

HET OVERSTICHT

Gemeente Olst-Wijhe
Karakteristieke panden en erven in het buitengebied



© Het Oversticht, Zwolle 2009
nw. drs. J.M.A.C. Clarijs
nw. drs. M van Zanten

Inhoudsopgave

1. Karakteristieke bebouwing in het buitengebied bedreigd	p. 2
2. Opdracht	p. 3
3. Werkwijze	p. 4
4. Rapportage en advies	p. 6
4.1 waardevolle erven	p. 8
4.2 karakteristieke panden	p. 9
4.3 voorgedragen gemeentelijke monumenten (advies Oversticht 2008)	p.24
5. Aanbevelingen tot slot	p.32
Colofon	p.35

1 Karakteristieke bebouwing in het buitengebied bedreigd

Boerderijen verliezen steeds vaker hun agrarische functie en zijn mede hierdoor onderhevig aan wijzigingen en vernieuwingen. Het ligt in de lijn der verwachting dat in de toekomst meer sloopaanvragen, 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 en de beleving van het buitengebied. Het in stand houden van deze waardevolle elementen is een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het buitengebied. Deze kwaliteiten behoren tot de identiteit van gemeenten en zorgen voor een aantrekkelijke omgeving voor wonen, werken en recreëren.

De gemeente Olst-Wijhe is gezamenlijk met de gemeenten Deventer en Raalte bezig met de actualisatie van het bestemmingsplan voor het buitengebied. De gemeente Olst-Wijhe constateert dat de voor de streek kenmerkende agrarische bebouwing in het buitengebied langzaam maar zeker verdwijnt. De actualisatie wordt dan ook aangegrepen om binnen het bestemmingsplan, door het aanwijzen van zogenaamde karakteristieke panden en erven, de oorspronkelijke kwaliteit van de bebouwing in het buitengebied beter te behouden. De gemeenten hebben vooralsnog hun beleid ten aanzien van de karakteristieke panden niet scherp bepaald. Deze inventarisatie is een eerste stap in het proces om de karakteristieke panden in het bestemmingsplan en in het ruimtelijk beleid te integreren.

De uitkomst van de inventarisatie is een lijst met de meest bijzondere, opvallende, kenmerkende of agrarische bebouwing die een duidelijke relatie met zijn omgeving (erf, landschap en regio) heeft. Voor deze groep wordt in het bestemmingsplan geregeld dat er meerdere functies in de gebouwen ondergebracht kunnen worden. Hierdoor is er voor deze groep meer aandacht voor hergebruik en behoud van de bebouwing en erven en voor de manier waarop wijzigingen worden aangebracht. Dit wil niet zeggen dat de agrarische bebouwing die niet op de lijst voorkomt geen waarde heeft en geen aandacht verdient. Bijvoorbeeld boerderijen waarvan de erven erg verschaald of geheel verdwenen zijn. Hier liggen kansen om de erven te herstellen en de boerderijen op een goede manier te hergebruiken, aan te passen of voor sloop te behoeden. De manier en de mate waarin dit gebeurd is afhankelijk van het ambitieniveau van de gemeente in samenhang met de bestaande of verwachte dynamiek. Het maken van een visie en beleid is onontbeerlijk.

2 Opdracht

De gemeente Olst-Wijhe heeft behoefte aan een overzicht van karakteristieke panden en erven in het buitengebied van het gemeentelijk grondgebied. De gemeente heeft Het Oversticht gevraagd deze inventarisatie uit te voeren.

3 Werkwijze

Het project is uitgevoerd door drie adviseurs ruimtelijke kwaliteit (erfgoed) van Het Oversticht. Zij zijn daarbij ondersteund door de betrokken ambtenaar; de coördinator ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Olst-Wijhe. Om te bepalen welke panden en erven karakteristiek zijn, zijn drie stappen genomen:

- inventariseren (3.1)
- waarderen (3.2)
- rapporteren en adviseren (4)

3.1 Inventariseren

Voor de inventarisatie van de objecten is een adressenlijst opgesteld van potentiële karakteristieke panden en erven. Deze lijst is samengesteld door Het Oversticht, de gemeente en een klankbordgroep die is ingesteld door de gemeente. Het Oversticht heeft naast de aangeleverde adressen van de gemeente en de begeleidingscommissie diverse bronnen geraadpleegd om een lijst van te beoordelen panden en erven samen te stellen, waaronder bestaande inventarisaties, literatuur en databases.

Deze adressenlijst vormde de basis voor het veldwerk waarbij deskundigen van Het Oversticht de objecten hebben bekeken en gefotografeerd. Tijdens de uitvoering van het veldwerk is nadrukkelijk gekeken of er objecten misten op de lijst. Wanneer dat nodig bleek, zijn adressen toegevoegd. Tijdens het veldwerk zijn 150 objecten bezocht, waarvan het overgrote deel buiten de bebouwde kom waren gelegen.

De inventarisatiewerkzaamheden hebben plaatsgevonden vanaf de openbare weg. Het erf werd alleen betreden wanneer er onvoldoende zicht was op de bebouwing, indien dit mogelijk was en de eigenaar toestemming gaf. Vanuit privacyoverwegingen werd hier terughoudend mee omgegaan. Van enkele objecten waren het erf en de bijgebouwen niet goed zichtbaar en niet betreedbaar. Deze zijn met een '?' opgenomen in de waardering.

3.2 Waarderingscriteria

Na de inventarisatiewerkzaamheden heeft Het Oversticht de bezochte panden en erven beoordeeld op vooraf vastgestelde criteria. Het Oversticht richt zich bij het waarderen op drie onderdelen, namelijk de *relatie met het landschap*, de *erfstructuur en erfinrichting* en tot slot het *gebouw*.¹

Zij vormen de basis van de vijf criteria die Het Oversticht bij de inventarisatie en selectie van karakteristieke panden en erven hanteert:

- relatie met het landschap
- erfstructuur en erfinrichting
- streekeigen verschijningsvorm
- herkenbaarheid en mate van gaafheid
- architectuur- en cultuurhistorische waarde

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. In de gemeente Olst-Wijhe zijn de volgende kenmerken van belang:

Bij boerenerven in de oude essen- en kampenlandschappen:

- Het oudere landschap is besloten door singels, erfbossen en perceelbeplanting.
- Boerderijen zijn gelegen aan de essen en kampen op zandruggen in het landschap.
- Boerderijen liggen in nabijheid van lagergelegen hooi en weilanden.
- Erf kan zowel met de voor- als achterzijde naar de weg zijn gelegen.
- Rafelige erfbegrenzing (open karakter)

Bij boerenerven in jong ontginningslandschap (heidegebied):

- Landschap is rechtlijnig van opzet.
- Erf voegt zich in de rechtlijnige opzet.
- Heldere begrenzing door singelbeplanting.

¹ Zie ook: *Traditie en vernieuwing; Inspiratieboek voor de transformatie van erven en boerderij in Overijssel*, Het Oversticht (Zwolle) 2008.

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:

Bij boerenerven in de oude essen- en kampenlandschappen:

- Eenvoudige vorm en opzet van boerderij en erf.
- Veel bijgebouwen.
- Traditionele indeling in voor-, zij- en achterf.
- Heldere scheiding van functies in voorerf (nutstuin, moestuin en fruitgaard gecombineerd met siertuin) en achtererf (functionele bedrijfsvoering).
- De grotere dwarshuisboerderijen hebben soms een formele siertuin.
- Op de erven staan solitaire bomen (eik, lindes, berk, bruine beuk, wilg, es, populier).

Bij boerenerven in jong ontginningslandschap (heidegebied):

- Weinig bijgebouwen.
- Erfbeplanting in strakke singels en erfbossen.

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

- a) *erin*: woning en bedrijf ineen.
- b) *eraan*: woning en bedrijf gescheiden in één gebouw.
- c) *erbij*: woning en bedrijf gescheiden als afzonderlijke gebouwen.

In de gemeente Olst-Wijhe komen, evenals in Salland en Raalte, verschillende boerderijtypologieën voor. In de oudere landschappen overheersen twee typen: een hallenhuisboerderij (*erin*) en een dwarshuisboerderij, soms ook krukhuisboerderij (*eraan*). Dit laatste type komt relatief veel voor in Olst-Wijhe. In de jongere landschappen komen (doorwerkingen van) deze traditionele hoofdvormen voor, maar ook boerderijcomplexen met vrijstaande woonhuizen (*erbij*).

Kenmerken hallenhuisboerderij

- Woning en bedrijf in een hoofdvolume.
- Zowel grote als kleine oppervlakken.
- De kapvorm vaak gekenmerkt door een wolfseind op het voorhuis en een doorlopend dakschild bij het bedrijfsgebouwe.
- Pannen- en rietendak of combinaties daarvan.
- Gepleisterde gevels komen voor.
- Asymmetrische voorgevels.

Kenmerken dwarshuisboerderij/krukhuisboerderij

- Woning en bedrijf wel in één gebouw, maar in de architectuur duidelijk van elkaar onderscheiden.
- T- vormige (dwarshuis) of L-vormige plattegrond (krukhuis).
- Pannen- en rietendaken of combinaties daarvan.
- Architectonische details zijn sober.
- Gepleisterde gevels komen voor.
- Asymmetrische voorgevels.

D. Herkenbaarheid/ mate van gaafheid

De meest gave exemplaren zijn over het algemeen reeds als rijks- of gemeentelijk monument beschermd. Wijzigingen zijn echter van alle tijden en kunnen een pand ook een extra historische 'laag' geven. Voor de niet beschermde bebouwing wordt bij dit criterium gelet op de volgende elementen:

- herkenbaarheid hoofdvorm
- herkenbaarheid in relatie tot zijn functie of voormalige functie

E. Architectuur- en/of cultuurhistorische waarde

Tijdens de inventarisatie kan het voorkomen dat panden gesignaleerd worden die van architectuurhistorisch of cultuurhistorisch belang zijn. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld:

- niet-streekeigen boerderijtypen.
- industrieel erfgoed.
- woonhuizen (kleinschalig en vrijstaand).
- overige bijzondere bebouwing.

4 Rapportage en advies

Op basis van de waardering is een eerste advies opgesteld, dat wordt besproken met de opdrachtgever. Het is mogelijk dat het definitief advies op onderdelen kan afwijken van het voorliggende concept. In de onderstaande overzicht volgt een lijst van panden en erven waarvan Het Oversticht adviseert ze in het bestemmingplan op te nemen als karakteristiek, inclusief foto en de toegekende waardering zoals beschreven in de criteria

A: relatie met het landschap;

B: erfstructuur en erfinrichting;

C: streekeigen verschijningsvorm;

D: herkenbaarheid/mate van gaafheid;

E: architectuur- en/of cultuurhistorische waarde.

De selectie is tot stand gekomen aan de hand van de volgende waarderingssystematiek. Een object kon per criterium worden gewaardeerd als "zeer positief" (++), "positief" (+), "neutraal" (geen) of "negatief" (-). Wanneer het erf met gebouwen minimaal vier punten scoorde, is het voorgedragen als karakteristiek pand. Wanneer het erf met gebouwen drie punten scoorde viel het binnen de zogenoemde 'twijfelgevallen'. Deze twijfelgevallen zijn voorgelegd aan de gemeente. Een deel van de twijfelgevallen is op verzoek van de gemeente wel opgenomen als karakteristiek.

De foto's in de adressenlijst zijn bedoeld als ondersteuningsmateriaal en zijn geen weergaven van de volumes die het kenmerk karakteristiek krijgen. De exacte bouwvolumes zullen, voor zover mogelijk analoog op kaartmateriaal aangeleverd worden.

Tabel1: Lijst met karakteristieke panden

plaats	adres	nr
Boerhaar	L.T. Andersonstraat	8
Wijhe	Boerlestraat	9
Wesepe	Bonekampweg	2
Wesepe	Bonekampweg	5
Welsum	Bosweg	1
Wesepe	Boxbergerweg	49
Wesepe	Boxbergerweg	50
Wijhe	Bremmelerstraat	9
Olst	Diepenveenseweg	2
Olst	Diepenveenseweg	22
Olst	Diepenveenseweg	24/24a
Olst	Eikelhofweg	8
Olst	Eikelhofweg	14
Olst	Eikelhofweg	23
Wijhe	Elshof	3
Welsum	Erweg	3
Welsum	Erweg	9
Welsum	Erweg	24
Wijhe	Hagenvoorde	1
Wijhe	Hagenvoorde	3
Wijhe	Hamelweg	18a
Herxen	Herxen	32
Herxen	Herxen	95 of 97
Herxen	Herxen	99
Wijhe	Het Anem	4

plaats	adres	nr
Den Nul	Holstweg	35
Olst	Holtermansdijk 'Holterman'	1 of 2
Wijhe	Hooglandweg	3
Welsum	Ijsseldijk	21
Welsum	Ijsseldijk	27
Welsum	Ijsseldijk	115
Wijhe	Kappeweg	28
Olst	Kleistraat	5-5a
Olst	Kleistraat	11
Olst	Kleistraat	15
Olst	Kleistraat	44
Olst	Kletterstraat	3
Olst	Kletterstraat	25
Wijhe	Kloosterstraat	12
Welsum	Kloosterhoekweg	11
Olst	Koedijk	2
Olst	Koedijk	4
Olst	Langedijk	4
Wijhe	Langeveldslo	6
Marle	Marledijk	15
Marle	Marledijk	31
Wesepe	Marsweg	3 en 5
Olst	Middelerstraat	14
Olst	Middelerstraat	19
Olst	Molenweg	10
Olst	Molenweg	42a
Olst	Nieuwe Kampen	2
Olst	Oude Allee	Bij 4
Olst	Oude Allee	4
Welsum	Polderweg	1
Wesepe	Raalterweg	89
Wesepe	Raalterweg	91
Wijhe	Rijksstraatweg	8
Wijhe	Rijksstraatweg	10
Wijhe	Rijksstraatweg	11
Wesepe	Rozenvoorderdijk	3
Wijhe	Schippershuizen	3
Olst	Steunbergerweg	5
Olst	Steunbergerweg	6
Olst	Steunbergerweg	7a
Welsum	Veenweg	2
Wijhe	Vettewinkelweg	2
Wijhe	Waterstraat	18
Wijhe	Wechterholt	8
Wijhe	Wechterholt	29
Wijhe	Wechterhol	35
Wijhe	Withuisweg	8

plaats	adres	nr
Wijhe	Wijheseweg	4
Olst	Zandweteringpad	3

4.1 Erven

Omdat oude, traditionele erfinrichting en -structuren ras verdwijnen uit het landschapsbeeld maar tegelijkertijd wel heel bepalend zijn voor de beleving van de gebouwen en een belangrijk aspect zijn voor samenhang met de omgeving, is op verzoek van de gemeente extra aandacht besteed aan een waarderingslijst van de waardevolle erven. Een aandachtspunt is wel dat de erven vanaf de openbare weg geïnventariseerd zijn en dat deze werkwijze met zich meebrengt dat enkele erven slechts deels (goed) zichtbaar waren.

Voor alle erven en panden die als karakteristiek aangemerkt worden adviseert Het Oversticht om zorgvuldig met de inrichting, gebouwen, beplanting en betrating om te gaan en een advies van een ervenconsulent te betrekken bij de planvorming van eventuele wijzigingen. Aanvullend volgt onderstaand een lijst van adressen met waardevolle erven die erg hoog gescoord hebben in de inventarisatie (de adressen komen terug in de lijst karakteristieke panden). Bij deze erven is extra aandacht voor het erf van groot belang. Het Oversticht adviseert om bij wijzigingen op of van deze erven in ieder geval een advies van een ervenconsulent te betrekken bij de planvorming zodat de karakteristieken gewaarborgd blijven of zelfs versterkt worden.

Tabel 2: waardevolle erven

plaats	adres	nr
Wijhe	Boerlestraat	9
Welsum	Bosweg	1
Wijhe	Bremmelerstraat	9
Wijhe	Elshof	3
Welsum	Erweg	3
Welsum	Erweg	9
Welsum	Erweg	24
Wijhe	Hagenvoorde	1
Wijhe	Hagenvoorde	3
Herxen	Herxen	32
Herxen	Herxen	97
Welsum	Ijsseldijk	27
Olst	Langedijk	4
Wijhe	Langeveldsloo	6
Marle	Marledijk	15
Olst	Molenweg	42a
Olst	Steunenbergerweg	6
Olst	Steunenbergerweg	7a
Welsum	Veenweg	2
Wijhe	Vettewinkelweg	2
Wijhe	Wechterholt	18
Wijhe	Wijheseweg	4

4.2 Waarderingslijst karakteristieke panden/erven

Waarderingsonderdelen:





A relatie met het landschap

B erfstructuur en erfinrichting






C streekeigen verschijningsvorm

D herkenbaarheid/mate van gaafheid




E architectuur- en/of cultuurhistorische waarde

plaats	adres	nr		A relatie met het landschap	B erf structuur en in richting	C streek eigen	D herkenbaar heid/ gaafheid	E arch. cult.hist. waarden
Boerhaar	L.T. Andersonstraat	8		+		++	++	
Wijhe	Boerlestraat	9		+	++	+	+	
Wesepe	Bonekampweg	2		+	+	+	+	
Wesepe	Bonekampweg	5		+	+	+	++	






Karakteristieke panden en erven in het buitengebied

plaats	adres	nr		A relatie met het landschap	B erf structuur en in richting	C streek eigen	D herkenbaar heid/ gaafheid	E arch. cult.hist. waarden
Wesum	Bosweg	1		+	++	+	+	
Wesepe	Boxbergerweg	49		+	+	++	++	
Wesepe	Boxbergerweg	50		+	+	+	+	
Wijhe	Bremmelerstraat	9		+	++	+	+	+
Olst	Diepenveenseweg	2		+	+		++	+






Karakteristieke panden en erven in het buitengebied

plaats	adres	nr		A relatie met het landschap	B erf structuur en in richting	C streek eigen	D herkenbaar heid/ gaafheid	E arch. cult.hist. waarden
Olst	Diepenveenseweg	22			+		+	++
Olst	Diepenveenseweg	24/2 4a		+		+	+	++
Olst	Eikelhofweg	8		+	+	+	+	
Olst	Eikelhofweg	14		+	+	+	++	
Olst	Eikelhofweg	23		+		+	++	






Karakteristieke panden en erven in het buitengebied

plaats	adres	nr		A relatie met het landschap	B erf structuur en in richting	C streek eigen	D herkenbaar heid/ gaafheid	E arch. cult.hist. waarden
Wijhe	Elishof	3		+	++	+	+	
Welsum	Erweg	3		+	++	+	++	
Welsum	Erweg	9		+	++	+	++	
Welsum	Erweg	24		+	++	+	+	
Wijhe	Hagenvoorde	1		+	++	+	+	






Karakteristieke panden en erven in het buitengebied

plaats	adres	nr		A relatie met het landschap	B erf structuur en in richting	C streek eigen	D herkenbaar heid/ gaafheid	E arch. cult.hist. waarden
Wijhe	Hagenvoorde	3		+	++	+	+	
Wijhe	Hamelweg	18a		+	+	+	++	
Herxen	Herxen	32		+	++	+	++	
Herxen	Herxen	95 of 97		++	++	+	++	
Herxen	Herxen	99		++	+	+	+	






Karakteristieke panden en erven in het buitengebied

plaats	adres	nr		A relatie met het landschap	B erf structuur en in richting	C streek eigen	D herkenbaar heid/ gaafheid	E arch. cult.hist. waarden
Wijhe	Het Anem	4		+	+	+	+	
Den Nul	Holstweg	35		+	+	+	+	
Olst	Holtemansdijk 'Holteman'	1 of 2		++	+	+	+	
Wijhe	Hooglandweg	3		+		+	+	
Welsum	Ijsseldijk	21		++	?	++	+	






Karakteristieke panden en erven in het buitengebied

plaats	adres	nr		A relatie met het landschap	B erf structuur en in richting	C streek eigen	D herkenbaar heid/ gaafheid	E arch. cult.hist. waarden
Welsum	IJsseldijk	27		++	++	+	+?	?
Welsum	IJsseldijk	115		++	+?	+	+?	?
Wijhe	Kappeweg	28		+	+	+	+	
Olst	Kleistraat	5-5a		+	+		+	+
Olst	Kleistraat	11		+	+	+	++	






Karakteristieke panden en erven in het buitengebied

plaats	adres	nr		A relatie met het landschap	B erf structuur en in richting	C streek eigen	D herkenbaar heid/ gaafheid	E arch. cult.hist. waarden
Olst	Kleistraat	15		+	+	+	++	
Olst	Kleistraat	44		+	+		+	+
Olst	Kletterstraat	3		+	+	+	++	
Olst	Kletterstraat	25		+	+	+	++	
Wijhe	Kloosterstraat	12		+	+	+	+	






Karakteristieke panden en erven in het buitengebied

plaats	adres	nr		A relatie met het landschap	B erf structuur en in richting	C streek eigen	D herkenbaar heid/ gaafheid	E arch. cult.hist. waarden
Welsum	Kloosterhoekweg	11		+	+	+	+	
Olst	Koedijk	2		+		+	++	
Olst	Koedijk	4		+	+	+	+	
Olst	Langedijk	4		+	++	+	+	
Wijhe	Langeveldslo	6		+	++	+	+	






Karakteristieke panden en erven in het buitengebied

plaats	adres	nr		A relatie met het landschap	B erf structuur en in richting	C streek eigen	D herkenbaar heid/ gaafheid	E arch. cult.hist. waarden
Marle	Marledijk	15		+	++	+	+	
Marle	Marledijk	31		++	++	+	+	
Wesepe	Marsweg	3 en 5		+	+	+	+	
Olst	Middelerstraat	14		+	+	+	+	
Olst	Middelerstraat	19		+	+	+		






Karakteristieke panden en erven in het buitengebied

plaats	adres	nr		A relatie met het landschap	B erf structuur en in richting	C streek eigen	D herkenbaar heid/ gaafheid	E arch. cult.hist. waarden
Olst	Molenweg	10		+	+	+	+	
Olst	Molenweg	42a		+	++	+	+	
Olst	Nieuwe Kampen	2		+	+	+	++	
Olst	Oude Allee	Bij 4		+	+	+	+	++
Olst	Oude Allee	4		+	+	+	+	++






Karakteristieke panden en erven in het buitengebied

plaats	adres	nr		A relatie met het landschap	B erf structuur en in richting	C streek eigen	D herkenbaar heid/ gaafheid	E arch. cult.hist. waarden
Wesum	Polderweg	1		+	+	+	+	
Wesepe	Raalterweg	89		+	+	+	+	
Wesepe	Raalterweg	91		+	+	+	+	+
Wijhe	Rijksstraatweg	8		+	+	++	+	
Wijhe	Rijksstraatweg	10		+	+	+	++	






Karakteristieke panden en erven in het buitengebied

plaats	adres	nr		A relatie met het landschap	B erf structuur en in richting	C streek eigen	D herkenbaar heid/ gaafheid	E arch. cult.hist. waarden
Wijhe	Rijksstraatweg	11		+	+	+		
Wesepe	Rozenvoorderdijk	3		+	+	+	+	
Wijhe	Schippershuizen	3		+	+?	+	++	++
Olst	Steunbergerweg	5		+	+	+		
Olst	Steunbergerweg	6		+	++	+	+	

Karakteristieke panden en erven in het buitengebied

plaats	adres	nr		A relatie met het landschap	B erf structuur en in richting	C streek eigen	D herkenbaar heid/ gaafheid	E arch. cult.hist. waarden
Olst	Steunbergerweg	7a		+	++	+	+	
Welsum	Veenweg	2		+	++		+	+
Wijhe	Vettewinkelweg	2		+	++	+		
Wijhe	Waterstraat	18		+	+	+	+	
Wijhe	Wechterholt	8		+	++	+	+	+

Karakteristieke panden en erven in het buitengebied



plaats	adres	nr		A relatie met het landschap	B erf structuur en in richting	C streek eigen	D herkenbaar heid/ gaafheid	E arch. cult.hist. waarden
Wijhe	Wechterholt	29		+		+	+	
Wijhe	Wechterhol	35		+		+	+	
Wijhe	Withuisweg	8		+		+	+	+
Wijhe	Wijheseweg	4		+	++	+	+	
Olst	Zandweteringpad	3		+		+	+	++

4.3 Toekomstige gemeentelijke monumenten die karakteristiek zijn






In 2008 heeft de gemeente opdracht aan Het Oversticht gegeven om de lijst van gemeentelijke monumenten te actualiseren. In de eerste helft van 2008 zijn de werkzaamheden uitgevoerd en is het gemeente bestuur geadviseerd om 97 panden aan te wijzen als gemeentelijk monument. Omdat het daadwerkelijke besluit door Burgemeester en wethouders van de gemeente nog niet genomen is en de monumentenverordening geen voorbescherming kent, heeft de gemeente Het Oversticht gevraagd om de toekomstige gemeentelijke monumenten in het buitengebied eveneens te inventariseren en te waarderen in deze selectie. Dat niet alle toekomstige gemeentelijke monumenten karakteristiek zijn komt door de verschillende waarderingsmethoden. Kort gezegd is het waarderen van gemeentelijke monumenten voornamelijk object gericht, het pand en haar geschiedenis is alleen van belang. Het waarderen van karakteristieke panden richt zich naast het pand veelal op de context en stedenbouwkundige waarden: het hoofdgebouw en bijgebouwen, het erf en het landschap.

Omdat het hier om een afzonderlijke (juridische) groep panden/erven gaat wordt dit in een aparte lijst opgenomen. Een attentiepunt is als de objecten in lijst in het bestemmingsplan de aanduiding karakteristiek krijgen en later toch opgenomen worden in de gemeentelijke monumentenlijst, dat deze panden een **dubbele status** hebben. Dit zal leiden tot onduidelikheden in het beleid en uitvoering en tevens onduidelijk zijn voor de eigenaar. Daarnaast zullen de twee regelingen elkaar in de weg zitten. Om dit te voorkomen is het goed om de monumentenverordening aan te passen. Bijvoorbeeld: de aanduiding karakteristiek dient bij aanwijzing als Gemeentelijk monument te vervallen voor in ieder geval die volumes die beschermd worden en in de redengevende omschrijving vermeld worden. Het Oversticht adviseert het gemeentebestuur de voorgenomen aanwijzing van de gemeentelijke monumenten effectief te maken en zo de monumentale waarden te waarborgen.




Voorgedragen gemeentelijke monumenten die karakteristiek zijn

plaats	Adres	nr	foto	A relatie met het landschap	B erf structuur en in richting	C streek elgen	D herkenbaar/ gaafheid	E arch. cult.hist. waarden
Wijhe	Hagenvoorde	5		+	+	+	+	
Wijhe	Hagenvoorde	6		+		+	+	+






Karakteristieke panden en erven in het buitengebied

plaats	Adres	nr	foto	A relatie met het landschap	B erf structuur en in richting	C streek eigen	D herkenbaar/ gaafheid	E arch. cult.hist. waarden
Wijhe	Hagenvoorde	9		+		+	+	+
Wijhe	Hagenvoorde	12		+	+	+	+	+
Herxen	Herxen	34		+		+	+	
Herxen	Herxen	93		+		+	+	
Marle	Martedijk	21		+	+	+	+	++






Karakteristieke panden en erven in het buitengebied

plaats	Adres	nr	foto	A relatie met het landschap	B erf structuur en in richting	C streek eigen	D herkenbaar/ gaafheid	E arch. cult.hist. waarden
Wesepe	Boxbergerweg	30 - 32		++	++		+	++ +
Olst	Diepenveenseweg	26		+			+	++
Olst	Diepenveenseweg	24 a		+		+	+	++
Wijhe	Het Anem	10		+	+	+	+	
Wijhe	Het Anem	16		+	+	+	+	






Karakteristieke panden en erven in het buitengebied

plaats	Adres	nr	foto	A relatie met het landschap	B erf structuur en in richting	C streek eigen	D herkenbaar/ gaafheid	E arch. cult.hist. waarden
Wijhe	Het Anem	24		+		+	+	
Wijhe	Het Anem	26		++		+	+	
Wijhe	Bremmelerstraat	2		+	+	+	+	
Wijhe	Duisterendijk	2		+	+	+	+	+
Wijhe	Hamelweg	12		+	+	+	+	






Karakteristieke panden en erven in het buitengebied

plaats	Adres	nr	foto	A relatie met het landschap	B erf structuur en in richting	C streek eigen	D herkenbaar/ gaafheid	E arch. cult.hist. waarden
Wijhe	Hamelweg	14		+	+	+	+++	+
Wijhe	Hamelweg	20		+	+	+	+	
Wijhe	Kappeweg	8		+	+	+	+++	+
Wijhe	Kappeweg	23		+		+	+	
Wijhe	Kappeweg	25		+	+++	+	+++	+






Karakteristieke panden en erven in het buitengebied

plaats	Adres	nr	foto	A relatie met het landschap	B erf structuur en in richting	C streek eigen	D herkenbaar/ gaafheid	E arch. cult.hist. waarden
Wijhe	Liederholthuisweg	3		+	+	+	+++	++
Wijhe	Raalterweg	11		+		+	+++	+
Wijhe	Rietbergweg	2		++	+	+		+
Wijhe	Rietbergweg	3		+	+	+	+	+
Wijhe	Rijksstraatweg	a1		+		++	+	+

Karakteristieke panden en erven in het buitengebied

plaats	Adres	nr	foto	A relatie met het landschap	B erf structuur en in richting	C streek eigen	D herkenbaar/ gaafheid	E arch. cult.hist. waarden
Wijhe	Rijksstraatweg	4		+	+	+	+	+
Wijhe	Rijksstraatweg	10		+		+	+	+
Wijhe	Runneboomweg	1		+	+	+	+	
Wijhe	Schaarshoekweg	2		+	+	+	+	+?
Wijhe	Schaarshoekweg	7		+	+	+	+	

Karakteristieke panden en erven in het buitengebied

plaats	Adres	nr	foto	A relatie met het landschap	B erf structuur en in richting	C streek eigen	D herkenbaar/ gaafheid	E arch. cult.hist. waarden
Wijhe	Scherpenzeelse weg	9		+	+++	+	+++	++
Wijhe	Schippershuizen	12		+	+	+	+	
Wijhe	Waterstraat	16		+		+	+	
Wijhe	Wechterholt	4		+	+	+	+	
Wijhe	Zandhuisweg	11			+	+	+	+

5 Aanbevelingen tot slot

Hieronder vindt u een aantal aanbevelingen dat een direct gevolg is van het aanwijzen van karakteristieke panden (enkele zijn eerder genoemd). Tevens noemen wij hier enkele zaken die ons zijn opgevallen tijdens de werkzaamheden.

Aansluitend beleid formuleren en kansen benutten

Dit advies richt zich op het opnemen van karakteristieke panden en erven in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe. Het is wenselijk dat de gemeente aansluitend beleid formuleert waarin zij vastlegt hoe zij wil omgaan met de karakteristieke panden en erven en wat het ambitieniveau is: *behoud of behoud en versterken*.

Het aanwijzen van karakteristieke panden en erven is geen doel, maar slechts een instrument om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te waarborgen. Hiervoor is het van belang dat er visie en beleid wordt ontwikkeld maar ook dat de hieruit voortvloeiende kansen voor o.a. recreatie en toerisme benut worden. Desgewenst kan Het Oversticht daar nader over adviseren.

Aanpassen monumentenverordening bij aanwijzen voorgenomen gemeentelijke monumenten als karakteristiek

Een aantal geïnventariseerde panden verdient de status van gemeentelijk monument. De gemeente heeft om diverse redenen ervoor gekozen deze panden vooralsnog niet aan te wijzen als gemeentelijk monument, maar wel als karakteristiek. Wanneer het betreffende pand in het bestemmingsplan op dit moment de aanduiding karakteristiek krijgt en later alsnog opgenomen wordt als gemeentelijke monument, is er sprake van een dubbele status.

Dit kan leiden tot onduidelijkheden en tegenstrijdigheden in het beleid en uitvoering. De regelingen dienen immers ieder een afzonderlijk doel die niet altijd verenigbaar zijn. Daarnaast scheidt het verwarring naar eigenaren. Om dit te voorkomen is het goed om de monumentenverordening aan te passen.

Een voorbeeld van aanpassing van de monumentenverordening is: *de belemmering karakteristiek dient bij aanwijzing als gemeentelijk monument te vervallen voor in ieder geval die volumes die beschermd worden en dienen in de redengevende omschrijving vermeld worden*.

Bovenal adviseert Het Oversticht het gemeentebestuur de voorgenomen aanwijzing van de gemeentelijke monumenten effectief te maken en zo de monumentale waarden te waarborgen.

Waarborgen van effectieve procedures en heldere communicatie naar eigenaren en ambtenaren

Effectieve procedures en heldere communicatie naar eigenaren en ambtenaren zijn essentieel voor het slagen van beleid. Enkele aandachtspunten daarbij zijn:

- *'Wat betekent het voor een eigenaar om een 'karakteristiek' pand te hebben'*. Het moet voor een eigenaar geheel duidelijk zijn wat de consequenties, kansen en mogelijkheden zijn. De eigenaren zijn immers de belangrijkste actoren als het gaat om het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en het ontwikkelen van nieuwe, passende economische dragers in het landelijk gebied.

Ambtenaren zouden hier een ondersteunende rol in kunnen/moeten hebben.

- Een helder afgesproken proces ontwikkelen en uitvoeren: *'Wie doet wat en in welke volgorde'* bij (aan)vragen. Dit is van groot belang bij het effectief uitvoeren van het beleid.

- Begeleiding en advisering van eigenaren, architecten door adviseurs en ambtenaren in een vroeg stadium van het ontwikkelproces (dus ver voor de bouwaanvraag) in plaats van achteraf toetsend in het vergunningtraject.

Aandacht voor dijkstructuur en directe omgeving

De dijk is een belangrijke ruimtelijke structuur in de gemeente Olst-Wijhe. Als landschapselement, maar ook - als onderdeel van de (historische) infrastructuur - als een (historische) stedenbouwkundige ruggengraat voor het IJsselgebied. Het bestaat uit de dijk (profiel), de weg, de berm, de inrichting, de bebouwing aan de dijk, parcellering, knooppunten met de wegen die de dijk kruisen en eventuele beplanting, of het juist ontbreken daarvan. Deze samenhangende structuur verdient het om behouden en versterkt te worden. Ook kunnen de bestaand kwaliteiten dienen als basis voor nieuwe ontwikkelingen zoals nieuwbouw aan de dijk, toeristische routes, verbetering van de bereikbaarheid van de dijk en het IJsselgebied.

Om hier grip op te krijgen verdient het de aanbeveling om ruimtelijk (stedenbouwkundig) onderzoek naar de dijk en omgeving te doen. Er zal goed gekeken moeten worden naar wat de karakteristieken en waardevolle onderdelen en structuren nu precies zijn en dit als input te gebruiken voor op te stellen kaders, richtlijnen en criteria. Het Oversticht kan desgewenst hierbij adviseren.

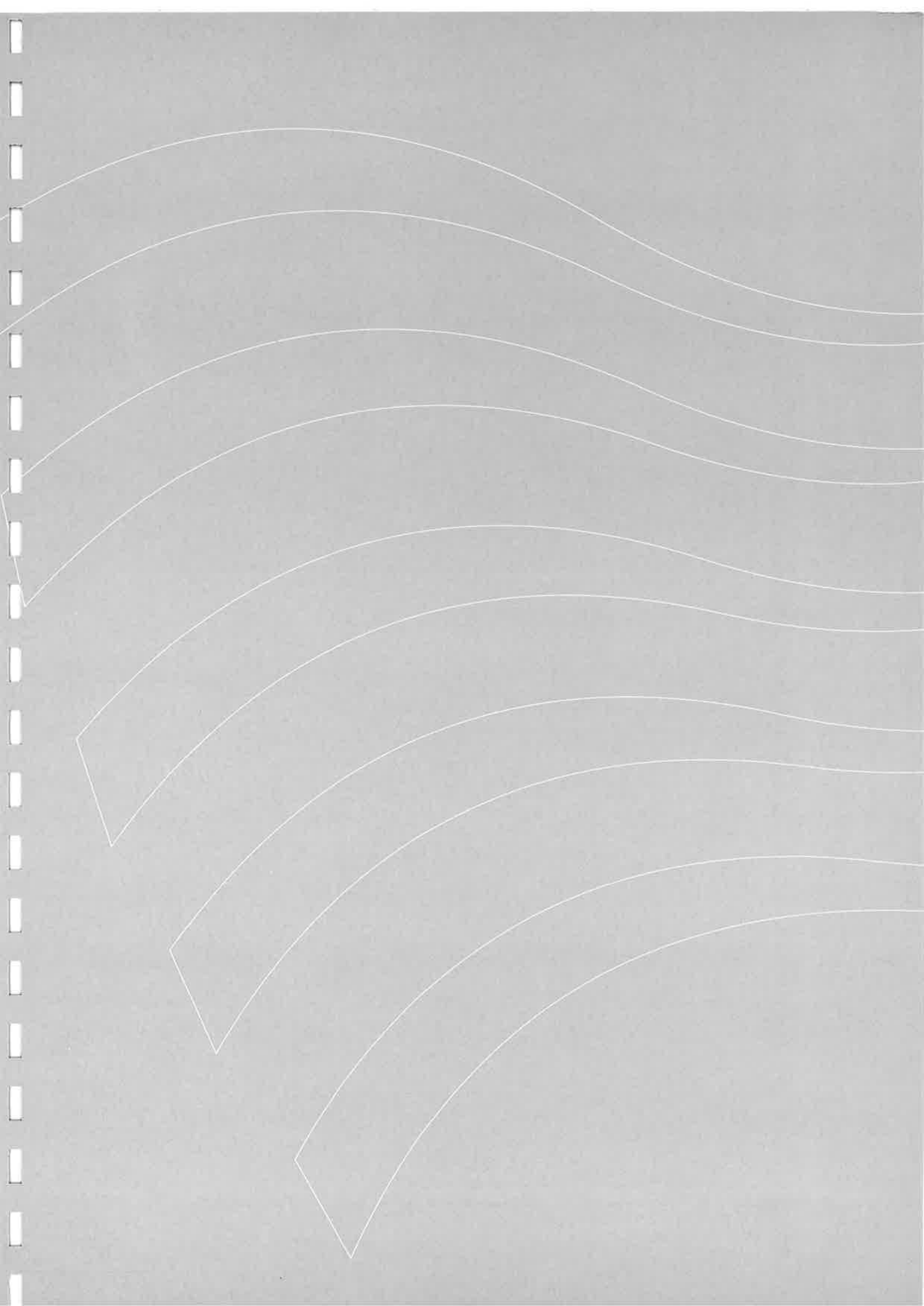
De wijze waarop de bijzondere kwaliteiten gewaarborgd en benut kunnen worden is bijvoorbeeld in het bestemmingsplan, aanvullende welstandscriteria, en/of in een Beeldkwaliteitplan.

Van belang zijn in ieder geval de volgende zaken.

- Behoud of herstel van het profiel van de dijk
- De inrichting van de dijk.
- De bebouwing aan de dijk (volume, type, oriëntatie, aansluiting gevelwanden, aansluiting van de bebouwing aan de dijk - de zgn. dijkstoep).
- Behoud van de bestaande historische bebouwing en dijkwoningen.
- Parcellering: kleinere percelen bij de bebouwingkernen, grotere percelen verder in het buitengebied).
- De bestaande/historische bebouwing en parcellering als basis en inspiratie voor eventuele nieuwbouw.
- De ruimtelijke identiteit van de kernen herkenbaar houden in de dijkbebouwing en parcellering (kerntypen: Olst is dijkdorp, Wijhe is esdorp).
- Wegen van en aan de dijk (haaks op de dijk op een verhoging in het landschap, langs het talud: enkel of dubbel).
- Behoud van de historische bebouwing in de buurt van de dijk (IJsselhoeves en andere boerderijen en molens).
- Behoud of bescherming van bijzondere cultuurhistorische objecten in de buurt van de dijk (grenspaaltjes, objecten van de IJssellinie (o.a. kazematten, bunkers etc), Watererfgoed (dijkstoelen, molens, bruggen, hoefslagpalen, inlaat).
- Behoud of herstel van historische infrastructuur (wegen, paden).

Colofon

Titel:	Karakteristieke panden en erven in het buitengebied
Opdrachtgever:	gemeente Olst-Wijhe
Projectnummer:	090017.009.01
Samenstelling:	drs. M.A.C. Clarijs drs. M. van Zanten
Projectleider:	M. van Zanten
Tekst	M. van Zanten
Foto's	M.A.C. Clarijs, M. van Zanten
Redactie	drs. J. Batelaan
Datum:	november 2009



een deel van d'k van een gemeente

Bezoekadres Olst:
Koningin Wilhelminastraat 1
Telefoon 0570 56 80 80
Telefax 0570 56 40 96

Bezoekadres Wijhe:
Oranjelaan 5
Telefoon 0570 56 80 80
Telefax 0570 52 85 55

Bezoekadres Holstohus
Jan Schamhartstraat 5b
Telefoon 0570 56 80 80
Telefax 0570 56 40 96

Postbus 16
8120 AA Olst
www.olst-wijhe.nl
gemeente@olst-wijhe.nl