

RUIMTE REGIE RESULTAAT



R

XXXXXXXXXX

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Raalte

Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 1e Verzamelplan

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0177.BP20190008-0002

projectnummer:

20190405

projectleider:

L. Verschueren

planstatus

datum:

08-11-2019

20-12-2019

08-01-2020

status:

concept

voorontwerp

ontwerp



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bijlagen regels

Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Staat van Horeca-activiteiten
Bijlage 3	Inventarisatie permanente bewoning -objectgebonden
Bijlage 4	Nevenfunctie minicamping
Bijlage 5	karakteristieke panden - deel 1
Bijlage 6	Karakteristieke panden deel 2
Bijlage 7	Gemeentelijke monumenten aanvulling
Bijlage 8	Grenzen zandwinning
Bijlage 9	Dwarsprofielen zandwinning
Bijlage 10	Karakteristieke panden - deel 3

Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant	w	week
<	kleiner dan	j	jaar
>	groter	B	bodemverontreiniging
=	gelijk aan	C	continu
cat.	categorie	D	divers
e.d.	en dergelijke	L	luchtverontreiniging
kl.	klasse	Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
n.e.g.	niet elders genoemd	R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
o.c.	opslagcapaciteit	V	Vuurwerkbesluit van toepassing
p.c.	productiecapaciteit	G/P	verkeersaantrekkende werking goederenvervoer/personenvervoer:
p.o.	productieoppervlak		1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking
b.o.	bedrijfsoppervlak		2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking
v.c.	verwerkingscapaciteit		3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking
u	uur		
d	dag		

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW												
0112	0	Tuinbouw:												
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30		2	1	G
0112	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30	C		10		100		3.2	1	G
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30	C		10		30		2	1	G
0112	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30		2	1	G
014	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:												
014	1	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50			10		50	D	3.1	2	G
014	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30			10		30		2	1	G
014		- algemeen met opslag bestrijdingsmiddelen > 10 ton: zie SBI-code 51.55												
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50			10		50		3.1	2	G
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30			10		30		2	1	G
0142		KI-stations	30	10	30	C		0		30		2	1	G
05	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN												
0501.1		Zeevisserijbedrijven	100	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G
0501.2		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50	C		10		50		3.1	1	G
0502	0	Vis- en schaaldierkwekerijen												
0502	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50	C		0		100		3.2	1	G
0502	2	- visteeltbedrijven	50	0	50	C		0		50		3.1	1	G
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN												
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:												
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		50	R	100	D	3.2	2	G
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1.000 m²	100	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1.000 m²	50	0	50	C		30		50		3.1	1	G
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50			10		50		3.1	1	G
151	7	- loonslachterijen	50	0	50			10		50		3.1	1	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50			10		50		3.1	2	G
152	0	Visverwerkingsbedrijven:												
152	5	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 1.000 m²	100	10	50			30		100		3.2	1	G
152	6	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30			10		50		3.1	1	G
1531	0	Aardappelproductenfabrieken:												
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50			50	R	50		3.1	1	G
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:												
1532, 1533	1	- jam	50	10	100	C		10		100		3.2	1	G
1532, 1533	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10		100		3.2	2	G
1532, 1533	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10		100		3.2	2	G
1551	0	Zuivelproductenfabrieken:												
1551	3	- melkproductenfabrieken v.c. < 55.000 ton/jaar	50	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30			0		30		2	1	G
1561	0	Meelfabrieken:												
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:												
1581	1	- v.c. < 7.500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30		2	1	G
1581	2	- v.c. >= 7.500 kg meel/week	100	30	100	C		30		100		3.2	2	G
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C		30		100		3.2	2	G
1584	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:												
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50			30		100		3.2	2	G
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30		2	1	G
1584	5	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50			30	R	100		3.2	2	G
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30		2	1	G
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10			10		50		3.1	2	G
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:												
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30			10		100		3.2	2	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:											
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50			10		100	3.2	2	G
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	10	0	30	C		0		30	2	1	G
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			50	R	100	3.2	3	G
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL											
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30		100	3.2	2	G
172	0	Weven van textiel:											
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0		100	3.2	2	G
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10		50	3.1	2	G
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10		50	3.1	1	G
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10		50	3.1	1	G
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0		50	3.1	1	G
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10		50	3.1	1	G
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)											
192		Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	50	10	30			10		50	D 3.1	2	G
193		Schoenenfabrieken	50	10	50			10		50	3.1	2	G
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE											
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100	3.2	2	G
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:											
2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50	3.1	2	G
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100	3.2	3	G
203, 204, 205	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100	3.2	2	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS											INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	0	30	50			0		50		3.1	1	G	
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0		30		2	1	G	
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN													
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:													
2112	1	- p.c. < 3 ton/uur	50	30	50	C		30	R	50		3.1	1	G	
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2	G	
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:													
2121.2	1	- p.c. < 3 ton/uur	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2	G	
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA													
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10		100		3.2	3	G	
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10		100		3.2	3	G	
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30		2	1	P	
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10		1	1	G	
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10		1	1	G	
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERKENDE INDUSTRIE; BEWERKING SPLIJT- /KWEESTOFFEN													
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	R	100		3.2	2	G	
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN													
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:													
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R	50		3.1	2	G	
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:													
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50		100		3.2	3	G	
2464		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100			50	R	100		3.2	3	G	
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	R	50		3.1	3	G	

[illegible]

[illegible]

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
29	1	- p.o. < 2.000 m²	30	30	100			30		100	D	3.2	2	G
29		- reparatie van machines en apparaten, zonder proefdraaien verbrandingsmotoren ≥ 1 MW	30	30	50			30		50		3.1	1	G
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS												
30	A	Kantoomachines- en computerfabrieken, inclusief reparatie	30	10	30			10		30		2	1	G
31	-	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN												
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50		100		3.2	2	G
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2	1	G
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOMMUNICATIEAPPARATEN EN -BENODIGDHEDEN												
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparatuur en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	50			30		50	D	3.1	2	G
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50		3.1	1	G
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN												
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	30			0		30		2	1	G
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS												
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven												
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2	G
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S, AANHANGWAGENS)												
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:												
351	1	- houten schepen	30	30	50			10		50		3.1	2	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
351	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R	100		3.2	2 G
351		- onderhoud/repairatie metalen schepen < 25 m, incidenteel bouwen	30	50	50			30		50		3.1	2 G
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:											
352	1	- algemeen	50	30	100			30		100		3.2	2 G
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:											
354		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2 G
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30		100	D	3.2	2 G
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30		100	D	3.2	2 G
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10			0		10		1	1 P
362		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	30	10	10			10		30		2	1 G
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2 G
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2 G
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30			0		30		2	1 P
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30		50	D	3.1	2 G
40	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER											
40	B0	Bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:											
40	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, gft en reststromen voedingsindustrie	100	50	100			30	R	100		3.2	2 G
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100			30	R	100		3.2	2 G
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:											
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30	C		10		30		2	1 P
40	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C		30		50		3.1	1 P
40	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100	C		50		100		3.2	1 P
40	D0	Gasdistributiebedrijven:											
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties, categorie A	0	0	10	C		10		10		1	1 P
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	0	0	30	C		10		30		2	1 P

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, categorie D	0	0	50	C		50	R	50	3.1	1	P
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:											
40	E1	- stadsverwarming	30	10	100	C		50		100	3.2	1	P
40	E2	- blokverwarming	10	0	30	C		10		30	2	1	P
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER											
41	A0	Waterwinning-/bereidingbedrijven:											
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog en dergelijke en/of straling	10	0	50	C		30		50	3.1	1	G
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:											
41	B1	- < 1 MW	0	0	30	C		10		30	2	1	P
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C		10		100	3.2	1	P
45	-	BOUWNIJVERHEID											
45		Bouwbedrijven/aannemers algemeen											
45	0	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100			10		100	3.2	2	G
45	1	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 1000 m²: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50			10		50	3.1	2	G
45	2	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. <= 1.000 m²	0	10	30			10		30	2	1	G
453		Bouwinstallatie algemeen	10	10	30			30		30	2	1	G
453		Installatie sanitair/centrale verwarmingsapparatuur indien met spuitrij	50	30	50			30		50	3.1	1	G
453		Elektrotechnische installatie	10	10	30			10		30	2	1	G
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
501		Groothandel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	10	10	100			10		100	3.2	2	G
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10		100	3.2	1	G
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10	1	1	G
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50	3.1	1	G
503, 504		Groothandel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30	2	1	P
51	-	GROOTHANDEL EN OPSLAG											
5121	0	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50			30	R	50	3.1	2	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
5123		Groothandel in levende dieren	50	10	100	C		0		100	3.2	2	G
5124		Groothandel in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50	3.1	2	G
5125, 5131		Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30			50	R	50	3.1	2	G
5132, 5133		Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50	3.1	2	G
5148.7	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:											
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30			50	V	50	3.1	2	G
5151.1	0	Groothandel in vaste brandstoffen:											
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50	3.1	2	P
5151.2	0	Groothandel in vloeibare brandstoffen:											
5151.2		- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	0	10			10		10	1	1	G
5151.2		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. < 10 m³	10	0	10			50	R	50	3.1	1	G
5151.2		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. 10 - 1.000 m³	30	0	30			100	R	100	3.2	1	G
5151.2		- bovengronds, K3-klasse: o.c. < 10 m³	10	0	10			10		30	2	1	G
5151.2		- bovengronds, K3-klasse: o.c. 10 - 1.000 m³	30	0	30			50		50	3.1	1	G
5151.2	0	Groothandel in gasvormige brandstoffen (butaan, propaan, lpg (in tanks)):											
5151.2		- bovengronds, < 2 m³	0	0	0			30		30	2	1	G
5151.2		- bovengronds, 2 - 8 m³	10	0	0			50	R	50	3.1	1	G
5151.2		- bovengronds, 8 - 80 m³	10	0	10			100	R	100	3.2	1	G
5151.2		- ondergronds, < 80 m³	10	0	10			50	R	50	3.1	1G	G
5151.2		Gasvormige brandstoffen in gasflessen											
5151.2		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10	1	1	G
5151.2		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	10	0	10			30	R	30	2	1	G
5151.2		Niet-reactieve gassen (inclusief zuurstof), gekoeld	10	0	10			50		50	3.1	1	G
5151.3		Groothandel minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	100	0	30			50		100	3.2	2	G
5152.1	0	Groothandel in metaalertsen:											
5152.2 /.3		Groothandel in metalen en -halfabricaten	0	10	100			10		100	3.2	2	G
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:											
5153	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	10	50			10		50	3.1	2	G
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	10	30			10		30	2	1	G

[illegible]

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
63	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER												
631		Loswal	10	30	50			30		50		3.1	2	G
6312	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R	50	D	3.1	2	G
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C		30		100		3.2	2	G
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN												
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	10	0	50			10		50	D	3.1	2	G
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10		50	D	3.1	2	G
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE												
725		Onderhoud en reparatie computers en kantoormachines	0	0	10			0		10		1	1	P
72	B	Datacentra	0	0	30	C		0		30		2	1	P
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK												
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30		2	1	P
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING												
74701		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30		50	D	3.1	1	P
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING												
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:												
9001	B	Rioolgemalen	30	0	10	C		0		30		2	1	P
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven en dergelijke	50	30	50			10		50		3.1	2	G
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R	50		3.1	2	G
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:												
9002.2	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10		100		3.2	1	G
9002.2	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50		3.1	1	G
9002.2	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10			30	R	100	D	3.2	1	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30		2	1	G
9002.2	C0	Composteerbedrijven:												
9002.2	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jaar	100	100	100			10		100		3.2	2	G
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING												
9301.1	A	Wasserijen en linnenverhuur	30	0	50	C		30		50		3.1	2	G
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30		50		3.1	2	G
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30		2	1	G

Staat van Horeca-activiteiten

Categorie I 'lichte horeca'

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizzeria, chinees restaurant, McDrives).

Categorie 2 'middelzware horeca'

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3 'zware horeca'

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Adres
Stoevenweg 31a

	Naam	Adres	Postcode	Aantal toegestane kampeermiddelen
1	Mini-camping De Zwerver	Nieuwe Deventerweg 32	8101 PL Raalte	15
2	Mini-camping de Huttert	Nieuwe Twentseweg 3	8105 SE Luttenberg	15
3	Mini-camping de Flierefluiter	Raarhoeksweg 49	8102 SZ Raalte	15
4	Mini-camping de Zwaluwhoeve	Speelmansweg 19	8111 MH Heeten	15
5	Mini-camping de Sent	Vondervoortsweg 9	8105 SK Luttenberg	15
8	Mini-camping 't Linderhof	Raamsweg 23	8106 RH Marienheem	15
9	Mini-camping De Portlander	Portlanderdijk 13	8112 PR Nieuw-Heeten	15
10	Mini-camping de Joxhorst	Ramelerdijk 7-9	8107 AZ Broekland	10
11	Stal 't Reelaer	Heinoseweg 10	8102 RN Raalte	10



projectmedewerker
J. Abbink

Inhoudsopgave

1. Karakteristieke bebouwing in het buitengebied verdwijnt	5
2. Opdracht	5
3. Werkwijze	5
3.1. Inventariseren	6
3.2. Waarderen op basis van criteria	6
4. Rapportage en advies	9
Tabel met adres, afbeelding en waardering	10
5. Beleid voor karakteristieke panden	30
Colofon	31

1 Karakteristieke bebouwing in het buitengebied verdwijnt

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 buitengebied.

De gemeente Raalte is gezamenlijk met de gemeenten Deventer en Olst-Wijhe bezig met de actualisatie van het bestemmingsplan voor het buitengebied. De gemeente Raalte 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 nog 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.

2 Opdracht

De gemeente Raalte 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 Raalte.

Dit project werd tegelijk uitgevoerd met het project actualiseren en uitbreiden van de gemeentelijke monumentenlijst. Ook dit project is door Het Oversticht uitgevoerd. Het voordeel van het gelijktijdig uitvoeren van beide projecten is dat een goed beeld van de historische en ruimtelijke karakteristiek van het grondgebied van de gemeente Raalte verkregen wordt. Op die manier is het mogelijk een zorgvuldige en evenwichtige afweging te maken. 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 is een adressenlijst opgesteld van potentiële karakteristieke panden en erven. Het Oversticht heeft diverse bronnen geraadpleegd om een lijst van te beoordelen panden en erven samen te stellen, waaronder bestaande inventarisaties, literatuur en databases. Tevens zijn diverse door de gemeente aangedragen externe contactpersonen benaderd.

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 582 objecten bezocht, waarvan er 382 buiten de bebouwde kom waren gelegen.¹ De inventarisatiewerkzaamheden hebben plaatsgevonden vanaf de openbare weg. Het erf werd alleen betreden wanneer er onvoldoende zicht was op de bebouwing. Vanuit oogpunt van privacy werd hier terughoudend mee omgegaan. Wanneer het erf toch werd betreden, is aan de eigenaar toestemming gevraagd of ter informatie een brief achtergelaten waarin de reden van betreding van het erf vermeld stond.

3.2 Waarderen op basis van criteria

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*.² 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 Raalte zijn de volgende kenmerken van belang:

Bij boerenerven in de oude essen- en kampenlandschappen:

- Het oudere landschap is besloten door singels, erfbossage en perceelsbeplanting.
- 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)

¹ De omvang van de lijst wordt mede veroorzaakt door de gelijktijdige inventarisatie van het project 'actualiseren en uitbreiden van de gemeentelijke monumentenlijst'.

² Zie ook: *Traditie en vernieuwing; Inspiratieboek voor de transformatie van erven en boerderij in Overijssel*, Het Oversticht (Zwolle) 2008.

Bij boerenerven in jong ontginningslandschap (heidegebied):

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

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:

- *erin*: woning en bedrijf ineen;
- *eraan*: woning en bedrijf gescheiden in één gebouw;
- *erbij*: woning en bedrijf gescheiden als afzonderlijke gebouwen.

In de gemeente Raalte komen, evenals in Salland, 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 Raalte. 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 bedrijfs gedeelte.
- 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 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

4 Rapportage en advies

Op basis van de waardering is een eerste advies opgesteld, dat op 17 februari 2009 is besproken met de opdrachtgever. Bij deze bijeenkomst lag dit conceptadvies voor, samen met een discussienota. Op basis van deze stukken werd de interpretatie van en omgang met de opgestelde criteria door de opdrachtgever aangescherpt. Het conceptrapport werd naar aanleiding van dit gesprek op onderdelen aangepast.

Uit de bespreking met de gemeente bleek onder andere dat de gemeente het primaat legt bij het gebouwencomplex (dus het 'rood' van de erfstructuur) en de erfinrichting (het 'groen') daaraan ondergeschikt maakt. Dat wil beslist niet zeggen dat de gemeente de waarde van een passende erfinrichting niet onderschrijft: de gemeente kiest er echter voor om door voorlichting en stimulering te sturen op een karakteristieke inrichting van erven. Dit past binnen de zienswijze dat de gemeente de karakteristiek wil bewaren, niet door het opleggen van verboden, maar door het creëren van goede ontwikkelingsmogelijkheden. Hierbij wordt er voor gekozen om eigenaren op een positieve wijze te activeren door inspiratie te bieden, bijvoorbeeld door een voorbeeldboek met 'best practices'. Het Oversticht heeft daar veel kennis en ervaring over (o.a. met de uitgave *Traditie en vernieuwing, Inspiratieboek voor de transformatie van erven en boerderijen in Overijssel*) en wil graag meedenken over de opzet van een inspiratieboek gericht op Raalte (Olst-Wijhe/Deventer). Het Oversticht heeft in dit kader ook gewezen op de mogelijkheid om de ervenconsulent te betrekken bij transformaties en wijzigingen aan karakteristieke panden. Dit is in andere gemeenten succesvol.

In de tabel 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" (twee punten), "positief" (een punt), "neutraal" (geen punt) of "negatief" (min een punt). Wanneer het erf met gebouwen minimaal vier punten scoorde, is het voorgedragen als karakteristiek pand.

De groene kantlijnen geven de objecten weer, die ook in het voorlopig advies over de inventarisatie en actualisatie van gemeentelijke monumenten zijn opgenomen als potentieel gemeentelijk monument en daardoor mogelijk deze status zullen verwerven.

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
1.	BERGHUISWEG	9		*	*	*	*	
2.	BORNWEG	4		*	*	*	*	*
3.	BROEKLANDERDIJK	21		**	*	*	*	
4.	BROEKLANDERDIJK	58		*	*	*	*	
5.	BUTZELAARSTRAAT	67		*	*	*	*	

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
6.	CELLENWEG	12		*	*	*	*	
7.	CELLENWEG	14		**		*	*	
8.	CENTSWEG	1		*	*	*	*	
9.	CRISMANSWEG	1		**	*	*		
10.	DALFSEWEG	1		*	*	*	*	

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
11.	DALFSEWEG	3		*	*		*	*
12.	DALFSEWEG	12		*		*	*	*
13.	GROTE HAGENWEG	3		*	*	*	*	
14.	GROTE HAGENWEG	9		*	*	*	*	
15.	GROTE HAGENWEG	11		*	*	*	*	

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
16.	HAARLESEDIJK	8		*		*	*	*
17.	HAARLESEDIJK	27		*	*	*	*	
18.	HAGENWEG	17		*	*	*	*	
19.	HEETENSEWEG	5		*	*	*	*	
20.	HEETENSEWEG	6		*	*	*	*	

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
21.	HEINOSEWEG	11		*	*	*	*	
22.	HEUVELWEG	48		*	**	*	*	
23.	HOFMEIJERSWEG	2, 4		*	*	*	*	
24.	HOGEBROEKSWEG	27		*	*	*	*	
25.	HOGEBROEKSWEG	30		*	*	*	*	*

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
26.	HOLTERWEG	27		*	*	*	*	
27.	HOLTERWEG	46		**	*	*	*	*
28.	HOLTERWEG	52		**	*		*	*
29.	HOLTEVEENSEWEG	5		*	*	*	*	
30.	HET HOOGELAND	20		*	*	*	*	

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
31.	HORSTWEG	15		*	*	*	*	
32.	KLEINJANSWEG	4		*	*	*	*	
33.	KLEINJANSWEG	6		*	*	*	*	
34.	LANGESLAG	43		*	*	*	*	

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
35.	LIERDERHOLTHUISWEG	42		*	*	*	*	
36.	LINDERTESEWEG	34		*	*	*	*	
37.	LINDERTESEWEG	44		*	*		*	*
38.	LINDERTESEWEG	52		*	*	*	*	
39.	LINDERTESEWEG	57		*	*	*	*	

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
40.	LUTTENBERGERWEG	25		*	*	*	*	
41.	LUTTENBERGERWEG	66		*	*	*	*	*
42.	MOERWEG	2		*	*	*	*	
43.	MOLENWEG	10		*	*	*	*	*
44.	NEPPELENBROEKERDIJK	4		*	*	*	*	*

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
45.	NEULEMANSWEG	35		*		*	**	
46.	NIEUWE DEVENTERWEG	22		*	*	*	*	
47.	NIEUWE DEVENTERWEG	46, 46a		*	*	*	*	
48.	NIEUWE WETERING	1		*	*	*	*	*
49.	NIEUWE WETERING	4		*	*	*	*	

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
50.	NIJVERDALSEWEG	1		*	*	*	*	
51.	OOSTERENKWEG	7		*	*	*	*	
52.	OUDE DALFSEWEG	9		*	*	*	*	
53.	OUDE TWENTSEWEG	48		*	*	*	*	
54.	OVERMEENWEG	23		*	*	*	*	

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
55.	PLEEGSTERDIJK	19		*	*	*	*	
56.	PLEEGSTERDIJK	20, 20a		*	*	*	*	
57.	PORTLANDERDIJK	7		*	*	*	*	
58.	PORTLANDERDIJK	10,12		*	*	*	*	
59.	PORTLANDERDIJK	21		*	*	*	*	

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
60.	PORTLANDERDIJK	24		*	*	*	*	
61.	PORTLANDERDIJK	25		*	*	*	*	
62.	PORTLANDERDIJK	29		*	*	*	*	
63.	PORTLANDERDIJK	32		*	*	*	*	
64.	PORTLANDERDIJK	58, 60		*	*	*	*	

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
65.	RAARHOEKSWEG	20		*	*	*	*	
66.	REELAER, T	3		*	*	*	*	
67.	REELAER, T	13		*	*	*	*	
68.	SCHANEKAMPSWEG	2		*	*	*	*	
69.	SCHOONHETENSEWEG	24		*	*	*	*	

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
70.	SCHOONHETENSEWEG	36		*	*	*	*	
71.	SCHOONHETENSEWEG	44		*	*	*	*	
72.	SCHOONHETENSEWEG	60		*	*		*	*
73.	SPEELMANSWEG	5		*	*		*	*
74.	SPEKSCHATEWEG	8		*	*		*	*

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
75.	STOBHENBROEKERWEG	33		*	*	*	*	
76.	STOEVENWEG	15		**	*	*	*	
77.	STOKVISWEG	1		*	*	*	*	
78.	STOKVISWEG	14		*	*	*	*	
79.	SUMPELWEG	3		*	**	*	*	

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
80.	TEN HAVEWEG	24, 26		*	*	*	*	
81.	TEN HAVEWEG	34		*	*		*	*
82.	TOLHUISWEG	11, 13		*	*	*	*	
83.	VELDHOEKERWEG	1		*	*	*	*	
84.	VELNERWEG	4		*	*		*	*

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
85.	VERVERSWEG	12		*	*	*	*	
86.	VOORTMANSWEG	6, 6a		*	*	*	*	
87.	VOORTMANSWEG	8, 10		*	*	*	*	
88.	WEELEWEG	13		**	*	*	*	
89.	WEELEWEG	16		*	*	*	*	

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
90.	WEELEWEG	20		*	*	*	*	
91.	WESEBERG, DE	1		*	*	*	*	
92.	WESEPERWEG	34		*	*	*	*	
93.	WESEPERWEG	51		*	*	*	*	
94.	WOLTHAARSDIJK WZ	5		*	*		*	*

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
95.	WOLTHAARSDIJK WZ	9		*	*		*	*
96.	ZONNENBERGERDIJK	7		*	*	*	*	
97.	ZUTHEMERWEG	9		*	*	*	*	
98.	ZUTHEMERWEG	25		*	*	*	*	
99.	ZUTHEMERWEG	30		**	*	*	*	

5 Beleid voor karakteristieke panden

Dit advies is de basis voor het vaststellen van de karakteristieke panden en erven in het buitengebied van de gemeente Raalte. Het is wenselijk dat de gemeente aansluitend beleid formuleert hoe zij wil omgaan met de karakteristieke panden en erven. Dit beleid kan vervolgens worden vertaald in het bestemmingsplan buitengebied. Daarnaast kunnen er op uitvoering gerichte acties worden ingezet. Hierbij kan ook worden gedacht aan het opstellen van een inspiratieboek over passende inrichting van erven. Desgewenst kan Het Oversticht over deze onderwerpen nader adviseren.

Colofon

Titel:	Karakteristieke panden en erven in het buitengebied van de gemeente Raalte
Opdrachtgever:	gemeente Raalte
Projectnummer:	090019.009.01
Samenstelling:	drs. J. Batelaan MA dr. mr. G. Medema
Projectleider:	drs. J. Batelaan MA
Datum:	23 maart 2009



Behoud van waardevolle bebouwing in het buitengebied van de gemeente Raalte

De gemeente Raalte is gezamenlijk met de gemeenten Deventer en Olst-Wijhe bezig met de actualisatie van het bestemmingsplan voor het buitengebied. Belangrijk in het beleid van de gemeente is de voor de streek kenmerkende agrarische bebouwing in het buitengebied en het behoud hiervan. De actualisatie wordt dan ook mede aangegrepen om binnen het bestemmingsplan, door middel van vermelding van zogenaamde 'karakteristieke panden', de oorspronkelijke kwaliteiten van de bebouwing in het buitengebied beter te behouden. Tevens kan door vermelding van karakteristieke panden en erven uitvoering gegeven worden aan provinciale regelingen, zoals bijvoorbeeld het VAB beleid. Een inventarisatie van de karakteristieke panden is daarom noodzakelijk. De gemeente onderkent tevens het belang van de karakteristieke bebouwing binnen de kernen en wil ook graag deze categorie in beeld hebben.

Opgave

In opdracht van de gemeente heeft Het Oversticht in 2008 deze inventarisatie uitgevoerd. Het buitengebied is geïnterviewd op basis van een samengestelde veldwerklijst. De panden en erven zijn beoordeeld op basis van vooraf vastgestelde criteria. In aanvulling op de reeds voorgedragen karakteristieke panden en op basis van dezelfde criteria heeft de gemeente gevraagd om na te gaan of de bebouwing van de volgende adressen eveneens in aanmerking komt voor de aanduiding karakteristiek:

Achterweiweg 2
Berghuisweg 15 - 15a
Hoge Bosweg 2 - 4
Neulemansweg 33
Nieuwe Deventerweg 54
Portlanderdijk 50 - 52

Het Oversticht heeft de panden en erven beoordeeld op basis van de volgende criteria:

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

Voor een nadere toelichting op de selectiecriteria wordt verwezen naar het rapport 'Karakteristieke panden en erven in het buitengebied van de gemeente Raalte', 2009.

Resultaten

Op 2 februari 2011 zijn bovengenoemde adressen bezocht door een adviseur erfgoed van Het Oversticht en een betrokken ambtenaar van de gemeente Raalte.

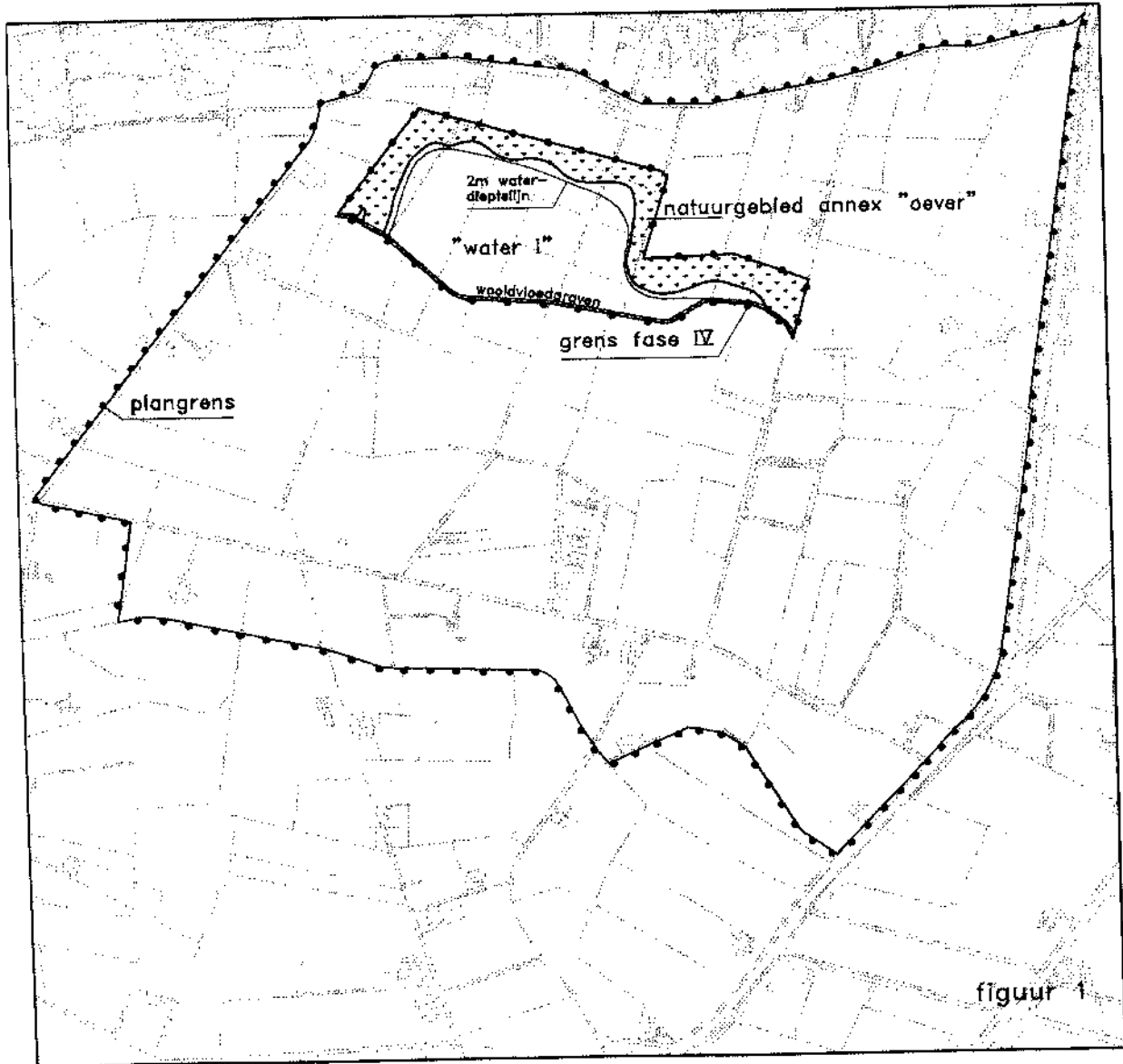
Adres	Afbeelding	Relatie met het landschap	Erfstructuur en erfinrichting	Streekeigenheid	Herkenbaarheid en gaafheid	Architectuur- of cultuurhistorische waarde	Karakteristiek
Achterweiweg 2		*	*	*	/		Nee, de boerderij is op een manier verbouwd die afbreuk doet aan de herkenbaarheid.
Berghuisweg 15 - 15a		*	0	*	**		Ja, aandachtspunt: omgeven door nieuwe gebouwen, waardoor boerderij in gedrang komt. Moderne toevoegingen moeten zeer nauwkeurig gedaan worden
Hoge Bosweg 2 - 4		**	*		*	*	Ja, situering in landschap is heel krachtig. Hoofdvolume met stal is nog vrij gaaf en heeft architectonische waarden. De bijgebouwen zijn van mindere kwaliteit

Adres	Afbeelding	Relatie met het landschap	Erfstructuur en erfinrichting	Streekeigenheid	Herkenbaarheid en gaafheid	Architectuur- of cultuurhistorische waarde	Karakteristiek
Neulemansweg 33		*	0	*	*	*	Ja, ondanks dat er veel is aangepast en verbouwd. Er is geen sprake meer van erfstructuur of – inrichting. De boerderij is echter wel onderdeel van landgoed Het Neppelenbroek. In potentie karakteristiek.
Nieuwe Deventerweg 54		*	**	*	*		Ja, zeer compleet ensemble, traditionele en de erfstructuur en -inrichting worden nauwkeurig hersteld
Portlanderdijk 50 - 52		*	*	*	*		Ja, hoofdvolume met stal vormen ensemble. Stal aangepast, maar is ondergeschikt. Wel aandachtspunt

Lijst van gemeentelijke monumenten in de gemeente Raalte

Toegevoegde objecten

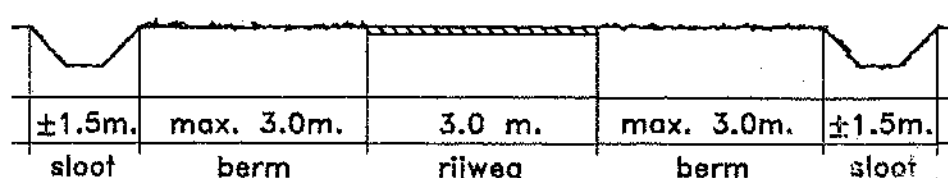
	Adres	Huisnr.	Postcode	Plaats	Omschrijving (opmerking)	Kadastrale gegevens
7	Holterweg	53	8112 PH	Nieuw Heeten	Woonhuis	Gemeente Raalte, Sectie H, Nummer 5707
25	Ten Haveweg	39	8106 PH	Mariënheem	Woonhuis	Gemeente Raalte, Sectie P, Nummer 210
31	Zwarteweg	18	8112 AD	Nieuw Heeten	Dubbel woonhuis	Gemeente Raalte, Sectie H, Nummer 5503



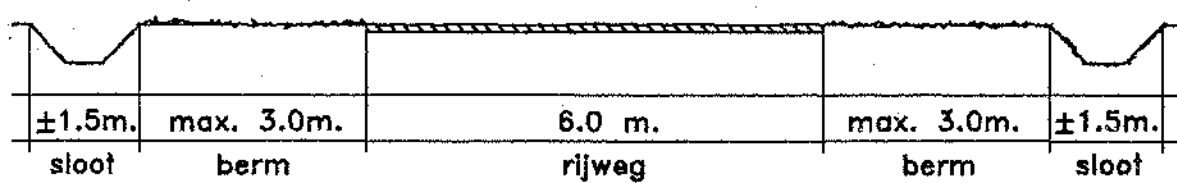
DWARSPROFIELEN

schaal 1:100

1



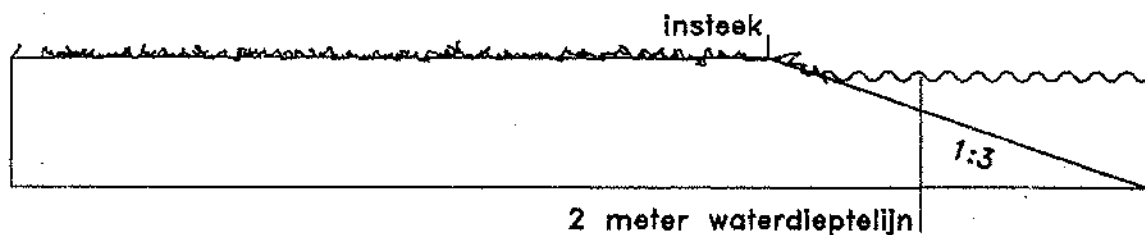
2



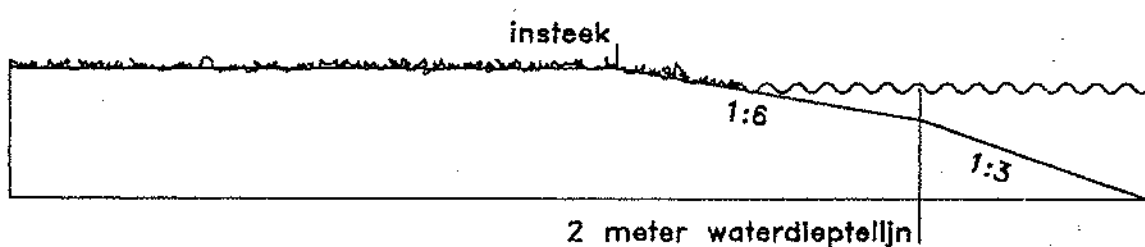
OEVERPROFIELEN

schaal 1:50

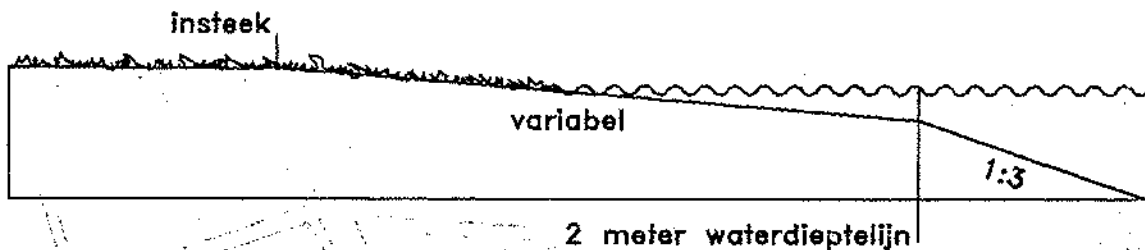
No



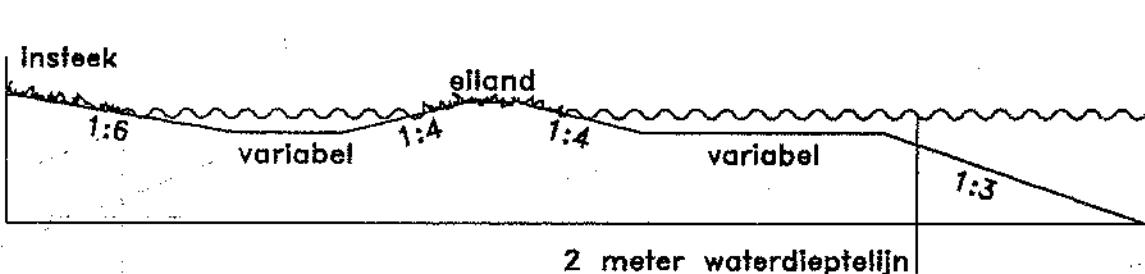
Na



Nb



Nc



H E T O V E R S T I C H T



Aanvulling

1. Berghuisweg 6, 8141 ND, Heino
2. Holterweg 47, Heeten
3. Heetenseweg 25, 8111 PX, Heeten
4. Neppelenbroekerdijk 15, 8107 AS, Broekland
5. Nieuwe Deventerweg 38, 8101 PL, Raalte
6. Pleegsterdijk 22, 8107 AW, Broekland
7. Overmeenweg 19, 8111 PD, Heeten
8. Oude Diepenveenseweg 4, Nieuw Heeten
9. Ramelerdijk 2, 8107 AX, Broekland
10. Rozendaelseweg 16, 8141ND, Heino
11. Stoevenweg 15, 8141 MN, Heino
12. Sumpelweg 5, 8102 PA, Raalte
13. Weeleweg, 26 8111 RN, Heeten
14. Weseperweg 39, Heeten
15. Witteveensweg 4, 8111 RP, Heeten
16. Witteveensweg 5,7, 8111 RP, Heeten
17. Witteveensweg 15, 8111 RP, Heeten
18. Witteveensweg 19, 811 RP, Heeten
19. Zwolseweg 76, 8055 PB, Laag Zuthem
20. Liederholthuisweg 21-23 (april 2011)
21. Sumpelweg 1 (augustus 2011)

Aanvulling

22. Berghuisweg 1, 8111 NC Heeten
23. Slikkebaardweg 1, 8141 MK Heino (5 november 2019)



Behoud van waardevolle bebouwing in het buitengebied van de gemeente Raalte

De gemeente Raalte is gezamenlijk met de gemeenten Deventer en Olst-Wijhe bezig met de actualisatie van het bestemmingsplan voor het buitengebied. Belangrijk in het beleid van de gemeente is de voor de streek kenmerkende agrarische bebouwing in het buitengebied en het behoud hiervan. De actualisatie wordt dan ook mede aangegrepen om binnen het bestemmingsplan, door middel van vermelding van zogenaamde 'karakteristieke panden', de oorspronkelijke kwaliteiten van de bebouwing in het buitengebied beter te behouden. Tevens kan door vermelding van karakteristieke panden en erven uitvoering gegeven worden aan provinciale regelingen, zoals bijvoorbeeld het VAB beleid. Een inventarisatie van de karakteristieke panden is daarom noodzakelijk. De gemeente onderkent tevens het belang van de karakteristieke bebouwing binnen de kernen en wil ook graag deze categorie in beeld hebben.

Opgave

In opdracht van de gemeente heeft Het Oversticht in 2008 deze inventarisatie uitgevoerd. Het buitengebied is geïntariseerd op basis van een samengestelde veldwerklijst. De panden en erven zijn beoordeeld op basis van vooraf vastgestelde criteria. In aanvulling op de reeds voorgedragen karakteristieke panden en op basis van dezelfde criteria heeft de gemeente gevraagd om na te gaan of de bebouwing van de volgende adressen eveneens in aanmerking komt voor de aanduiding karakteristiek:

- 1 - Berghuisweg 6, 8141 ND, Heino
- 2 - Holterweg 47, Heeten
- 3 - Heetenseweg 25, 8111 PX, Heeten
- 4 - Neppelenbroekerdijk 15, 8107 AS, Broekland
- 5 - Nieuwe Deventerweg 38, 8101 PL, Raalte
- 6 - Pleegsterdijk 22, 8107 AW, Broekland
- 7 - Overmeenweg 19, 8111 PD, Heeten
- 8 - Oude Diepenveensweg 4, Nieuw Heeten
- 9 - Ramelerdijk 2, 8107 AX, Broekland
- 10 - Rozendaelseweg 16, 8141ND, Heino
- 11 - Stoevenweg 15, 8141 MN, Heino
- 12 - Sumpelweg 5, 8102 PA, Raalte
- 13 - Weeleweg, 26 8111 RN, Heeten
- 14 - Weseperweg 39, Heeten
- 15 - Witteveensweg 4, 8111 RP, Heeten
- 16 - Witteveensweg 5,7, 8111 RP, Heeten
- 17 - Witteveensweg 15, 8111 RP, Heeten
- 18 - Witteveensweg 19, 811 RP, Heeten
- 19 - Zwolseweg 76, 8055 PB, Laag Zuthem

De onderstaande erven zijn in een eerder stadium beoordeeld. De beoordelingen zijn opgenomen in dit rapport:

- 20 - Liederholthuisweg 21-23 (april 2011)
- 21 - Sumpelweg 1 (augustus 2011)

Het Oversticht heeft de panden en erven beoordeeld op basis van de volgende criteria:

- relatie met het landschap
- erfstructuur en erfinrichting

Advies karakteristieke panden en erven gemeente Raalte, februari 2012

- streekeigen verschijningsvorm
- herkenbaarheid en mate van gaafheid
- architectuur- en cultuurhistorische waarde

Voor een nadere toelichting op de selectiecriteria wordt verwezen naar het rapport 'Karakteristieke panden en erven in het buitengebied van de gemeente Raalte', 2009.

Resultaten

Op 24 en 27 januari 2012 zijn de volgende adressen bezocht door een adviseur erfgoed van Het Oversticht en een betrokken ambtenaar van de gemeente Raalte.

Adres	Afbeelding	Relatie met het landschap	Erfstructuur en erfinrichting	Streekeigenheid	Herkenbaarheid en gaafheid	Architectuur- of cultuurhistorische waarde	Karakteristiek
Berghuisweg 6							Nee, de boerderij is op een manier verbouwd die afbreuk doet aan de herkenbaarheid. Het open karakter van het erf is aangetast door de afscherming met hagen.
Holterweg 47		*	*				Nee, de relatief jonge boerderij heeft te weinig streekeigen karakteristieken, en is aan de achterzijde verbouwd.

Adres	Afbeelding	Relatie met het landschap	Erfstructuur en erfinrichting	Streekeigenheid	Herkenbaarheid en gaafheid	Architectuur- of cultuurhistorische waarde	Karakteristiek
Heetenseweg 25		**	*		*		Ja, de situering in landschap is heel krachtig, door de ligging op een es. Erf deels verhard. Hoofdvolume is verbouwd. De bijgebouwen zijn van mindere kwaliteit.
Neppelenbroekerdijk 15		*	*	*	*		Ja, ondanks dat er veel is aangepast en verbouwd.
Nieuwe Deventerweg 38				*			Nee, zowel het hoofdgebouw als de schuur hebben enkele verbouwingen ondergaan. De erfinrichting en structuur zijn gewijzigd.
Pleegsterdijk 22				*	*	*	Nee, gave Streekeigen keuterboerderij, maar het erf is verhard en heeft het agrarische karakter verloren. Daarmee doet het afbreuk aan het geheel.

Adres	Afbeelding	Relatie met het landschap	Erfstructuur en erfinrichting	Streekeigenheid	Herkenbaarheid en gaafheid	Architectuur- of cultuurhistorische waarde	Karakteristiek
Overmeenweg 19		*	*	*	*		Ja, het hoofdvolume is ondanks een sterke verbouwing nog zeer herkenbaar. De kapschuur is zeer gaaf en karakteristiek.
Oude Diepenveenseweg 4				*			Nee, het erf is gesplitst en heeft zijn agrarische karakter verloren. Beide gebouwen zijn wel streekeigen en herkenbaar.
Ramelerdijk 2			*	*			Nee, het gebouw is flink verbouwd met een moderne toegang en een gewijzigde voorgevel. Het erf heeft nog deels zijn agrarische karakter behouden.

Adres	Afbeelding	Relatie met het landschap	Erfstructuur en erfinrichting	Streekeigenheid	Herkenbaarheid en gaafheid	Architectuur- of cultuurhistorische waarde	Karakteristiek
Rozendaelseweg 16			*	*			Nee, de schuur is zeer verbouwd, voorgevel is achtergevel geworden en heeft weinig relatie meer met het omringende landschap.
Stoevenweg 15		**	*	*	*		Ja, hoewel de voorgevel van het woondeel is verbouwd en het bijgebouw iets minder ondergeschikt wordt aan het woongedeelte door nieuwe luiken. Zeer karakteristieke bijgebouwen. Na beoordeling bleek dit pand al in de oorspronkelijke inventarisatie opgenomen.
Sumpelweg 5		-	-	-		-	Nee, het erf heeft relatief nieuwe bebouwing. Er is geen karakteristieke bebouwing aanwezig. Vermoedelijk wordt een ander adres bedoeld.

Adres	Afbeelding	Relatie met het landschap	Erfstructuur en erfinrichting	Streekeigenheid	Herkenbaarheid en gaafheid	Architectuur- of cultuurhistorische waarde	Karakteristiek
Weeleweg 26		*	*				Nee, delen van de oude boerderij zijn nog herkenbaar, maar zwaar verbouwd. De agrarische functie is nog wel herkenbaar aan de inrichting.
Wesepeweg 39		*	*				Nee, de gebouwen uit de jaren vijftig zijn niet streekeigen en recentelijk behoorlijk verbouwd.
Witteveensweg 4		*		*			Nee, het hoofdgebouw is verbouwd. Het erf is verhard. De relatie met het landschap is karakteristiek. Na beoordeling bleek dit pand al in de oorspronkelijke inventarisatie opgenomen.

Adres	Afbeelding	Relatie met het landschap	Erfstructuur en erfinrichting	Streekeigenheid	Herkenbaarheid en gaafheid	Architectuur- of cultuurhistorische waarde	Karakteristiek
Witteveensweg 5/7		*		*			Nee, de T-boerderij is streekeigen en de relatie met het landschap is nog enigszins herkenbaar, maar het achterhuis en de schuur zijn stevig verbouwd, en de erfinrichting is veranderd.
Witteveensweg 15				*			Nee, het voorhuis van de T-boerderij is nog goed herkenbaar, maar wel aardig verbouwd. De erfinrichting met hagen en afscheidingen heeft de relatie met het landschap verstoord.

Adres	Afbeelding	Relatie met het landschap	Erfstructuur en erfinrichting	Streekeigenheid	Herkenbaarheid en gaafheid	Architectuur- of cultuurhistorische waarde	Karakteristiek
Witteveensweg 19				*			Nee, het hoofdvolume is gesplitst en de erfinrichting en de relatie met het landschap verstoord door hagen en de inrichting als siertuin aan de deelszijde.
Zwolseweg 76		*	*	*			Nee, het oudste hoofdvolume is aan de voorzijde flink verbouwd. Aan de achterzijde is de schuur nog wel goed herkenbaar. De relatie met de hooiberg en de houten schuur is karakteristiek en verdient aandacht.

Resultaten

De volgende adressen zijn in 2011 bezocht door een adviseur erfgoed van Het Oversticht en een betrokken ambtenaar van de gemeente Raalte.

Adres	Afbeelding	Relatie met het landschap	Erfstructuur en erfinrichting	Streekeigenheid	Herkenbaarheid en gaafheid	Architectuur- of cultuurhistorische waarde	Karakteristiek
Lierderholthuisweg 21-23		**	*	*	*		Ja, hoofdvolume en parallel gelegen schuur. Erf ligt krachtig in landschap, met vrij zicht op de kern. Erfstructuur is traditioneel van opzet en wordt begeleid door onverharde toerit. Herkenbaar als agrarisch bedrijf, redelijk gaaf en heeft een streekeigen verschijningsvorm.
Sumpelweg 1	Geen foto beschikbaar	*	*	*	*		Ja, de boerderij heeft een karakteristieke ligging op de rand van een enk en Sallandse kenmerken. De erfinrichting en relatie met het landschap zijn waardevol.



Zwolle, 21 april 2014

Betreft: advies karakteristiek erf Berghuisweg 1, Heeten

Behoud van waardevolle bebouwing in het buitengebied van de gemeente Raalte

De gemeente Raalte heeft gezamenlijk met de gemeenten Deventer en Olst- de actualisatie van het bestemmingsplan voor het buitengebied gemaakt. Belangrijk in het beleid van de gemeente is de voor de streek kenmerkende agrarische bebouwing in het buitengebied en het behoud hiervan. In opdracht van de gemeente heeft Het Oversticht in 2008 deze inventarisatie uitgevoerd. Het buitengebied is geïnventariseerd op basis van een samengestelde veldwerklijst. In vervolg hierop zijn enkele aanvullingen gedaan. De panden en erven zijn beoordeeld op basis van vooraf vastgestelde criteria

Opgave

Bij eerdere inventarisaties is Berghuisweg 1 niet meegenomen. In aanvulling op de reeds voorgedragen karakteristieke panden heeft de eigenaar van Berghuisweg 1 gevraagd om na te gaan of de bebouwing van dit perceel eveneens in aanmerking komt voor de aanduiding karakteristiek. Zowel bij alle eerdere inventarisaties als voor de opgave voor de Berghuisweg zijn de volgende criteria gehanteerd:

Beoordelingscriteria

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

Voor een nadere toelichting op de selectiecriteria wordt verwezen naar het rapport 'Karakteristieke panden en erven in het buitengebied van de gemeente Raalte', 2009.

Resultaten

Op 22 april 2014 is Berghuisweg 1 bezocht door een adviseur erfgoed van Het Oversticht.

Korte beschrijving

De situering in landschap is heel krachtig, door de ligging op een es (relatie met het landschap). Ondanks dat het woon- en bedrijfsgebouwen niet sterk gescheiden zijn en het erf enigszins verburgerlijkt is zijn karakteristieke elementen als hagen, boomgaard siertuin en nutstuin aanwezig en is de bebouwing op de juiste plek gesitueerd (erfstructuur en inrichting). Het hoofdvolume en de naastliggende stal zijn in een streekeigen bouwtrant gebouwd (hallehuis). Ondanks enkele aanpassingen is de bebouwing nog zeer herkenbaar en relatief gaaf bewaard gebleven.

Adres Berghuisweg 1	Relatie met het landschap	Erfstructuur en erfinrichting	Streekeigen	Herkenbaarheid	Architectuur- of cultuurhistorische waarde	Karakter istiek
	*	*	*	*		Ja, hoofdvolume, stal

Ervenconsulentadvies 2572 RLT: Slikkebaardweg 1, gemeente Raalte

Datum : 5 november 2019
Kader : waardering karakteristiek stenen schuur en
advies erfstructuur
Fase : initiatief

Opgave

Het erf ligt aan de Slikkebaardweg 1 in de buurtschap Slikkebaard. De initiatiefnemer hecht waarde aan de plek en wil graag in de stenen schuur gaan wonen. De schuur is nu in gebruik voor opslag. De gemeente geeft voor deze transformatie beleidsmatig een mogelijkheid mits het volume wordt aangeduid als karakteristiek.

De gemeente vindt het van belang dat waardevol agrarisch erfgoed behouden kan blijven en dat nieuwe ontwikkelingen op een juiste manier een plek krijgen in het landschap en aansluiten bij de karakteristiek van de erven en gebouwen. De gemeente staat positief tegenover splitsing omdat dit, onder ruimtelijke randvoorwaarden, vaak meer mogelijkheden biedt voor een duurzaam behoud van landschap en erven.

In opdracht van verschillende Overijsselse gemeenten heeft Het Oversticht waarderingen uitgevoerd aangaande de aanduiding karakteristieke erven. Wij gebruiken bij deze beoordeling een eenduidige systematiek. Bij de waarderingen gebruiken wij een aantal vooraf vastgestelde criteria. Deze waardering is geen bouwkundig onderzoek naar de fysieke staat van het gebouw.

U heeft de ervenconsulent gevraagd om te beoordelen of de stenen schuur aan de Slikkebaardweg 1 voldoet aan de criteria en of deze daarmee in aanmerking komt voor de aanduiding karakteristiek. Ook heeft u gevraagd of advies kan worden gegeven over de erfstructuur bij herontwikkeling van de schuur naar wonen.

Beleid

Provincie

Omgevingsvisie

Het erf ligt in het oude hoevelandschap. Bij veranderingen moet worden voortgebouwd op de kenmerkende structuren van het agrarische cultuurlandschap: kleinschalig en verspreid liggende erven. Het contrast tussen de landschappen moet behouden en ontwikkeld worden.

De donkerte is een kwaliteit die gekoesterd moet worden.

Gemeente

Landschapsontwikkelingsplan Salland

Het erf ligt in het zandlandschap op een dekzandrug. Bosstroken, lanen en reliëf van enken met randbeplanting zijn bepalend. De historische erfensembles zijn van grote waarde in het gebied. Het beleid is er op gericht bij ontwikkelingen het landschap te verdichten en de erven

een heldere erfstructuur te geven in een voor- en achtererf en streekeigen beplanting aan te brengen. Erf en landschap lopen vloeiend in elkaar over.

Advies waardering stenen schuur

Landschap, erfensemble en gebouwen huidige situatie

Het erfensemble bestaat uit een boerderij, een stenen schuur en een houten bijgebouw. De inrichting van het erf en het landschap aansluitend is besloten door aanplant van hagen, singels, boomgroepen en losse bomen en de tuininrichting rond de boerderij. Onlangs is er naast de schuur een houten carport geplaatst, die niet van waarde is voor het ensemble.

De boerderij is mogelijk vernoemd naar een herberg die heeft gestaan aan de Twentseweg. Boerderij Slikkebaard lijkt in 1792 gesticht te zijn (Bron: Oud Boerenland). In ieder geval staat de boerderij aangegeven op de kadastrale kaart van 1832. Hier hoorde 1,7 hectare akkerbouwland bij.

In 1973 is de schuur aangepast, zo blijkt uit bouwtekeningen. Mogelijk zijn de gevels destijds geheel nieuw opgetrokken met 'restauratiesteen', hergebruikte bakstenen, met een volle cementvoeg. De asymmetrisch ingedeelde achtergevel met lage baanderdeuren en een vierkant venster, kreeg na aanpassing centraal geplaatste, bredere en hoge baanderdeuren. Aan de voorgevel werd de schoorsteen verwijderd en de grupdeur versmald. In de linker zijgevel werd de reeks staldeuren vervangen door ramen, de rechter zijgevel bleef vrijwel gelijk. Ook de boerderij lijkt in die tijd gewijzigd te zijn.

Waardering stenen schuur

Wij hebben de bebouwing en het erf beoordeeld op basis van de volgende criteria:

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

Voor een nadere toelichting op deze selectiecriteria kunt u met ons contact opnemen. Wij hebben deze criteria niet opgenomen in dit advies. Een object kan per criterium worden gewaardeerd als 'zeer positief' (twee punten), 'positief' (een punt), 'neutraal' (geen punt) of 'negatief' (min een punt). Wanneer het minimaal vier punten scoort, wordt het voorgedragen pand karakteristiek.

Het pand op zichzelf zien wij niet los van de inrichting van het erf. Daarom wegen wij ook deze aspecten mee in de beoordeling.

Het erf met de stenen schuur aan de Slikkebaardweg 1 beoordelen wij als volgt:

Beoordeling

Relatie met het landschap	*
Erfstructuur en erfinrichting	*
Streekeigenheid	*
Herkenbaarheid en gaafheid	*
Architectonische- of cultuurhistorische waarde	**

Wij concluderen dat het erf voldoende (6) punten heeft en wordt daarmee als karakteristiek beoordeeld.

De relatie met het landschap scoort 'positief' in deze waardering. Het erf ligt op een historische plek en het ensemble ligt ingebed in het kleinschalige kampenlandschap. Door de aanplant rond de boerderij is de relatie met het landschap minder sterk.

De erfstructuur en erfinrichting scoort 'positief'. Het erf is in de basis nog agrarisch, maar door de veelheid van sieraanplant rond de boerderij is de ingetogen sfeer deels verloren gegaan.

De streekeigenheid is 'positief' beoordeeld. Het volume is gewijzigd, maar nog goed herkenbaar als een schuur behorend bij een boerderij in deze streek.

De herkenbaarheid en gaafheid van de stenen schuur is 'positief' beoordeeld. De gevels hebben wijzigingen ondergaan, maar het hoofdvolume is vrijwel ongewijzigd en door het materiaalgebruik, bakstenen gevels met rieten dak, is de oorspronkelijke uitstraling nog goed herkenbaar. Het dak is nog vrijwel geheel gesloten. Door de verbouwing in 1973 is een deel van de herkenbaarheid van de agrarische functie verdwenen, aangezien de reeks staldeuren toen zijn verwijderd.

De architectonische- of cultuurhistorische waarde van het erfensemble is 'zeer positief'. Het erf met de bouwvolumes van boerderij en schuur is van grote waarde op deze plek.

Behoud van dit cultuurhistorisch waardevolle erfensemble, onder ruimtelijke randvoorwaarden, is wenselijk. In het advies worden deze randvoorwaarden toegelicht.

Landschap, erfensemble en gebouwen advies

Bij de splitsing van het erf, het bewoonbaar maken van de schuur, adviseren wij vanuit de kenmerken en waarden van het landschap, het erf en het gebouw de volgende randvoorwaarden op te nemen:

- behoud en nabij de boerderij herstel van het agrarische karakter van het erfensemble:
 - herstellen van de oorspronkelijk meer ingetogen sfeer van het erf. Herstel van de erfstructuur van een voor- en achtererf en de relatie van het ensemble met het omliggende landschap door het verwijderen van sieraanplant en erfinrichting rond de boerderij.
 - aanleg van een bescheiden tuin/terras bij de stenen schuur.
 - behoud en herstel van de landschappelijke aanplant als hagen, singels, boomgroepen en losse bomen. De linde voor de boerderij is aan te merken als karakteristiek.
 - bescheiden verlichting van wegen en erfdelen. Bij voorkeur verlichting met sensor en dicht bij de grond of tegen de gevel.
- zorgvuldige renovatie en onderhoud van de stenen schuur:

- hiervoor kan onafhankelijk advies worden ingewonnen van de Monumentenwacht Flevoland Overijssel en Sallands Erfgoed. Eigentijdse toevoegingen zijn mogelijk, mits met respect voor de historische waarden uitgevoerd. Zij geven een meerwaarde aan het ensemble. Zij laten zien dat het erf en de gebouwen zich steeds weer aanpassen aan de nieuwe functies en gebruiken, dit is kenmerkend voor boerderij ensembles. Wij adviseren als randvoorwaarde op te nemen dat een bouwinspectie plaatsvindt alvorens de renovatieplannen worden uitgewerkt.
- een deel nieuwbouw kan hiervan onderdeel zijn. Dit is afhankelijk van de hoeveelheid kubieke meters die zijn toegestaan in het bestemmingsplan.
- de net gerealiseerde carport detoneert op het erf, ook omdat het hout van de constructie nog nauwelijks door de tijd is vergrijsd. Wij adviseren als randvoorwaarde bij deze transformatie naar wonen een totaalontwerp te maken waarin eventuele aanvullende ruimte voor wonen en de ruimte voor stalling in een geheel worden ontworpen met respect voor de bestaande schuur.

In de bijlage zijn deze voorwaarden verbeeld.

Conclusie

De wens tot wonen, de splitsing van het erf, past in uw beleid dat gericht is op het behoud van cultuurhistorie. Splitsing draagt positief bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling geeft ook een sociaal en maatschappelijke impuls. Het erf heeft fysiek voldoende ruimte voor splitsing voor de functie wonen.

Op basis van de criteria die wij hanteren voor de aanduiding karakteristiek kunnen wij concluderen dat stenen schuur voldoende (6) punten heeft toebedeeld gekregen en daarmee als karakteristiek beoordeeld kan worden. Wij adviseren positief over de verandering naar de functie wonen onder voorwaarde dat er een zorgvuldige renovatie/restauratie plaatsvindt. Eigentijdse toevoegingen zijn mogelijk met respect voor de historische kenmerken. Wij adviseren als randvoorwaarde op te nemen dat een bouwinspectie plaatsvindt alvorens de renovatieplannen worden uitgewerkt.

Voor het erf en het omliggende landschap adviseren wij het agrarische karakter te versterken door verwijdering van sieraanplant aan de zijden van de boerderij, de zichtrelatie met het omliggende landschap te versterken. Behoud en waar mogelijk nieuwe aanplant van hagen, singels, boomgroepen en losse bomen. Behoud van de eenvoud van de erfinrichting. Een bescheiden tuin/terras bij de schuur.

Bijlage 1: uitsnede 1925, kleinschalig kampenlandschap



Op deze uitsnede is het ensemble van boerderij en schuur te zien. Het landschap is kleinschalig op de zandrug. Kenmerkend zijn de verspreide erfclusters met nutsaanplant (fruitgaarde, moestuin), de singels en bomenrijen, het plaatselijk reliëf.

Bijlage 2: verbeelding van de randvoorwaarden

