

Toelichting

Welstandsnota
Buitengebied

3 december 2013



HE'T OVERSTICHT



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Visie op ruimtelijke kwaliteit in Hardenberg	3
2. Waardering van Hardenberg	5
3. Inkadering van het welstandsbeleid	15
4. Monumentenlijst	17
5. Ontwikkelingsgebieden met specifieke welstand	22
6. Begrippenlijst	23

1. Visie op ruimtelijke kwaliteit in Hardenberg

1.1 Ruimtelijke kwaliteit

Voor de gemeente Hardenberg is ruimtelijke kwaliteit een belangrijke ambitie. Dit komt in de eerste plaats tot uiting in de bebouwde omgeving. Ruimtelijke kwaliteit is meer dan welstand alleen! De beleving van ruimtelijke kwaliteit is niet alleen een fysieke eigenschap der dingen. Het ontstaat in de beleving van mensen en is het resultaat van - bedoeld en onbedoeld - menselijk handelen en natuurlijke processen. Dit resultaat is zichtbaar in de vorm van ankerpunten en bakens: een weg is mooi uitgevoerd en vormt een nieuw landschap om van te genieten. Bebouwing ligt op de goede plek, vormt een mooie rand om op uit te kijken en je kunt er prettig doorheen. De essentie van deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is dan ook dat ontwikkelingen die tot de verbeelding spreken worden gestimuleerd. Ontwikkelingen die leiden tot een omgeving die klopt, iets toevoegt en een tijd mee kan: er is uitgehaald wat erin zit.

Het basispalet van de gemeente is mooi en veelkleurig. Alle gebieden hebben een bepaalde karakteristiek en kenmerken, die met deze welstandsnota worden versterkt en vernieuwd. In deze benadering van de ruimtelijke kwaliteit, specifiek door de benadering vanuit de beeldkwaliteit, spelen verschillende gebieden en hun kenmerkende eigenschappen een belangrijke rol. Deze nota gaat over het landelijk gebied. Hier draait het om sociale en fysieke dynamiek en diversiteit van kleine dorpen en erfclusters en het verbindende netwerk hiertussen van wegen en paden.

Een aantrekkelijke beeldkwaliteit kan in deze vorm mede bijdragen aan het beleven en gebruiken van:

1. Een aantrekkelijke leefomgeving
2. Een economisch waardevolle werkomgeving
3. Een aantrekkelijke omgeving voor recreatie en toerisme.

Duurzaamheid is daarnaast een belangrijk onderliggend thema. In het licht van de beeldkwaliteit gaat dit verder dan het stimuleren van technische middelen zoals zonnepanelen. Duurzaamheid begint vooral bij een duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk grondgebied in een overkoepelende visie, waarin woon-, werk-, natuur- en landbouwgebieden dusdanig hun plek vinden dat deze gebieden zich voor de lange termijn kwalitatief goed kunnen ontwikkelen. Duurzame stedenbouw en gebiedsontwikkeling wordt daarmee een belangrijke speerpunt voor de gemeente Hardenberg.

Visie op beeldkwaliteit

De ruimte en haar kenmerken zijn niet statisch maar dynamisch. Nieuwe opgaven dienen zich aan. Opgaven zoals de leefbaarheid van het platteland. Het zijn opgaven met ruimtelijke impact die vragen om een visie op de interactie tussen dynamiek en beeldkwaliteit.

Zo verdienen een groot aantal toekomstige ontwikkelingen zoals schaalvergroting van boerenerven, de toename van burgerwoningen op het platteland en de ontwikkeling van duurzame energieopwekking en energiebesparing de aandacht. Met deze welstandsnota wordt ingezet op het leggen van nieuwe verbindingen tussen bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, tussen oud en nieuw, tussen snel en traag, tussen rood en groen, tussen opbrengsten en kosten. De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten waarbij elk project, elke ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de beeldkwaliteit van de leefomgeving. Daarmee zullen de verschillende gebieden zich meer onderscheiden en krijgt elk gebied haar eigen kleur (terug). Naast een aantrekkelijke en herkenbare leefomgeving zal dit in economisch opzicht een verhoging van de vastgoedwaarde voor eigenaren opleveren en zal de totale omgeving tevens aantrekkelijker worden op het gebied van recreatie en toerisme.

1.2 Beeldkwaliteit in Hardenberg

Om de bestaande kwaliteiten van de gemeente te benoemen zijn deze eerst in kaart gebracht door deze te waarderen en vervolgens zijn er ambities voor deze gebieden bepaald waar het beleid uit voortvloeit.

Waarden



AMBITIES



BELEID

wat is 't? wat kun je daarmee? hoe doe je dat?

Schematische weergave van de werkmethode

Hiernavolgend wordt deze methode toegepast voor Hardenberg. In paragraaf 2 wordt vervolgens de waardering van Hardenberg inhoudelijk onderbouwd.

1.3 Waardering

Voor Hardenberg zijn grofweg de volgende gebieden te onderscheiden op basis van haar gebiedskarakteristieken.

- Veenontginningen
- Heide-ontginningen
- Essen-Hoevenlandschap

Binnen deze gebieden zijn er nog veel specifiekere verschillen. Voorbeelden hiervan zijn de bijzondere plekken zoals de beschermde gezichten van Oud-Avereest en Rheeze of de lintbebouwing langs de Oude Dedemsvaart.

Het zijn deze verschillen en contrasten die plekken hun eigen kleur geven. Voor alle gebieden is er onderscheid gemaakt in drie niveaus:

- beeldbepalende elementen
- beeldondersteunende elementen
- indifferente elementen.

Daarbij is gelet op specifieke bebouwingsensembles zoals erfclusters, op beeldbepalende bebouwing langs structuurdragers en op andere unieke plekken. Analoog aan bovengenoemde waardering zijn hier onderdelen beeldbepalend of beeldondersteunend. Dit zijn bijvoorbeeld cultuurhistorisch waardevolle plekken of gebieden met bijzondere architectuur. De overige plekken tussen deze structuurdragers zijn vaak indifferent en kunnen zowel in Hardenberg als in de rest van Nederland voorkomen. Dit betreft voor het grootste gedeelte de vele recreatieterreinen die de gemeente rijk is.

1.4 Ambitie

De gemeente Hardenberg heeft een waardevol buitengebied dat een belangrijke rol speelt in de landbouwontwikkeling. Het buitengebied fungeert tevens als belangrijke peiler van de recreatieve sector. De gemeente heeft de ambitie om deze belangrijke waarden zoveel mogelijk in stand te houden. Middels het bestemmingsplan is getracht om de verschillende gebiedskarakteristieken te behouden en te versterken. Daarom heeft het overgrote deel van de gemeente het ambitieniveau 1 gekregen. Veel bebouwing is immers kwetsbaar omdat deze van alle kanten goed zichtbaar is. Binnen niveau 1 wordt geadviseerd over essentiële bebouwingsaspecten zoals hoofdvorm, kleur en materiaal. Gevelindeling en detail zijn vanuit de grote schaal van het landschap minder goed waarneembaar. De beschermde gezichten krijgen in dit opzicht meer aandacht. Hier wordt wel tot in het detail gestuurd vanwege het unieke karakter van deze plekken. Dit komt tot uiting in niveau 2, het hoogste welstandsniveau van de gemeente.

Daarnaast kent de gemeente een groot aantal recreatiegebieden. Deze zijn vaak goed landschappelijk ingebed door de forse groenpartijen rondom de terreinen. Op deze manier hebben ze weinig invloed op de openbare ruimte. Met uitzondering van de entreegebieden is de ambitie om meer vrijheid te geven door deze gebieden welstandsvrij te maken, niveau 0. Daarbij is het wel van belang om middels ander beleid zorg te dragen voor de instandhouding van dit afschermdende groen.

Dit wordt geregeld in het LOP.

Binnen deze hoofdlijnen zijn er specifiekere ambities zoals voor de landbouwontwikkelingsgebieden waar ruimte is voor uitbreiding. Voor de rest van het buitengebied is grootschalige uitbreiding ongewenst tenzij er aantoonbaar kwaliteit wordt geleverd. Hier geldt het 'ja mits' principe. Dit wordt grotendeels in het bestemmingsplan geregeld. Indien er een groot volume wordt gerealiseerd zal dit hand in hand moeten gaan met een goed inrichtingsplan en worden er bijvoorbeeld hogere eisen aan architectuur gesteld. Dit zijn maatwerkopgaven.

1.5 Beleid

Drie niveaus van welstand

De gemeente wil meer vrijheid voor burgers creëren maar daarbij zeker niet overal de beeldkwaliteit loslaten. Dit wordt bereikt door kaders te stellen 'waar het er toe doet' en andere delen van de gemeente regelvrij te maken.

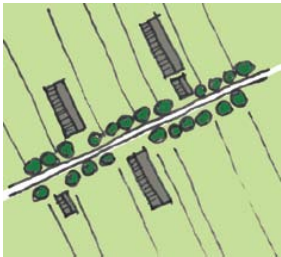





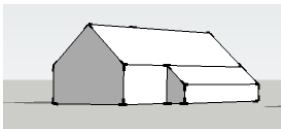
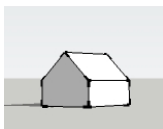
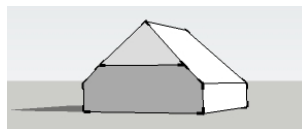
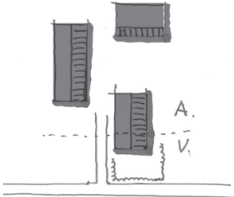
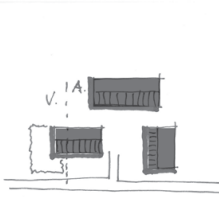
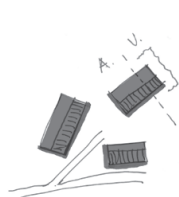



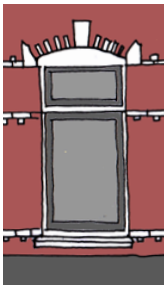
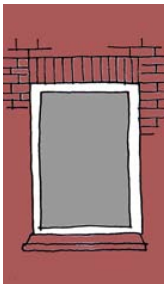
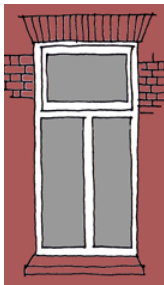
Dit komt tot uiting in de toekenning van drie niveaus. Op de belangrijke plekken wordt door middel van welstand en bestemmingsplan gestuurd. De laag gewaardeerde plekken zijn welstandsvrij en daar is alleen het bestemmingsplan van toepassing. Op deze manier kan er gericht worden gestuurd op beeldkwaliteit en tegelijkertijd een klantvriendelijke manier van werken ontstaan. Naast de diversiteit in de gebiedskwaliteiten binnen de gemeente is er een verschil in ambitieniveau. Het gewenste ambitieniveau vertaald in verschillende gebiedsgerichte uitgangspunten vormt een belangrijk uitgangspunt in de communicatie met de aanvrager. Het moet vooraf duidelijk zijn wat er gewenst en mogelijk is in het gebied waar de bouwplannen gerealiseerd gaan worden. Wij onderscheiden daarom in de welstandsnota drie niveaus van welstand als uitgangspunt voor het proces.

- **Niveau 0 (laag):** geen eisen ten aanzien van welstand. Beeldkwaliteit wordt geregeld in het bestemmingsplan.
- **Niveau 1 (midden):** specifieke ambitie ten aanzien van beeldkwaliteit, gericht op behoud van belangrijkste gebiedskenmerken van architectonische of landschappelijke aard. Inzet van een globale vorm van welstand met planbegeleiding naast het bestemmingsplan.
- **Niveau 2 (hoog):** hoge ambitie ten aanzien van beeldkwaliteit, bij gebieden en/of locaties met een hoge architectonische en landschappelijke waarde. Inzet van welstand met een intensieve vorm van planbegeleiding naast het bestemmingsplan.

Belangrijke voorwaarde voor deze manier van werken is de kwaliteit en de reikwijdte van de bestemmingsplannen en een integrale afstemming tussen welstandsbeleid, bestemmingsplan en aanpalende beleidsdocumenten. In de gebieden met niveau 0 en in mindere mate niveau 1, moeten goede stedenbouwkundige en landschappelijke onderleggers voor een groot deel zorg dragen voor behoud van de beeldkwaliteit. Voor de gebieden met een hoger ambitieniveau zijn er meer criteria van toepassing en is extra procesbegeleiding van belang.

2. Waardering van Hardenberg

In deze paragraaf worden de verschillende gebieden in Hardenberg beschreven en daarmee gewaardeerd. Deze uitgebreide beschrijving vormt de onderbouwing van het onderdeel waardering in hoofdstuk 3 gebiedsgericht beleid van de welstandsnota. In onderstaand schema zijn de grootste verschillen tussen de drie gebieden schematisch weergegeven gevolgd door beschrijvingen die dieper op de verschillen in gaan.

Gebied	Veen-ontginning	Heide-ontginning	Essen-Hoeven landschap
Landschapstype			
Openheid	 Open	 Besloten	 Semi-open
Volume	 Fors rechthoekig volume met zadelkap	 Klein rechthoekig volume met zadelkap	 Fors rechthoekig volume met zadelkap en wolfseind
Situering (nokrichting)	 Haaks op de weg	 Haaks of evenwijdig a.d. weg	 Reagerend op landschap Landschapsgekeerd
Architectuur(stijl)	 Statig	 Zeer eenvoudig	 Agrarisch
Detaillering	 Zeer rijk	 Zeer eenvoudig	 Rijk

Veentontginningslandschap - Niveau 1

Landschap

Het veentontginningslandschap kenmerkt zich als een zeer open en rationeel landschap met gestrekte verkaveling en structuurdragers als grotendeels gedempte kanalen en vaarten. Om het veen af te wateren en het turf af te voeren werden kanalen gegraven. Dwars op de kanalen werden hoofdrijen gegraven en daar weer dwars daarop ter ontwatering van het veen werden rijen gegraven. Langs de ontginningsassen ontstonden de bebouwingstructuren en langs het kanaal de kanaaldorpen als de Krim en Dedemsvaart. Daarnaast is er ook sprake van verspreide bebouwing langs de wegen in het gebied. Dit zijn agrarische erven en burgererven die op enige afstand van elkaar aan de weg liggen. Het wegenpatroon in het veentontginningsgebied is gebaseerd op de rechtlijnige ontginningsstructuur. Daardoor is er sprake van een strak en rechthoekig patroon van wegen. Beplanting is voornamelijk aanwezig langs de ontginningsassen in de vorm van wegbeplanting en erfbeplanting. In een aantal gebieden zijn meer verspreid liggende bosjes te vinden zodat deze een meer besloten karakter kennen (besloten veentontginningslandschap). Een grotere bosstrook vormt het Colenbranderbos. Dit vormt een visuele barriere tussen de open gebieden ten zuiden van Dedemsvaart en ten zuiden van Slagharen. Landschappelijke beplanting beperkt zich tot wegen en erven.

Situering

De bebouwing, los of geclusterd in buurtschappen, concentreert zich langs de ontginningsassen. De bebouwing is gesitueerd op de kop van de kavel en oriënteert zich op de weg. Tussen de voorgevel en de weg bevindt zich het voorerf. De nokrichting van de bebouwing volgt de richting van de slagenverkaveling. Gebouwen staan daardoor met hun voorzijde soms schuin naar de weg toe. De erven zijn rechthoekig en hebben een regelmatige opbouw.

Volume

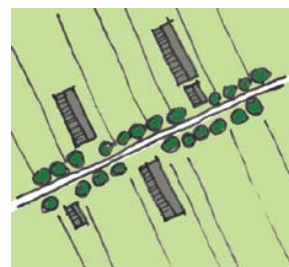
De schaarse bebouwing op het erf heeft veelal een forse maat. In dit landschap bepalen grote kappen het beeld van gebouwen. De basis vormt de zadeldak met lage goten, oftewel het agrarisch silhouet. Het voorhuis heeft soms een hogere gootlijn en een schildkap als beëindiging om uitdrukking te geven aan de meer statige architectuur.

Architectuurstijl

Het voorste gedeelte van de woningen(voorhuis) is met de representatieve gevel naar de weg gericht en heeft van oudsher een statig karakter door een prominente voorgevel met een hogere gootlijn en statige staande ramen met een rijke detaillering. Het achterste deel (achterhuis) vormt het werkgedeelte. De architectuur van het achterhuis is functioneler van aard en minder statig. In de loop der tijd zijn aan deze assen nieuwe woningen in diverse stijlen toegevoegd.

//// Welstandsnota Hardenberg ////

Landschapstype

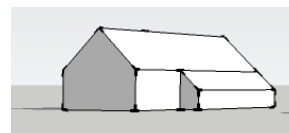


Openheid



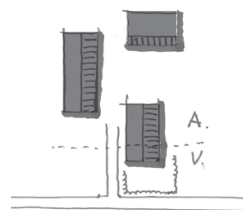
Open

Volume



Fors rechthoekig volume met zadeldak

Situering (nokrichting)



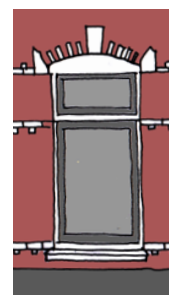
Haaks op de weg

Architectuur(stijl)



Statig

Detaillering



Zeer rijk

Omdat de nieuwe volumes vele malen kleiner zijn als de oorspronkelijke bebouwing, is het gave beeld langs de ontginningslijnen, van de statige boerderijen met grote kappen, grotendeels behouden.

Detailering

De detailering is zeer rijk door toepassing van kroonlijsten en kleuraccenten in het metselwerk zoals speklagen en sluitstenen.

Materiaal en kleurgebruik

De woningen bestaan hoofdzakelijk uit donkerrode baksteen en zwartgrijze of rood gemêleerde pannen. In de rijk gedetailleerde voorgevels komen gele of witte accentkleuren voor.

Bijzondere elementen

Het 'Groninger type': Het 'Groninger' type is een veel voorkomende ontginningsboerderij. Dit type kenmerkt zich door een groot volume en een eenduidige hoofdvorm van de bebouwing van voorhuis (woongedeelte), schuur en opstallen. Het woonhuis heeft veelal een rijk geornamenteerde voorgevel.

Van Roijensweg: Langs de Van Roijensweg zijn de boerderijen in jaren '30 stijl, met hun grote rode kappen karakteristiek. Bebouwing en erfinrichting vormen een eenheid.

Andere bouwwerken Tussen de gebouwen zijn doorzichten op het achterliggende open ontginningsgebied. Bijgebouwen bevinden zich achter of naast het hoofdgebouw op het erf en zijn ondergeschikt. Op het achtererf zijn tevens forse schuren te vinden met een functioneel karakter.



Groninger boerderij De Krim

Ommerschans Niveau 2

De naam van het gebied is ontleend aan een schans die hier in 1623 werd aangelegd in de as van een belangrijke verbindingsweg (Ommerweg) met de noordelijke provincies.

Over deze eerste "laag" werden later nog twee andere lagen gerealiseerd: die van de kolonie en van Veldzicht. Deze drie historische fases in de ontstaansgeschiedenis zijn nog herkenbaar in het landschap aanwezig. De schans is tegenwoordig een gebied met aangelegd parkbos; een restant van de stervormige gracht is herkenbaar. In 1819 werd door de Maatschappij van Weldadigheid op het terrein van de (niet gebruikte) schans een strafkolonie gebouwd. Hier te werk gestelde mensen hebben het omliggende gebied ontgonnen. Er waren 21 kavels met boerderijen van hetzelfde type en voorzien van een nummer. Vanuit de limiethuisjes, geplaatst op regelmatige afstand aan de randen van het hele gebied, hield men toezicht op mensen. Het oorspronkelijke streng rechthoekige ontginningspatroon is nog steeds herkenbaar. De dragers van deze structuur zijn noord-zuid gerichte lanen en waterlopen, en oost-west gerichte lanen met houtwallen. Veel waterwegen zijn inmiddels vervangen door wegen met smalle sloten. Binnen deze structuur zijn de afzonderlijke onderdelen (boerderijen, beplanting, woonbebouwing en rijksinstellingen) functioneel ingepast. De beplanting is gebruikt als een ontwerpinstrument: in rijen vormen bomen de laanbeplanting van een as. De bomen op de erven of in de voortuinen zijn daar bewust geplant; ze accentueren bijzondere bebouwing of een bijzondere functie. Ook de forse bosaanplant is onderdeel van het ontwerp





Jaren '30 boerderij Van Roijensweg



Bebouwingsstructuur langs het kanaal tussen Slagharen en de Krim



Open veenontginningsland, dedemsvaart zuid

Heideontginningslandschap - Niveau 1

Landschap

Met de uitvinding van kunstmest vond vanaf 1850 ontginning plaats van de woeste gronden en werd het mogelijk de gronden te gebruiken voor de landbouw. In het begin betrof het voornamelijk individuele en kleinschalige ontginningen. Deze oude ontginningen zijn herkenbaar doordat ze meer opgaande beplanting kennen langs de wegen en op kavelgrenzen en daarnaast wegen hebben met plaatselijke verspringingen. De jonge heideontginningen zijn meer systematisch en grootschaliger van opzet, met blokvormige verkaveling en rechte wegen. In de heideontginningen is alleen verspreide bebouwing aanwezig. Dit zijn agrarische erven en burgererven die op enige afstand van elkaar, en zowel aan als op afstand van de weg liggen.

Het landschap kenmerkt zich door open ruimtes, met daartussen bosgebieden. Het huidige Westerhuizingerveld is een van de laatste grote heideontginningen in het projectgebied waar deze kenmerkende openheid nog aanwezig is. De gronden die nog te arm bleken om landbouw op te bedrijven werden vaak voor bosteelt gebruikt. Hier werd hout aangeplant voor de mijnbouw. De bebouwing ligt los of is geclusterd in buurtschappen. De erven liggen zowel aan de weg als verder afgelegen. Veel boerderijen zijn niet meer in agrarisch gebruik. Veel van de oorspronkelijke landschappelijke- en erfbeplanting is verdwenen. Hiervoor in de plaats zijn tuinen aangelegd die veelal niet aansluiten op het 'agrarische karakter' van het buitengebied.

Situering

De erven worden gekarakteriseerd door diverse opstallen, waarbij de boerderij niet specifiek naar de weg toe is georiënteerd. De schuren zijn ondergeschikt aan de woning gepositioneerd.

Architectuurstijl

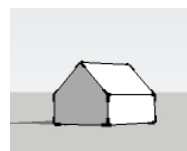
De bebouwing in dit gebied kent van oorsprong een grote diversiteit in stijl, maar is over het algemeen beperkt van maat en schaal en heeft een zeer eenvoudige uitstraling. De schuren zijn relatief klein en functioneel en doelmatig gebouwd. De bebouwing aan de hoofdweg (Westerhuizingerveld) is forsere van schaal en heeft een iets statigere uitstraling dan de overige bebouwing.

Kleur-, materiaalgebruik en detaillering

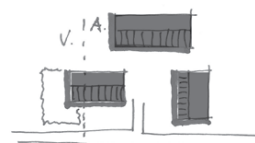
De detaillering is uiterst sober en doelmatig. Er is veelal een rode baksteen toegepast in verschillende (donkere) tinten. De daken zijn vaak bedekt met grijszwarte pannen of riet. De bebouwing aan de hoofdweg (Westerhuizingerveld) hebben hoofdzakelijk rode pannen.



Besloten



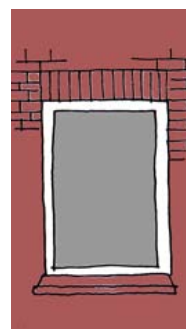
Klein rechthoekig volume met zadeldak



Haaks of evenwijdig a.d. weg



Zeer eenvoudig



Zeer eenvoudig

Recentere ontwikkelingen

In de loop der tijd is deze diversiteit in bebouwing en architectuurstijlen doorgezet. Recentere bebouwing kent een rijkere verschijningsvorm met wolfseinden, geglazuurde pannen, roeden en bontere stenen.

Bijzondere elementen

Westerhuizingerveld; de Hoofdweg

Dit gebied onderscheidt zich van de andere heideontginningen door zijn grootschaligheid, verkaveling en karakteristieke bebouwing. Het gebied is ontgon-

nen in de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw. De bebouwing ligt als een herkenbare bebouwingstructuur aan de weg. De erven zijn beplant met brede singels, bomenrijen en op het voorerf en in het gazon losse monumentale)bomen. De boerderijen hebben een grote maat en liggen met de voorzijde naar de weg. Grote rode dakvlakken markeren de bebouwingsstructuur. De stijl varieert. In de loop der tijd zijn er aan de structuur nieuwe woningen toegevoegd. Deze hebben een geheel andere stijl en volume, maar tasten toch het karakter van de structuur niet aan.



Bebouwingslint langs kanaal Almelo de Haandrik



Besloten Heide: Bebouwing en groen gaan samen



Boerderij Westerhuizingerveld

Essen- en hoevenlandschap - Niveau 1

Landschap

Kenmerkend voor het gebied rondom de beekdalen zijn de meanderende beekloop en de openheid van het landschap met kleinschalige elementen. In het beekdal komt door de van oorsprong natte omstandigheden nauwelijks bebouwing voor. Het beekdallandschap ligt duidelijk lager dan de omgeving en bij de randen begint het essen- en hoevenlandschap waar meer beplanting en bebouwing voorkomt. Het essen- en hoevenlandschap is een van de oudere landschapstypen in de gemeente en wordt vaak als oud cultuurlandschap getypeerd. Het is overwegend een halfopen en afwisselend gebied met kleine landschapselementen, verspreide bebouwing en een fijnmazig en kronkelend wegenpatroon. Kenmerkend voor dit landschapstype zijn de oude essen. Aan de rand van de es zijn beplantingen, wegen en bebouwing te vinden. De essen zelf zijn open. In het essen- en hoevenlandschap komen ook verspreide erven voor die zijn ontstaan, nadat de grote essen bezet raakten.

Situering

De erven liggen verspreid, langs de essen, of in clusters tussen de essen en kampen. De veelal oude erven hebben geen markante erfafscheidingen. De erfbeplanting en landschappelijke beplanting lopen in elkaar over. De erven worden gekarakteriseerd door een cluster van diverse bebouwing in een losse strooiing. Later werden ook gebouwen meer evenwijdig aan de bebouwing of weg geplaatst. De erven liggen veelal met de achterzijde of zijkant naar de weg, vanwege de relatie met de essen.

Volume

In het gebied is veel karakteristieke bebouwing aanwezig van het hallenhuistype (eind 19e eeuw). Deze bebouwing kenmerkt zich door steile kappen en een zeer lage gootlijn, bepaald door de constructieve opzet en het interne gebruik. De schuren zijn veelal ook eenvoudig van opzet en voorzien van zadel- of schilddak of van het kapschuurmodel.

Architectuurstijl

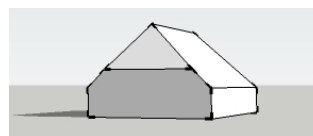
De boerderijen hebben een herkenbare symmetrische voor- en achtergevel. Met aan de voorzijde enkele grote ramen met staande roedeverdeling en een voordeur assymetrisch geplaatst. De achterzijde bestaat vaak uit een grote staldeur in het midden met 2 kleinere deuren aan weerszijden. Het onderscheid tussen voor- en achterhuis is in de meeste oude bebouwing nog zeer goed herkenbaar.

Materiaal, kleur en detail

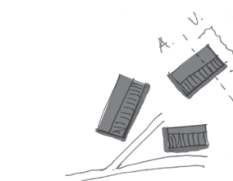
De bebouwing is veelal opgetrokken in donkere baksteen met donkere pannen, riet en witte kozijnen met donkergroen schilderwerk.



Semi-open



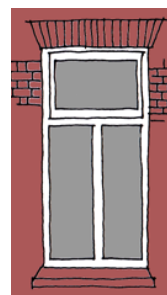
Fors rechthoekig volume met zadelkap en wolfseind



Reagerend op landschap
Landschapsgekeerd



Agrarisch



Rijk



Holthone



Reestdal

Rheeze - Niveau 2

Het dorp Rheeze is in de vroege Middeleeuwen ontstaan aan de rand van de es, in het dal van de Vecht langs de doorgaande noord-zuid route (Rheezeweg). Het agrarische karakter en de historisch-ruimtelijke structuur van het dorp zijn nog goed te herkennen met de doorzichten vanuit de kern over de essen, en het oorspronkelijke wegen- en bebouwingspatroon. De waarde wordt vooral bepaald door het reliëf, de bebouwing (patronen), de beplanting en de samenhang daartussen. De overgangen van de privé-terreinen naar het openbare terrein en omliggende landschap zijn sober en onopvallend vormgegeven met hagen, houten hekken, singels en/of gras. Op het erf staan diverse bijgebouwen in een los verband.

Markant zijn de zwart geteerde houten schuren met gevlochten stro op de nok en onder de dakrand. De boerderijen liggen veelal met de achterzijde (het bedrijfsgedeelte) naar de weg. Boerderijen hebben steile, grote rieten schildkappen (het oudere type), soms ook pannen. Op boerderijen van recentere datum komen ook zadeldaken en houten geveltoppen voor. De gebouwen zijn overwegend opgetrokken in donkerrode baksteen. In het schilderwerk is veel zwart, gebroken wit en standsgroen toegepast. De onbeplante essen vormen een contrast met de beslotenheid van de kern met erfbeplanting (singels, boomgroepen en hagen), wegbeplanting en bebouwing.



Rheeze

Oud Avereest Den Huizen - Niveau 2

In de middeleeuwen ontstonden op de oevers van de beek De Reest kleine nederzettingen van enkele boerderijen. Deze gehuchten werden met elkaar verbonden door een doorgaande route langs het ter plaatse smalle en relatief steile beekdal. Deze historische ruimtelijke structuur is nog steeds goed te herkennen. Ook overheerst het agrarische karakter nog immer. De gewaardeerde ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt vooral bepaald door de samenhang tussen het reliëf, de bebouwing (patronen) en de beplanting. Het oorspronkelijke wegen- en padenpatroon is grotendeels intact met onverharde paden (o.a. kerkpaden). Soms zijn deze paden afgesloten. Door de dicht aan de weg gelegen boerderijen heeft Oud-Avereest een sterk gevoel van beslotenheid.

Beeldbepalend in Oud-Avereest is vooral de situatie rond de kerk en pastorie door de teruggerooide ligging van de kerk, met kerkhof en open ruimte. De ruimtelijke begrenzing wordt gevormd door de hoger gelegen begraafplaats met beplanting achter de kerk. In Den Huizen vormen de boerenerven met beplanting, als omgrenzing van de open ruimte rondom de wegsplitsing, een sterke ruimtelijke

eenheid. De overgangen van de privé-terreinen naar het openbare terrein en omliggende landschap zijn oorspronkelijk sober en onopvallend vormgegeven met hagen, singels en/of gras. Door de groeiende woonfunctie vallen erfafscheidingen in toenemende mate op, en doen daarmee afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit.

Halverwege de beide gehuchten is een 'schoolbuurtje' met een 19e eeuwse school en enkele woningen. De bebouwing staat haaks op de weg. De woningen bestaan uit een bouwlaag plus kap met pannen. De langgerekte hallehuisboerderijen zijn steeds anders georiënteerd en hebben dikwijls een ingezwenkte voorgevel. Kenmerkend zijn de schild- en wolfkappen gedekt met riet boven het bedrijfsgedeelte en met (gesmoorde donkere) pannen boven het woongedeelte. Typerend zijn ook de aan de hoek van het bedrijfsgedeelte aangebouwde schuren (met binnendoorgang).

De gebouwen zijn overwegend opgetrokken in donkere baksteen. De bijgebouwen veelal met zwart geteerde houten gepotdekselde wanden en kappen met riet of pannen.



Oud Avereest, met linksboven een boerderij met ingezwenkte voorgevel

3. Inkadering van het welstandsbeleid

De essentie van het welstandsbeleid is de gebiedsgerichte benadering. Op elk beleidsniveau zijn gebiedsspecifieke kenmerken te benoemen. Deze benadering stelt de gemeente in staat om de samenhang tussen verschillende beleidsvelden inzichtelijk te maken en daarmee de samenhang tussen het welstandsbeleid en ander beleid en andersom.

De kenmerken van een gebied zijn in het kader van het welstandsbeleid bepalend voor de samenstelling van gebiedsgerichte criteria. De gebiedsgerichte benadering levert een heldere beschrijving en beeld op van de specifieke karakteristieken van een deelgebied.

Voor het welstandsbeleid richt deze benadering zich met name op de specifieke kenmerken van een gebied voor de bebouwing, maar in breder verband zijn uit deze benadering eveneens die kenmerken te distilleren die belangrijk zijn voor ander gemeentelijk ruimtelijk beleid. Deze benadering biedt kansen voor een brede basis voor gebiedsgericht beleid op alle ruimtelijke beleidsvelden. In de volgende paragrafen wordt op de relatie van welstand met een aantal andere ruimtelijke beleidsvelden ingegaan.

Welstand en beeldkwaliteit in groter verband

Het handhaven en liefst versterken van de beeldkwaliteit is een belangrijk uitgangspunt in het ruimtelijk beleid. Beeldkwaliteitsbeleid betekent: aandacht schenken aan cultuurhistorie en ruimtelijke identiteit, het creëren van een aantrekkelijke omgeving met ruimtelijke diversiteit in landschap, stedenbouw en architectuur en het verantwoord omgaan met natuur en ecologische waarden. Welstand is slechts één van de beleidstakken die zich bezighoudt met het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Welstand en het bestemmingsplan

Het welstandsbeleid moet een kader bieden voor de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan redelijke eisen van welstand. In deze nota worden criteria benoemd die eraan bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De criteria worden onder andere geformuleerd vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten zoals kleur en materiaalgebruik, als ruimtelijk relevante aspecten zoals hoogte, omvang en situering van de gebouwen. Er is dus een relatie met het bestemmingsplan. De ruimtelijk relevante aspecten kunnen -wanneer wenselijk en noodzakelijk- vertaald worden in het bestemmingsplan. Voor niet-ruimtelijk relevante aspecten is een vertaling in het bestemmingsplan vrijwel niet mogelijk. Welstand kan kwalitatieve eisen aan een gebouw stellen, bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning. Het bestemmingsplan kan alleen kwantitatieve (ruimtelijk relevante) eisen stellen, zoals

bijvoorbeeld de maximale nok- en goothoogte. Het welstandsbeleid en bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar aan.

Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt zowel getoetst aan redelijke eisen van welstand als aan de bouwvoorschriften zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Wanneer er sprake is van een verschil tussen hetgeen in een bestemmingsplan geregeld is, bijvoorbeeld ten aanzien van de bouwhoogte, en in de welstandsnota hierover opgenomen is, dan blijven bij toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen de betreffende welstandscriteria ondergeschikt. Het bestemmingsplan is formeel juridisch bindend. Het is dus van belang om de inhoud van een bestemmingsplan en de inhoud van een welstandsnota op elkaar af te stemmen. Vanuit een visie op het gebied en de aanwezige waarden, moet bepaald worden welke criteria in welk document opgenomen worden en op welke wijze.

Welstand en openbare ruimte en groenbeleid

De openbare ruimte en groengebieden worden binnen een gemeente over het algemeen begrensd door bebouwing. Bebouwing waarover welstand in het geval van aanpassingen en veranderingen adviseert om de kwaliteit van die bebouwing en vooral ook de samenhang tussen bebouwing binnen een gebied zoveel mogelijk te waarborgen.

De kwaliteit van die bebouwing heeft effect op de omgeving waarin dat gebouw staat. Een straat met kwalitatief hoogwaardige bebouwing draagt positief bij aan de beleving van die ruimte en andersom een straat met een kwalitatief hoogwaardige inrichting draagt positief bij aan de beleving van de bebouwing langs die straat.

Welstand en monumentenbeleid

De bescherming van het monument zelf is geregeld in de Monumentenwet (1988) of in de gemeentelijke Monumentenverordening. Bouwen en verbouwen aan rijksmonumenten is vastgelegd in de Monumentenwet. Rijksmonumenten worden wettelijk beschermd via het vergunningstelsel. Rijksmonumenten zijn in het Monumentenregister ingeschreven door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het hele object, of het nu een gebouw of een object in de openbare ruimte betreft, is beschermd.

Het is verboden rijksmonumenten te beschadigen of te vernielen. Het is bovendien niet toegestaan een monument zo te herstellen, te gebruiken of laten gebruiken dat het monument in gevaar wordt gebracht of ontsierd wordt. Een vergunning wordt pas verleend na afweging van alle belangen van zowel de belanghebbende(n) als van het object zelf. Deze afweging wordt gemaakt door de (gemeentelijke) monumentencommissie. De Monumentenwet geeft daarnaast de mogelijkheid tot aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten. Aangezien het beschermen van stads- en dorpsgezichten een zaak is van monumentenzorg en van ruimtelijke ordening, heeft zowel de staatssecretaris van OC&W als de Minister van VROM de bevoegdheid tot aanwijzing.

Het bouwen in beschermde stads- en dorpsgezichten is eveneens aan bepaalde regels gebonden. Deze zijn vervat in een aangepast bestemmingsplan en hebben primair betrekking op het respecteren van de lokale karakteristiek. Het opstellen van het aangepaste bestemmingsplan voor een beschermd stads- en dorpsgezicht gebeurt in nauwe samenspraak met de monumentencommissie en de Rijksdienst.

Gemeentelijke monumenten

Net als bij rijksmonumenten dient bij bouwen en verbouwen aan een gemeentelijk monument van een afweging tussen de belangen van de belanghebbende(n) en het object zelf uitgegaan te worden. Bij een omgevingsvergunning voor activiteit monument dient verplicht de (gemeentelijke) monumentencommissie om advies gevraagd te worden. Een beslissing wordt genomen door Burgemeester en Wethouders. Een belangrijk verschil tussen rijksmonumenten enerzijds en gemeentelijke monumenten anderzijds is dat alleen de rijksmonumenten vallen onder het regime van de Monumentenwet.

Relatie met omgevingsvisie

Ontwikkelingsperspectief voor Noordoost-Overijssel

Voor Hoogveenontginningen en Vechtdal zijn de volgende ontwikkelingsperspectieven beschreven:

De Vecht, de Regge en op bescheidener schaal de Reest worden als parels voor water, natuur, recreatie en landbouw gezien. Vanuit het perspectief van zowel natuur als toerisme en vrije tijd is de ambitie van de provincie een vloeiende overgang te creëren van dit gebied naar de Sallandse Heuvelrug/Reggedal (waarmee dit gebied samen het 'Wilde Hart' van Overijssel vormt) en de IJsseldelta.

Door kernen als Ommen, Dalfsen en Hardenberg meer te verbinden met de waterlopen worden de toeristische structuur en de kwaliteit van het woonmilieu verder versterkt. Er zijn goede mogelijkheden om bij Hardenberg opgaven ten aanzien van de natuur, robuuste verbindingzone, wonen en werken en toerisme te combineren.

Zowel in de rivier- en beekdalen als in de hoogveenontginningen liggen mogelijkheden voor agrarische bedrijvigheid die uiteraard rekening moeten houden met aanwezige gebiedskenmerken. Het versterken van de bereikbaarheid is een belangrijke opgave, zeker omdat dit moet gebeuren met respect voor en zo mogelijk versterking van kenmerken van dit gebied. De hoofdinfrastructuur van dit gebied bestaat uit de spoorlijn Zwolle-Emmen, de N340 (als verbinding tussen het stedelijk kerngebied rond Zwolle en het streekcentrum Hardenberg), de N34 (Ommen-Emmen) en de N348 (als verbinding naar Deventer). De N36, de spoorlijn Almelo-Hardenberg en het kanaal Almelo-Coevorden verbindt het Vechtdal met Twente.

Belangrijke gebiedskenmerken

Noordoost-Overijssel is het meest contrastrijke landschap van de provincie. Enerzijds zijn er de grote open ruimtes van de hoogveenontginningen met de kanaal- en wegdorpen in de vrije ruimte. Anderzijds zijn er de gevarieerde rivierlandschappen van de Reest en de Vecht/Regge met een parkachtige afwisseling van open ruimtes (winterbed, essen) en de opgaande ruimtelijke structuren van de landgoederen en ooibossen. De essentie in Noordoost-Overijssel is om deze karakters te koesteren en te versterken.

- De hoogveenontginningen kunnen zich verder ontwikkelen als stoer *'gebruiklandschap'*, *gedragen door de moderne landbouw*. Hierbij is consequent aandacht nodig voor de dragende elementen in de landschapsstructuur: de karakteristieke lange lijnen, de opdeling in grote royale kamers en de prachtige boscomplexen en singels die als wanden van de kamers fungeren;
- De bulten van Oud Lutten en Kloosterhaar zijn welkome bijzonderheden in het hoogveenlandschap. Open houden van het zicht hierop vormt een belangrijk aandachtspunt;
- *Het Wilde Hart van Vecht en Regge* kan nog aanzienlijk in *identiteit groeien*. De ruimtelijke continuïteit en de samenhang pakken we regionaal aan in het programma *Ruimte voor de Vecht* samen met de gemeenten en andere partners. In dit programma komen vele aspecten aan de orde zoals: garanderen van waterveiligheid met een robuust watersysteem, zonering van dynamiek en rust, de rivieren als beelddrager en inzet van functies (recreatie, wonen, werken) voor kwaliteitsverbetering;
- De steden en stadjes van het Wilde Hart (Hardenberg, Ommen, Dalfsen, Zwolle) kunnen *hun ligging in en aan de Vecht en aan het Wilde Hart beter benutten* met waterfronten, rivierparken, (nieuwe) landgoederen en aantrekkelijke routes.

4. Monumentenlijst

Gebied	Straatnaam	Huis nummer	Naam Monument	Gemeentelijk/Rijksmonument
Ane	Anerveenseweg	26	De Anermolen	Rijksmonument
	De Steeghe	5	Erve Wolbink	Gemeentelijk monument
	De Steeghe	6	Erve Willink of Lugies	Gemeentelijk monument
	De Vaart	12	Erve Habers	Gemeentelijk monument
Anerveen	Verbindingsweg	4 en 6	De Hallehuisboerderijtjes	Gemeentelijk monument
Balkbrug	Boslaan	13-35	Dienstwoningen Veldzicht	Rijksmonument
	Boslaan	92	Het Limiethuisje	Rijksmonument
	Groot Oever	6	Boerderij Karsies	Rijksmonument
	Groot Oever	10 en 12	Erve Groot Oever	Rijksmonument
	Den Huizen	4	Boerderij Ten Kate	Rijksmonument
	Den Huizen	5	Boerderij Steenberg	Rijksmonument
	Den Huizen	6 en 6a	Erve Huisingen	Rijksmonument
	Den Kaat	2	Erve Den Kaat	Rijksmonument
	Lutten Oever	6 en 7	Landgoed Den Hooge Gaerde	Rijksmonument
	De Omloop		Korenmolen de Star	Rijksmonument
	Ommerweg	7tm17 en 10tm28	Dienstwoningen Veldzicht	Rijksmonument
	Oud Avereest	3	De pastorie van Avereest	Rijksmonument
	Oud Avereest	5	De hervormde kerk Avereest	Rijksmonument
	Oud Avereest	20	Boerderij Knol	Rijksmonument
	Oud Avereest	22	Boerderij Weerties	Rijksmonument
	Veldzichtlaan	1	Villa Erica	Rijksmonument
	Den Westerhuis	1	Boerderij Het Reestdal	Gemeentelijk monument
	Zwolsesweg	26	De Gereformeerde Pastorie	Gemeentelijk monument
	Zwolsesweg	189	Boerderij Knol	Gemeentelijk monument
	Zwolsesweg	217	Hoeve de Voorzorg	Gemeentelijk monument
Bergentheim	Brinkweg	6	Erve Waterink	Gemeentelijk monument
	Kanaalweg-Oost	59	Hervormde Kerk Bergentheim	Gemeentelijk monument
	Kanaalweg-West		Draaibrug de Gouden Ploeg	Gemeentelijk monument
Collendoorn	't Holt		Het Jodenbergje	Rijksmonument
	De Kerkdijk	1	Boerderij Stoevebelt	Rijksmonument
Dedemsvaart	Hoofdvaart		De Draaibruggen	Gemeentelijk monument
	Hoofdvaart	5	Hervormde kerk en pastorie	Rijksmonument

	Hoofdvaart	9	De Dokterswoning	Gemeentelijk monument
	Hoofdvaart	27-29	De Burgemeesterswoning	Gemeentelijk monument
	Hoofdvaart	53tm59	Hoofdkantoor van de Stoomtram	Gemeentelijk monument
	Hoofdvaart	88	Het Scheepsbouwmeestershuis	Gemeentelijk monument
	Hoofdvaart	97	De Vaartmolen	Rijksmonument
	Julianastraat	40-42	Huize Kalkwijk	Gemeentelijk monument
	Langewijk	2	Huize de Driesprong	Gemeentelijk monument
	Langewijk	70a	De St. Vituskerk	Gemeentelijk monument
	Langewijk	190-192	Villa Rijnenburgsoord	Gemeentelijk monument
	Langewijk	362-364	Villa Groot Landzicht	Gemeentelijk monument
	Markt		Gedenkteken Baron van Dedem	Rijksmonument
	Markt	1a	Het Oude Postkantoor	Gemeentelijk monument
	Moerheimstraat		De Draaibruggen	Rijksmonument
	Moerheimstraat	80	Herenhuis Lellingbo	Rijksmonument
	Moerheimstraat	84	De Tuinen van Mien Ruys	Rijksmonument
	Moerheimstraat	86-88	Villa Arriërend	Gemeentelijk monument
	Moerheimstraat	89	Het Huis van Ter Haar	Gemeentelijk monument
	Moerheimstraat	90	Villa Aghata Adriana	Rijksmonument
	Moerheimstraat	94-96	Frisia State	Gemeentelijk monument
	Moerheimstraat	98	Huize Marquette	Gemeentelijk monument
	Moerheimstraat	115	Diffeler End	Rijksmonument
	Moerheimstraat	121	Villaboerderij De Rollepaaal	Gemeentelijk monument
	Moerheimstraat	144	Villa Teunissen Dina	Gemeentelijk monument
	Moerheimstraat	154	Hoeve Humosa	Rijksmonument
	Molstraat	1	Het Raadhuis van Avereest	Gemeentelijk monument
	Mulderij		Begraafplaats de Mulderij	Rijksmonument
	Mulderij		De Israëliische Begraafplaats	Gemeentelijk monument
	Noord Stegeren	46	Begraafplaats Achterveld	Gemeentelijk monument
	Oostwijk	33	Boerderij Zijlstra	Gemeentelijk monument
	Oude Zuidwolderstraat		De Telescopische Gashouder	Rijksmonument
	Oude Zuidwolderstraat		Het Kalkovencomplex	Rijksmonument
	Rheerzerend	110-112	Villa Rheezer-end	Gemeentelijk monument
	Rheerzerend	160-162	Boerderij Truiswijk	Gemeentelijk monument
	Schutwijk	2	Herenhuis Nooit Gedacht	Gemeentelijk monument
	Tottenhamstraat	2 en 4	Kwekerijk Tottenham	Gemeentelijk monument

	Tottenhamstraat	19	Het Sluiswachterhuis	Gemeentelijk monument
De Krim	Fabriekswijk	2tm8	De Huisjes van Onder Ons	Gemeentelijk monument
	Hoofdweg	52	De Beatrixhoeve	Rijksmonument
	Kalkwijk	7	De Kalkoven bij De Krim	Gemeentelijk monument
	Parallelweg	18	Deus Nobiscum	Gemeentelijk monument
	Parallelweg	19	Boerderij Smeenk	Gemeentelijk monument
	Parallelweg	26	Het Huis van de Meester	Gemeentelijk monument
	Parallelweg	39	Hervormde kerk De Krim	Gemeentelijk monument
	Posthoornweg	52	Salomon's Groninger Boerderij	Gemeentelijk monument
Gramsbergen	De Anerdijk	15	Het Lijkenhuisje	Gemeentelijk monument
	Boomhofstraat		De Kasteelpoort	Rijksmonument
	Boomhofstraat	3	De Stadstoren	Rijksmonument
	De Esch	1	Het Gemeentehuis	Gemeentelijk monument
	Hardenbergerweg	3	Villaboerderij de Westeresch	Gemeentelijk monument
	Hardenbergerweg	5 en 7	Huize Bouwlust	Gemeentelijk monument
	Kruisstraat	12 en 14	De Tapperijen van de Steensteeg	Rijksmonument
	Oldenhof	1	De Klompenmakerij	Rijksmonument
	Oldenhof	4	De Smederij	Rijksmonument
	Oudestraat	10	Het Wevershuisje	Gemeentelijk monument
	Bug. Van Riemsdij	19-23	Woningen uit de jaren '30	Gemeentelijk monument
	Stationsstraat	8	Het Meestershuis	Gemeentelijk monument
	Stationsstraat	22	De Directeurswoning	Gemeentelijk monument
Holthone	Holthemereschweg	9tm13	Erve Leemgraven	Gemeentelijk monument
	Holthemereschweg	10	De Boerderij van de Wilp	Rijksmonument
	Kilseweg	7	De Witte Kuiper	Gemeentelijk monument
	Rondweg	37	Katerstede het Katgerrits	Rijksmonument
	Vilsterborg	6	De Boerderij van de Wasse	Rijksmonument
Holthone	Holthonerweg	2	De Onderwijzerswoning	Gemeentelijk monument
	Holthonerweg	4	Het Oude Schooltje	Gemeentelijk monument
	Holthonerweg	9	De Ganzenhoeve	Rijksmonument
Loozen	Hardenbergerweg		De Loozensche Linie	Rijksmonument
	Hardenbergerweg	23	De Zwieseborg	Rijksmonument
Lutten	Anerweg-Noord	42	Hervormde kerk en Kerkhof	Gemeentelijk monument
	Dedemsvaartsew	20	De Rentmeesterswoning	Gemeentelijk monument
	Dedemsvaartsew	46	Villa Eikenoord	Gemeentelijk monument

	Dedemsvaartsewe	50	Villa Cederoord	Gemeentelijk monument
	Dedemsvaartsewe	64a	De Watertoren	Gemeentelijk monument
	Dedemsvaartsewe	124a	Molenromp Welkom	Rijksmonument
	Dedemsvaartsewe	45-47	De Groninger Boerderij	Gemeentelijk monument
	Dedemsvaartsewe	59	De Baanbreker	Gemeentelijk monument
Slagharen	Coevorderweg	31-39	Het St. Antoniusklooster	Gemeentelijk monument
	Zwarte Dijk	37	Korenmolen de Pionier	Rijksmonument
Hardenberg	Brandweg	3	Boerderij van der Velde	Gemeentelijk monument
	De Brink	30	Het Oude Notariskantoor	Gemeentelijk monument
	Gramsbergerweg	4	De Marechausseekazerne	Gemeentelijk monument
	Gramsbergerweg	16	De Directeurswoning	Gemeentelijk monument
	Gramsbergerweg	33-35	De Middenstandswoningen	Gemeentelijk monument
	Hessenweg	9	Stationskoffiehuis Kampman	Gemeentelijk monument
	Hessenweg	51	Huize Nijstede	Gemeentelijk monument
	Kerkpad	1	De Oude Pastorie	Gemeentelijk monument
	Kromme Steeg		De Stadboerderijtjes	Gemeentelijk monument
	Lage Doelen	2	De Kastanjehof	Gemeentelijk monument
	Lage Doelen	3	De Höftekerk	Gemeentelijk monument
	Molenplein	5	De Oelenmölle	Rijksmonument
	Mulopad		Joodse begraafplaats	Gemeentelijk monument
	Oosteinde		De Stadspompen van Hardenberg	Gemeentelijk monument
	Polenweg	2	De Haarmolen	Rijksmonument
	Rheezerweg	2	Erve Hesselink	Gemeentelijk monument
	Scholtensdijk		Kerkhof Heemse	Gemeentelijk monument
	Scholtensdijk	19	Huize Den Goaren	Gemeentelijk monument
	Scholtensdijk	22	De Oude Kosterij	Rijksmonument
	Scholtensdijk	24	De Witte of Lambertuskerk	Rijksmonument
	Stationsstraat		Kerkhof Nijstede	Gemeentelijk monument
	Stationsstraat	26-28	Stationsgebouw Hardenberg	Gemeentelijk monument
	Voorstraat	34	Het Stadhuis van Hardenberg	Rijksmonument
	Voorstraat	36	De Stephanuskerk	Rijksmonument
	Voorstraat	38-40	Het Oude Postkantoor	Gemeentelijk monument
	Wilhelminaplein		De Stadsmuur	Rijksmonument
	Wilhelminaplein		De Stadspompen van Hardenberg	Rijksmonument

Kloosterhaar	Groenedijk	13	Boerderij Heerjansland	Gemeentelijk monument
Mariënberg	Stationsweg	2 en 4	Stationsgebouw Mariënberg	Gemeentelijk monument
Radewijk	Radewijkerweg	19	Korenmolen Windlust	Rijksmonument
Rheeze	Rheezerbrink	2	De Brinkhoeve	Rijksmonument
	Rheezerbrink	5	Erve Ludolving of Stoeten	Rijksmonument
	Rheezerbrink	11	Erve Raatmink	Rijksmonument
	Rheezerweg	48 en 58	De oude Rheezer-schuren	Rijksmonument
	Rheezerweg	62	Het Meisters	Rijksmonument
	Rheezerweg	91	Erve Timmermans	Rijksmonument
	Rheezerweg	95	Katerstede 't Koerts	Rijksmonument
	Rheezerweg	97	Katerstede Brinkmans	Rijksmonument
	Ringweg	2	Het Vrielinck, Wilms of Warmink	Rijksmonument
Sibculo	Kloosterstraat		Klooster Groot Galilea	Archeologisch Rijksmonument
	Kloosterstraat	16	Landhuis Biewenga	Gemeentelijk monument
Venebrugge	Hoogenweg		De Venebrugger Linie	Rijksmonument
	Hoogenweg	59	Havezate Venebrugge	Rijksmonument
	Hoogenweg	61	Het Commiezenhuis	Gemeentelijk monument
Overig	Langs de Rijksgrens		De Grensstenen	Gemeentelijk monument

6. Begrippenlijst

A

Aanbouwen: een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Aangekapt: Met kap bevestigd aan dakvlak.

Achterkant: De achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen

Afdak: Hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen.

Afstemmen: In overeenstemming brengen met.

Antennedragers: Antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

Antenne-installatie: Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

Architectonische kwaliteit: Ambachtelijke en compositie waarde van het bouwwerk

Asymmetrisch dak: Zadeldak met twee verschillende goothoogtes en/of dakhellingen.

Authentiek: Overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk.

B

Band: Horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen, kunststeen of baksteen

Bebouwing: Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijfsbebouwing: Gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.

Behouden: handhaven, bewaren, in stand houden.

Belendende: Naastgelegen, (direct) grenzend aan.

Beschot: Houten bekleding van een muur, inwendig als een lambrisering, meestal niet tot de volle hoogte.

Bestrating: Verharding in de vorm van straatstenen of tegels.

Bijgebouw: Een op zichzelf staand al dan niet vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, qua afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw en niet direct toegankelijk is vanuit dat hoofdgebouw.

Blinde wand, muur of gevel: Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.

Boeiboord: Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

Boerderij: Gebouw/gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij behorende woonhuis.

Borstwering: Lage dichte muur tot borsthoogte.

Bouwblok: Een geheel van geschakelde bebouwing.

Bouwen: Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.

Bouwlaag: Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

Bouwperceel: Een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

Bouwwerk: Algemene benaming voor alle soorten gebouwde objecten.

Bovenbouw: Het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels.

Bungalow: Meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.

Buitengebied: Het gebied, dat niet in de bebouwde kom(men) van de gemeente Hardenberg ligt

C

Carport: Afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning.

Classicisme: Stroming in de bouwkunst, bouwstijl.

Compositie: Ordening van de verschillende onderdelen van een bouwwerk of situering van een gebouw ten opzichte van de omringende bebouwing.

Conformereren: Zich voegen naar, gelijkvorming maken, aanpassen aan, afstemmen op.

Context: Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.

Contrasteren: Een tegenstelling vormen.

D

Dak: Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

Dakafdekking: Vlak of hellend dak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht.

Dakhelling: De hoek tussen het dak en de aanliggende vloer.

Dakkapel: Ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Daknok: Hoogste punt van een schuin dak. Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak

Dakopbouw: Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

Dakraam: Raam in een dak, liggend in het dakvlak.

Daktrim: Afwerking bovenzijde dakrand ten behoeve van waterkering.

Dakvlak: Een vlak van het dak/kap.

Dakvoet: Laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn.

Damwandprofiel: Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.

Detail: Ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.

Detailering: Uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen.

Diversiteit: Verscheidenheid, afwisseling, variatie.

Drager en invulling: De drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden).

Dwarskap: Kap waarbij de noklijn haaks op de weg ligt.

E

Eerste verdieping: Tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.

Ensemble: Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.

Erf: Al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

Voorerf: gedeelte van het erf dat aan de voorzijde van het gebouw is gelegen

Achtererf: gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen

Zijerf: gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen

Erker: Kleine toevoeging van meestal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.

Evenwichtig: Passend binnen compositie.

G

Gebouw: Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gepotdekseld: Horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende gevelbeplating (oorspronkelijk houten planken).

Gevel: Verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.

(Gevel)geleding: Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, verspringingen of andere gevelkenmerken en -detaileringen.

Goot: Waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.

Goothoogte: de hoogte van de horizontale snijlijn van het dakvlak met het gevelvlak tot aan het peil, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend.

Gootklos: Zie klossen.

Gootlijn: Veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.

H

Hoekaanbouw: Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.

Hoek- en kilkeper: snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Hoofdgebouw: Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

I

Individueel gebouw: Zelfstandig, op zichzelf staand gebouw.

Industriebouw: Bebouwing met een industriële bestemming.

Installatie: set van beeld- en/of geluidsapparatuur, het aanbrengen van technische toestellen (montage) en/of deze toestellen zelf

K

Kap: Samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.

Kapvergroting: Vergroting van het dak door middel van een dakopbouw.

Karakter: Kenmerkende vorm en uiterlijk (van de bebouwing).

Kavel: Grondstuk, kadastrale eenheid.

Keper: Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Kern: Veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van een dorp of stad.

Kilkeper: Dakrib op de binnenhoek van twee dakschilden.

Klossen: Uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten.

Kop: In het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw.

L

Lak: Afwerklaag van schilderwerk.

Landschappelijke waarde: De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van (niet levende en levende) natuur.

Langskap: Kap waarbij de noklijn parallel aan de weg ligt.

Latei: Draagbalk boven gevelopening.

Lessenaarsdak: Dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

Lichtkoepel: Raamconstructie meestal in een plat dak, in de vorm van een koepel.

Lijst: Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel. Kroonlijst, gootlijst.

Lineair: Rechthoekig, langgerekt.

Lint(bebouwing): Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of waterverbinding.

Luifel: afdak buiten tegen de muur van een gebouw aangebracht en verder niet ondersteund, meestal boven een deur, raampartij of gehele pui.

M

Maaiveld: Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht, de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels, op het tijdstip van de aanvraag om bouwvergunning.

Mansardekap: Dak met een geknikte vorm, waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel.

Markies: Opvouwbaar zonnescerm.

Massa: Volume van het gebouw of bouwdeel.

Metselverband: Het zichtbare patroon van metselwerk.

Middenstijl: Verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.

Monument: Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

Muurdam: Op de erfgrans aan de gevel gemetselde muur.

N

Natuurlijke waarde: De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

Negge: Het vlak c.q. de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.

Nok: Horizontale snijlijnen van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.

O

Onderbouw: Het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met meerdere verdiepingen.

Ondergeschikt: Voert niet de boventoon.

Ontsluiting: De toegang tot een gebouw, gebied of een terrein.

Oorspronkelijk: Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.

Oorspronkelijke gevel: Gevel behorend tot de oudste gevels

van een gebouw, gevel van een gebouw in zijn oorspronkelijke staat.

Openbaar groen: Met het openbaar groen wordt bedoeld hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. Een weiland, bos of water kan in dit verband niet worden aangemerkt als openbaar groen.

Orthogonaal: Rechthoekig.

Oriëntatie: De hoofdrichting van een gebouw.

Overstek: Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

P

Paneel: Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

Penant: Gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, metselwerk in een gevel langs openingen.

Pilaster: Weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdstel te dragen.

Piramededak: Dak met vier gelijkvormige, driehoekige vlakken, die in een punt in de nok samenkomen.

Plaatmateriaal: Bouwmateriaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (bijvoorbeeld trespas) of staal (vlak of met profiel) meestal ten behoeve van gevelbekleding.

Plint: Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.

Profiel: omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan

Profilering: aangebrachte vorm en maatvoering van profiel

Portiek: Gemeenschappelijke trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur.

R

Raamdorpel: Horizontaal stenen element onder de onderdorpel van een houten kozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd.

Raamhout: Hout waaruit ramen vervaardigd worden of omlijsting waarbinnen het paneel van een deur of beschoot wordt ingesloten. Ook wel draaiende of schuivende delen van kozijn/post.

Referentiekader: Het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar verwezen kan worden.

Renovatie: Vernieuwing.

Respecteren: Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.

Rijenwoningen: Geschakelde eengezinswoningen in een rij.

Rijtjeshuis: Huis als onderdeel van een rekks aaneengebouwde, gelijkende woningen.

Risaliet: Gevelvoorsprong, vooruitspringende partij van een bouwlichaam, meestal in het midden of op de hoeken

Ritmiek: Regelmatige herhaling.

Rollaag: Een in verband gemetselde laag van op hun kant of kop gemetselde stenen. Horizontale of gebogen rij stenen of betonbalk boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.

Rooilijn: Lijn die in het bestemmingsplan of bouwverordening aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.

S

Schilddak: Dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken.

Schuur: Bijgebouw ten behoeve van opslag.

Slagenlandschap: Een landschap met langgerekte ontginningslinten met haaks daarop een stelsel van smalle kavels gescheiden door afwateringsloten.

Situering: Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

Speklaag: lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk, doorgaans van Brabantse arduin, later ook van zandsteen.

Spiegel: Gedeelte, gedekt met dakpannen, in een dakvlak van een stolp die voor het overige met riet is afgedekt.

Straatzijde: De zijde van een gebouw die is toegekeerd naar de weg of naar openbaar groen.

Stijl: 1. Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.
2. Kolomvormige draagconstructie (bij stolpboerderij).

T

Tent-, punt- of piramidedak: Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.

Textuur: De waarneembare(voelbare) structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).

Traditioneel: Gebouwd volgens oude gewoonten.

Tympaan: Driehoekig of segmentvormige bekroning van een (klassiek) gebouw of van een onderdeel daarvan.

U

Uitbouw: Een gebouw dat als vergroting van een staande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

V

Verdieping: bouwlaag(etage)

Vliering: Bergruimte in de nok van een kapconstructie.

Volant: Strook stof als afronding en versiering van zonnescherm of markies.

Voorgevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Voorgevelrooilijn: Voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

Vorkant: De voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de

voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

Weg: Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994.

Windveer: Plank bevestigd langs de kanten van een met riet of pannen gedekt dak ter afdekking van de voorrand. Worden soms aan de bovenzijde over elkaar gekeept.

Woning: Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Wolfdak/wolfeinden: Schilddak met aan voorzijde kleiner dakvlak als aan achterzijde, specifiek voor boerderijen.

Z

Zadeldak: Een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.

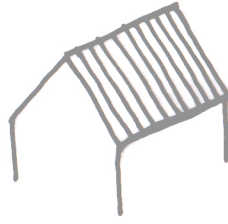
Zijgevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Zijkant: De zijgevel, het zij-erf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw.

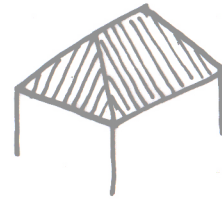
Dakvormen



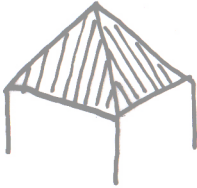
Lessenaar - dak



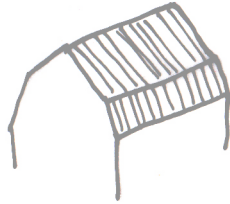
Zadel - dak



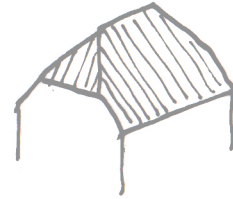
Schild - dak



Tent - dak



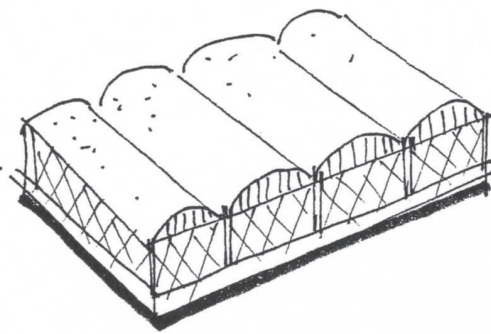
Mansarde - dak



Schild - dak met
wolfseinden



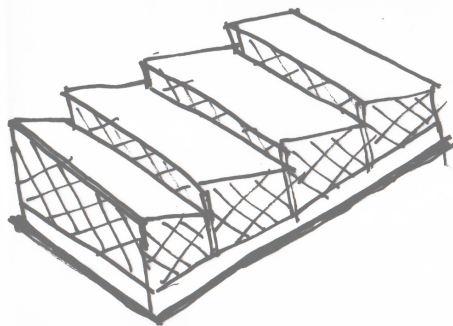
Twents(model)- dak



Serrestal



Boogstal



Zaagandstal

Colofon

Welstandsnota Buitengebied Hardenberg
Is een uitgave van de gemeente Hardenberg

Samenstelling
Het Oversticht te Zwolle
in samenwerking met de afdelingen:
Ruimtelijk Domein
Team Ruimte en Vergunningen

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

