

Bijlage 6 Beschermd dorpsgezicht Oud-Avereest - Den Huizen (januari 2003)

Inleiding

Het beschermd dorpsgezicht Oud Avereest - Den Huizen omvat de esdorpen Oud Avereest en Den Huizen, de daartussen gelegen schoolbuurt en een aanzienlijk deel van het omliggende agrarische gebied. De esdorpen zijn in hun historisch ruimtelijke structuur in samenhang met het omliggende landschap bijzonder waardevol. Daarom is het gebied door de minister aangewezen als beschermd dorpsgezicht op basis van de Monumentenwet. Voor het gebied is een bestemmingsplan vastgesteld (d.d. 30 januari 2003). Het gebied heeft hierin de dubbelbestemming Waarde -Beschermd dorpsgezicht gekregen, waarin verwezen wordt naar de waarde genoemd in het aanwijzingsbesluit. Dit is in het voorontwerpbestemmingsplan Reestdal en Bergentheim-Zuid overgenomen.

Specifieke gebouwen, zoals de kerk, zijn in het vigerende bestemmingsplan aangewezen als "beeldbepalend" en kennen een beschermende regeling. Het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan kent een vergelijkbare regeling.

Functionele structuur

In grote delen van Oud Avereest- Den Huizen is er een combinatie van landbouw met behoud van landschappelijke en natuurwaarden. Het woonbeleid is gericht op het behoud van het bestaande aantal woningen. Voor het recreatiebedrijf in Den Huizen is het beleid gericht op behoud van de bestaande aard en omvang van het bedrijf. Een aantal gebouwen heeft een maatschappelijke functie. Dit zijn: de school, het bezoekerscentrum de Wheem van Landschap Overijssel en de Hervormde Kerk met begraafplaats. Behoud van deze voorzieningen is het uitgangspunt.

Er wordt gestreefd naar behoud van natuurwaarden en waterhuishoudkundige betekenis van de als natuurgebied bestemde gronden. Dit geldt eveneens voor de boselementen. Het natuurlijke karakter van de Reest wordt versterkt. Verder is het beleid gericht op behoud van bestaande ontsluitingsstructuur.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van de kern bestaat uit de nog gave opbouw van de Reest en het daarbij horende beekdal, het hoger gelegen essencomplex met de daarbij horende beplantingen en de daarin gelegen bebouwingclusters. Deze hoofdstructuur heeft een aantal karakteristieke elementen die gehandhaafd moeten blijven. Dat zijn de volgende elementen:

- Openheid : De gronden grenzend aan de Reest zijn open en vrijwel uitsluitend in gebruik als grasland. De openheid is essentieel voor de herkenbaarheid van het beekdal en voor de daaraan verbonden ecologische waarden.
- Opgaande beplanting : De beplanting op de hogere gronden bestaat uit bosjes en perceelsrandbeplanting. Beeldbepalend is de randbeplanting rond de begraafplaats en de erfbeplanting rond de boerderijen. Aan de achterzijde van de boerderijen staan leilinden en hoogopgaande beplanting.
- Esgronden : Kenmerkend voor Oud Avereest- Den Huizen zijn de esgronden. De Esgronden zijn nog goed zichtbaar in het landschap door hun bolle en verhoogde ligging. De essen hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde en moeten gehandhaafd blijven.
- Ontsluitingsstructuur : Voor de handhaving van de ontsluitingsstructuur wordt uitgegaan van de loop van de bestaande wegen en paden. Voor de verharde wegen geldt hierbij dat de bestaande breedte van de weg het maximum is en dat de huidige indeling van het profiel gehandhaafd blijft. Voor de onverharde wegen geldt dat het onverharde karakter behouden blijft , de bestaande breedte van de weg is het maximum.
- Bruggen : Op diverse plaatsen zijn bruggen over de Reest.
- Water : De Reest behoudt zijn huidige natuurlijk loop. Daarnaast zijn er waterlopen die de verkavelingsstructuur versterken. Het uitgangspunt is dat deze waterlopen behouden blijven. Voor het dempen van een watergang is een aanlegvergunning nodig.

- Begraafplaats : De begraafplaats is gelegen nabij de kerk en het bebouwingscluster van Oud Avereest. De verhoogde ligging en de het omplante karakter blijven behouden.

Bebouwing

Ook de bebouwing van Oud Avereest- Den Huizen heeft karakteristieke elementen die behouden moeten blijven. Er kan een onderscheid worden gemaakt in beeldbepalende hoofdgebouwen, bijgebouwen en erven. Voor de beeldbepalende bebouwing is het essentieel dat de volgende kenmerken blijven gehandhaafd:

- Beeldbepalende hoofdbebouwing : De bestaande situering, de bouwvorm, de materialen en bestaande gevelindeling: Voor de materialen geldt dat wijzigingen alleen zijn toegestaan als sprake blijft van: gebakken materiaal voor gevels; donkere pannen voor kappen voor wat betreft het voorhuis van boerderijen; riet voor het schuurgedeelte van kappen; een indeling van de voorgevels waarin ondergeschikte gevelopeningen uitgangspunten zijn.
- Beeldbepalende bijgebouwen: De bestaande situering, bouwvorm, materiaalgebruik en gevelindeling. Voor de materialen geldt dat wijzigingen alleen zijn toegestaan als sprake blijft van: gebakken materiaal of zwart (gepotdekseld) hout voor gevel; donkeren pannen of riet voor kappen; gesloten karakter van gevels.
- Erven beeldbepalende bebouwing : Bij woonboerderijen, bij het recreatiebedrijf en bij de kerk kunnen is in principe geen mogelijkheid tot het plaatsen van nieuwe bijgebouwen. Er is vrijstelling voor bebouwing die door maat en situering sterk ondergeschikt blijft aan de hoofdbebouwing en het groene erf. Een voorwaarde voor toepassing van de vrijstellingsbevoegd is dat de bebouwing qua bouwvorm en materiaalgebruik aansluit bij het voor de omgeving kenmerkende beeld. Dit betekent dat gebouwd moet worden met een kap van tenminste 3 graden en dat het materiaal moet bestaan uit gebakken materiaal, (zwart gepotdekseld) hout voor de gevels en donkere pannen of riet voor de kap.

Agrarische bedrijven hebben recht op mogelijkheid tot uitbreiding. Voor de uitbreiding kunnen nadere eisen worden gesteld. Deze eisen kunnen betrekking hebben op de lengte-breedte verhouding, de nokrichting van de kappen en/ of het materiaalgebruik.

De inrichting van de erven wordt gebaseerd op het agrarische karakter van de gehuchten. Het groene karakter is hierbij essentieel. Verder kunnen hagen van inheemse soorten en hekwerken met een eenvoudig karakter een bijdrage leveren. Terreinverharding wordt toegepast met gebakken klinkers of halfverharding. Dit geldt ook voor het terrein van de Hervormde kerk.

- Overige bebouwing : Voor de overige bebouwing zijn schaal en situering van belang. Een bouwlaag met kap is het uitgangspunt en voor de situering wordt uitgegaan van de bestaande bebouwing. Bijgebouwen bij de niet beeldbepalende bebouwing moeten door bouwvorm en situering ondergeschikt blijven aan de hoofdbebouwing, maximaal is 50 m² bijgebouw toegestaan.