

# Van Sober naar Rijk

Visie op de gebouwde omgeving in het Reestdal



## Colofon



### Realisatie

Het project 'Visie op de gebouwde omgeving in het Reestdal' is uitgevoerd onder gezamenlijke verantwoordelijkheid van Stichting Drents Plateau en Het Oversticht.

### Redactie

Olav Reijers, Drents Plateau (eindredactie)  
Bart Buijs, Het Oversticht  
Maartje van Hellemond, Het Oversticht  
Johan Kruiger, BügelHajema adviseurs  
Ruud Ritz, Drents Plateau

### Vormgeving

Biche Eleveld  
Grafische Vormgeving BNO

### Druk

PlantjnCasparie

### Oplage

350 stuks, maart 2004

### Fotografie

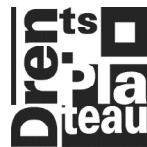
Het Oversticht  
Drents Plateau

### Kaartmateriaal

Het Oversticht

Stichting Drents Plateau  
Stationsstraat 11  
Postbus 117  
9400 AC Assen  
T (0592) 305930  
F (0592) 305940  
E [info@drentsplateau.nl](mailto:info@drentsplateau.nl)

Het Oversticht  
Aan de Stadsmuur 79-83  
Postbus 531  
8000 AM Zwolle  
T (038) 4213257  
F (038) 4218184  
E [info@oversticht.nl](mailto:info@oversticht.nl)



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



Dit project is mogelijk gemaakt met een subsidie op grond van de Regeling Projectsubsidies Belvedere en met bijdragen van de gemeenten Hardenberg, Meppel, Staphorst en De Wolden, en de provincies Drenthe en Overijssel.

# 1. INLEIDING

## *Reestdal*

Het Reestdal is een nog nagenoeg gaaf cultuurlandschap uit eind 19e, begin 20e eeuw dat de grens vormt tussen de provincies Drenthe en Overijssel. Op de hogere randen ter weerszijden van de meanderende beek hebben zich in de loop der tijd agrarische bedrijven gevestigd afgewisseld met een aantal dorpen en buurtschappen. De samenhang tussen de waardevolle bebouwing met erf, het kleinschalige licht glooiende landschap, de kenmerkende door beplanting omzoomde essen en het lager gelegen open beekdal, maakt het Reestdal zeer bijzonder. Het gebied strekt zich uit over het grondgebied van vier gemeenten: Meppel en De Wolden in Drenthe, Staphorst en Hardenberg in Overijssel.



*Kenmerkend voor het Reestdal is de samenhang tussen boerenerf en landschap*

## *Ontwikkelingen*

Als grensgebied is het Reestdal lang met rust gelaten. De eenheid van het gebied en de samenhang tussen de onderdelen staan nu echter onder druk. Steeds meer boeren staken hun bedrijfsvoering en maken plaats voor vermogende particulieren die de boerderijen omvormen tot luxe woonhuizen. Kleinere boerderijen en bijgebouwen worden afgebroken en opgevolgd door soms landhuisachtige nieuwbouw. De nieuwe bewoners onderkennen niet altijd de waarde van de veelal gave en karakteristieke erven, die zodoende verdwijnen. In voormalige boerderijen worden nieuwe gebruiksfuncties geïntroduceerd zoals een kantoor-aan-huis of een recreatiewoning. Veel van de vrijgekomen grond komt in handen van natuurbeschermingsorganisaties die het deels openstellen voor recreatie. Om te overleven passen de resterende boeren hun bedrijfsvoering aan, vaak met schaalvergroting als gevolg.

## *Visie en sturing*

De ontwikkeling van een agrarisch cultuurlandschap naar een gebied met woon-, werk- en recreatiefunctie heeft visie en sturing nodig om versnippering te voorkomen en de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit te bewaren. Daarom hebben de overheden (provincies, gemeenten en waterschap) en bewoners van het gebied zich verenigd in het project Samen over de Reest. De doelstelling van het project is via een interactief proces tussen partners in het gebied te komen tot vitalisering van het plattelandsgebied rondom de Reest. Het motto is 'Behoud door ontwikkeling'.



## ***Cultuurhistorie***

Cultuurhistorie is één van de thema's van Samen over de Reest. Het Reestdal is een gebied bij uitstek waar cultuurhistorie richting kan geven aan de nieuwe ontwikkelingen in gebruik en verschijningsvorm. Hiervoor is een visie op de gebouwde omgeving nodig die de karakteristieken van het gebied beschrijft en aangeeft op welke manier de aanwezige kwaliteiten versterkt kunnen worden: behoud door ontwikkeling. De visie wil uitdrukkelijk niet vastleggen welke bestemmingen en ontwikkelingen zijn toegestaan in het Reestdal; daar zijn andere deskundigen, wegen en podia voor beschikbaar. Deze visie richt zich op de wijze waarop cultuurhistorie richting kan geven aan huidige en te verwachten ontwikkelingen in de gebouwde omgeving die voortkomen uit een veranderend gebruik van grond en gebouwen in het Reestdal.



## ***Welstand***

Een belangrijke aanleiding voor het opstellen van deze visie vormt de nieuwe woningwet die begin 2002 van kracht is geworden. Elke gemeente dient een welstandsnota op te stellen met criteria waaraan bouwplannen getoetst kunnen worden. Deze welstandsnota's bieden een uitgelezen kans om voor het hele Reestdal een samenhangend beleid voor de bebouwde omgeving vast te stellen. Andersom betekent het ook een bedreiging omdat een gebrek aan afstemming leidt tot een versnipperd want per gemeente verschillend welstandsbeleid. Dit kan de eenheid en samenhang binnen het gebied aantasten.



## ***Gebiedsbegrenzing***

Het onderzoeksgebied omvat het hele stroomdal van de Reest van de oorsprong net ten oosten van Dedemsvaart tot de monding in het Meppeler Diep. Het gebied wordt begrensd door de wegen op de oevers van het beekdal. De bebouwing met bijbehorende erven aan de buitenzijde van deze wegen maakt deel uit van het te beschrijven gebied. De begrenzing aan de noordzijde van het landgoederengebied is ruimer genomen om het gehele landschappelijke ensemble van de landgoederen te omvatten. De dorpen De Wijk en Balkbrug zijn buiten beschouwing gelaten omdat de huidige bebouwing nauwelijks meer een relatie heeft met wat gangbaar is in de rest van het Reestdal. Het gedeelte van de Reest dat door Meppel stroomt heeft in hoofdstuk 4 een aparte beschrijving gekregen.



## ***Leeswijzer***

Hoofdstuk 2 beschrijft de cultuurhistorische waarden van het Reestdal, uitgesplitst naar een viertal thema's. Aan het eind wordt een aantal richtlijnen gegeven om de bestaande kwaliteit te behouden en versterken. Hoofdstuk 3 bevat de kern van de visie. Het benoemt de belangrijkste ontwikkelingen in het gebied en presenteert een visie op welke wijze de cultuurhistorie van het gebied hieraan richting kan geven. Hoofdstuk 4 is een uitwerking hiervan. De meest relevante ontwikkelingen worden uitgediept met concrete voorbeelden. Het hoofdstuk sluit af met de instrumenten die een gemeente ter beschikking staan om de kwaliteit van de omgeving te sturen. In hoofdstuk 5 tenslotte wordt de visie vertaald naar een beschrijving en criteria voor welstand. Achterin is een kaart opgenomen met de begrenzing van het gebied en de daarbinnen onderscheiden welstandsgebieden.



## 2. KARAKTERISTIEK VAN DE GEBOUWDE CULTUUR



*Bij de voornaamste boerderijen staat een rode beuk op het voorerf*

### **Algemeen**

De architectuur in het Reestdal betreft van oorsprong vooral agrarische bebouwing. De boerderijen liggen op de hogere zandgronden langs het dal en op zandkoppen bij de beek. Het Reestdal kent twee typen nederzettingen. Kleinschalige esgehuchten als Oud-Avereest, Den Huizen en de Pieperij en wat meer verdichte kernen als De Wijk, IJhorst en Balkbrug. Nieuwbouw concentreert zich vooral in de grotere dorpen. In het westelijk stroomgebied ligt een tweetal buitenplaatsen, De Havixhorst en Dikninge. De samenhang tussen bebouwing, erf en landschap maakt van het Reestdal een uiterst waardevol cultuurlandschap. In het oosten is deze samenhang minder sterk aanwezig, net als bij de monding in het westen. Daar doen de stad Meppel, de spoorlijn, autosnelwegen en de omgelegde Hoogeveense Vaart het Reestdal in 'scherven' uiteenvallen.

### **Oost en west**

Van west naar oost gaat de gebouwde cultuur over van stedelijk (Meppel) in welvend (buitenplaatsen), vervolgens in eenvoudig deftig (herenhuizen) en gewoon (boerderijen). In het westelijk deel van het Reestdal kwam op de hogere zandkoppen (horsten) vanouds een aantal voorname boerderijen en landgoederen voor (Havixhorst, IJhorst, Lankhorst en Lindendorp). In de negentiende eeuw kwam de melkveehouderij hier tot grote bloei. Naast een goede uitgangspositie wat betreft de bodemvruchtbaarheid speelde de nabijheid van Meppel met haar botermarkt hierbij een belangrijke rol. De zelfbewuste boerenstand gaf door de verfraaiing van huis en erf uiting aan de verworven welvaart in die periode.

Architectuur en tuinarchitectuur werden belangrijke middelen om de status van de rijke boeren zichtbaar te maken. Het voorname dwarshuis met symmetrische voorgevel en pannendak en een speciaal aangelegde voortuin in Engelse landschapsstijl deden hun intrede in dit deel van het Reestdal.

Ten oosten van Bloemberg is nauwelijks sprake geweest van deze ontwikkeling. De boerderijen en erven hebben hier, ook na aanpassingen en nieuw- en verbouw in de negentiende en twintigste eeuw, hun eenvoudige en meer ingetogen karakter behouden.

## Boerderijen

De boerderij is het belangrijkste onderdeel van de gebouwde cultuur in het Reestdal en bepaalt in hoge mate de cultuurhistorische waarde van het gebied. Een deel heeft een monumentenstatus maar de meeste 19e- en 20e-eeuwse boerderijen zijn niet beschermd.

Er is een aantal boerderijtypen en varianten aan te wijzen waarvan de oudste streekgebonden zijn, terwijl de jongere typen duidelijk beïnvloed zijn door de boerderijbouw van elders. In het boek *Over de Reest* (M.A.W.Gerding, Zwolle, 2002) zijn deze typen uitgebreid beschreven.



*Tot ver in de 19e eeuw was de hallehuisboerderij gangbaar; woonhuis en stal bevinden zich onder één doorlopend rieten dak met een asymmetrische voorgevel*



*De hallehuisboerderij kende vaak een achterbaander en staart*



*In de 19e eeuw werd het krimpentype ingevoerd waarbij de boerderij zich sprongsgewijs naar achteren verbreedt.*

*Typerend voor de periode 1840-1880 zijn boerderijen met uitzwenkende hoeken afgedekt door een brede witte gootlijst*







*Tegen de bestaande boerderij werd vanaf de 19e eeuw vaak een nieuw voorhuis gezet met de nokrichting dwars op de boerderij*

*Sommige voorhuizen kregen het aanzien van een statig stadshuis met twee verdiepingen en een voorname entree*



*Het meest gangbare type is begin 20e eeuw een dwarshuis van één bouwlaag met aan weerszijden van de deur twee vensters en op beide hoeken een schoorsteen*

*Sporadisch verschijnen begin 20e eeuw voorhuizen in Art Nouveau-stijl*



*Boerderijen uit de jaren dertig kenmerken zich door een zakelijke bouwstijl*

*Na de Tweede Wereldoorlog beperkt nieuwbouw zich hoofdzakelijk tot de bouw van stallen en schuren achter de boerderij*



## Boerenerven als onderdeel van het landschap



*Inrichting van een boerenerv*

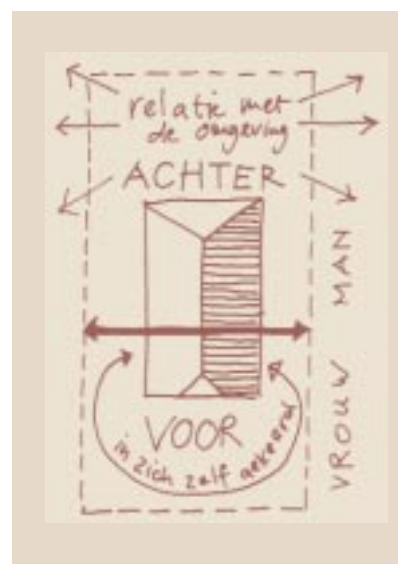
Boerderij en boerenerv vormen een twee-eenheid; de inrichting en vormgeving van beide staan geheel in dienst van de agrarische bedrijfsvoering. Zij bepalen in belangrijke mate het landschapsbeeld, zeker wanneer zoals in het Reestdal de boerderijen in kleine buurtschappen rondom de essen staan gegroepeerd en zo de randen van het beekdal op een markante wijze aanduiden.

De Reesterven beschikten van oorsprong over eigen bouwland op de hoogste dekzandkoppen aan de randen van het dal en over eigen groenland in het dal direct langs de Reest. De achterliggende heidevelden waren gemeenschappelijk eigendom. Er bestaat hierdoor vanouds een sterk contrast tussen het open, onbebouwde beekdal en de randen die een meer besloten karakter hebben. Bebouwing omzoomd door zware beplanting, en glooiend (bouw)land wisselen elkaar hier af.

De erven kennen een duidelijke opbouw bestaande uit een hoofdgebouw met een aantal bijgebouwen. De bijgebouwen staan, afgezien van een stookhok, op het achtererf. Er is een opvallend verschil in boerenerven tussen de boven- en benedenloop van de Reest.

De bovenloop kent relatief veel 'eenvoudige' erven in een sober ingericht landschap terwijl de benedenloop zich laat kenschetsen als een meer lommerrijk gebied met soms voornamen boerderijen en landgoederen.

Het boerenerv heeft van oorsprong een duidelijke indeling in een voor- en achtererf. Deze indeling is zowel in de gebouwen als in de erfinrichting goed te herkennen in de grootte van de ramen, de plaats van de schoorsteen en soms in de dakbedekking. Op het voorerf zijn de sier-, moes en bloementuin gelegen. Dit was het domein van de boerin. Het achtererf was de werk- en opslagplaats van de boer; hier domineert de landschappelijke beplanting. Fruitbomen komen verspreid voor op het gehele erf.



*Schematische voorstelling van het boerenerv*



## Buurtschappen

---

Wanneer een paar boerenerven bij elkaar liggen vormen ze samen een buurtschap. In het Reestdal liggen ze als een gordel aan beide zijden van het riviertje met namen als Noord-Stegeren, De Mulderij, Den Oosterhuis, Den Kaat, Den Huizen, Den Westerhuis, Lutten-Oever, Groot-Oever, Rabbinge, De Pieperij, Bloemberg en De Stapel. In enkele gevallen is sprake van een kerkdorp zoals Oud-Avereest, IJhorst, Balkbrug en De Wijk. In de buurtschappen komen ook enkele woonhuizen, scholen en bedrijfsgebouwen voor die meestal toch een relatie met de landbouw hadden.



*Smederij in de buurtschap Lankhorst*

## Infrastructuur

---

Het oorspronkelijke wegenpatroon van het Reestdal is nog vrijwel geheel bewaard gebleven, soms aangevuld met een vrijliggend fietspad. Het kent een sterk kleinschalig karakter en volgt de kronkelende Reest. De wegen liggen hoofdzakelijk op de hogere flanken aan weerszijden van de Reest en zijn voor een deel nog onverhard. Op enkele plaatsen worden deze wegen met elkaar verbonden via een weg door het beekdal. De weg loopt dan zacht glooiend naar beneden en kruist het riviertje om vervolgens even gelijkmatig weer aan de overkant omhoog te gaan. Op enkele punten zijn nog restanten van oude oversteekplaatsen aanwezig zoals de brughoofden van de tramlijn De Wijk – Balkbrug.

Een bovenlokale infrastructuur met een aantal doorgaande wegen (A32, A28, spoorlijn, N48) doorsnijdt het Reestdal maar heeft geen enkele relatie met de plaatselijke wegen- en padenstructuur. Deze ingrepen worden daardoor meer als incident ervaren dan als onderdeel van het Reestdal.



*Zandweg bij De Wijk*

## Te verbeteren plekken en gebouwen

Het Reestdal kent ook zones en plekken waar de bebouwing afbreuk doet aan de kwaliteit van het gebied. Vaak gaat het om nieuwe gebouwen of infrastructuur die niet is ingepast in de omgeving. Hier biedt nieuwbouw of verbouw een kans om de kwaliteit van de omgeving te verbeteren. Ook de randen van de grotere dorpen verdienen extra aandacht.



*Kleur en materiaalgebruik dat niet past bij de omgeving*



*Verval en verkrotting*



*Dominante bebouwing die niet is ingepast in de omgeving*



*Een voorbeeld van een goede overgang is deze rand van De Wijk*



*Recreatiewoningen in een stijl die vreemd is aan de streek*



*Grootschalige infrastructuur: de Reest wordt abrupt doorsneden door de snelweg A 28*

## Ruimtelijke randvoorwaarden

Bewoners, overheden en overige organisaties in het Reestdal maken zich sterk voor een strategie van behoud en herstel van de belangrijkste waarden: de gaafheid en nog herkenbare samenhang tussen de vaak waardevolle bebouwing met de erven onderling en met het omliggende agrarische cultuurlandschap.

Dit betekent concreet voor het Reestdal dat:

### *Dorp en landschap*

- het contrast tussen het open dal en de meer besloten beplante en bebouwde randen wordt behouden en versterkt, waarbij met name de zichtlijnen tussen bebouwing en dal worden gerespecteerd;
- het verschil tussen het westelijke 'zelfbewuste' deel en het oostelijke 'ingetogen' deel wordt behouden;
- het verschil tussen buurtschappen (concentratie van bebouwing) en veel dunner bebouwde delen van de randen wordt behouden;
- het eigen karakter van elk van de afzonderlijke buurtschappen wordt behouden en versterkt zoals Drogteropslagen als ontginningsdorp, Lankhorst met slagenverkaveling en Den Huizen als esgehucht;
- de dorpsranden en –entrees van De Wijk, IJhorst en Balkbrug, worden behouden en versterkt waarbij het verschil in karakter van elk van de randen en entrees wordt gehandhaafd:
  - IJhorst als historisch dorp aan de rand van het dal;
  - De groene rand van Balkbrug met losse gemêleerde bebouwing in het lint, en een deels groene zoom van het sportpark;
  - Een groene rand rond de nieuwbouwwijken van De Wijk, en de karakteristieke route vanuit het dal (IJhorst) naar het centrum van de Wijk.

### *Boerderij en erf*

- de ruimtelijke samenhang tussen bebouwing-erf-landschap wordt behouden en versterkt;
- de karakteristieke opbouw en kenmerken van de Reestboerderijen en –erven worden behouden, versterkt en waar nodig hersteld.

### *Bijzondere bebouwing*

- de bijzondere bebouwing en oriëntatiepunten in het Reestdallandschap worden gekoesterd zoals Kerk, pastorie en school te Oud Avereest, de overgangen en bruggen over de Reest, de voormalige zuivelfabriek Haalweide en de voormalige sluis-wachterswoning bij De Mulderij;
- het aan de Reest gerelateerde watererfgoed (zoals bruggen, vonders, ijsbaan met gebouwtje Oud-Avereest, stuw Dikninge en grachten Dikninge, Havixhorst) wordt behouden en hersteld.



### 3. CULTUURHISTORIE ALS INSPIRATIEBRON

Behoud door ontwikkeling is de overheersende strategie voor het Reestdal. Juist nieuwe ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud van de karakteristieke waarden in het gebied.

De te verwachten ontwikkelingen in het Reestdal zullen zich hoofdzakelijk langs een drietal lijnen afspelen: landbouw, recreatie/toerisme en natuur. Vooral de ontwikkelingen in de landbouw zijn bepalend voor de veranderingen in de gebouwde omgeving van het gebied.

#### *Landbouw*

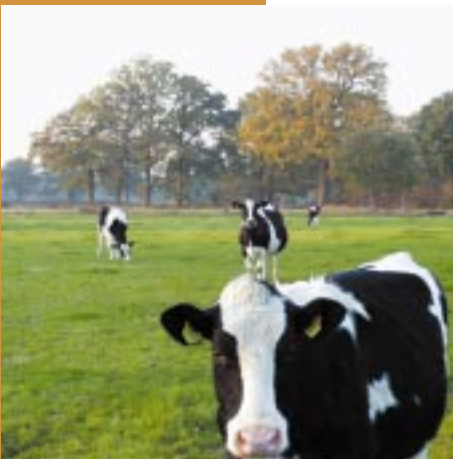
Het Reestdal is bij uitstek een agrarisch gebied en de boeren hebben zich eeuwenlang aangepast aan de omstandigheden. Dit heeft het uiterlijk van het gebied bepaald.

Zo liggen de landbouwgronden versnipperd over het beekdal. Onder invloed van de economische positie van de landbouw zal ook hier sprake zijn van rationalisatie en verandering van de bedrijfsvoering, veelal gepaard gaand met schaalvergroting. Gezien de slechte productie-omstandigheden in het beekdal en het zich nog steeds uitbreidende bezit van de natuurbeschermingsorganisaties zal de meeste agrarische ontwikkeling zich daarbuiten afspelen.

Naar verwachting zal een aantal agrarische bedrijven zich weten te handhaven en investeren in verbouw en nieuwbouw. Zij moeten er rekening mee houden dat zij hun bedrijfsvoering duurzaam in overeenstemming moeten brengen met de kwaliteiten van de omgeving.

Het aantal boerderijen met een nieuwe niet-agrarische bestemming neemt toe. Hier domineert de woonfunctie, waarbij soms de combinatie met werken-aan-huis wordt gemaakt. Herbestemming kan ook leiden tot aanpassing, sloop en complete nieuwbouw.

Deze veranderingen en ontwikkelingen in de landbouw hebben een grote invloed op de kwaliteit van de gebouwde omgeving van het Reestdal.



*Veeteelt verdwijnt steeds meer uit het Reestdal*

#### *Recreatie/toerisme*

Het Reestdal is een aantrekkelijk gebied voor recreant en toerist vanwege de kwaliteit van landschap en bebouwing. De voornaamste activiteiten zijn wandelen en fietsen. Er is een aantal kleinschalige dagattracties (De Lokkerij, musea, informatiecentra) en er is een redelijk divers aanbod van verblijfsaccommodaties: zowel grote campings als Bed & Breakfast-accommodaties. De consument is steeds meer gericht op beleving, kwaliteit en beweging. Het kleinschalig karakter van het Reestdal vraagt om een kleinschalige ontwikkeling van toeristische voorzieningen. Massatoerisme gekoppeld aan grootschalige voorzieningen is minder passend voor het gebied. Belangrijk is dat de huidige recreatiecomplexen zo goed mogelijk in de omgeving worden ingepast. Hergebruik van bestaande gebouwen als erfgoedlogies is een ontwikkeling die past bij het gebied.

#### *Natuur*

Grote delen van het Reestdal zijn inmiddels in bezit en beheer van de natuurbeherende instanties Landschap Overijssel en Het Drentse Landschap. Beide organisaties richten zich in hun beheer mede op het herstel en de instandhouding van de natuurwaarden van het cultuurlandschap. Hierdoor is er zowel in cultuurhistorisch als ecologisch opzicht sprake van een waardevolle situatie. In het kader van de Ecologische Hoofdstructuur zullen meer natuurgebieden met elkaar worden verbonden. Ook zullen ecologische verbindingen in het Reestdalgebied aangelegd of versterkt worden zodat dierpopulaties zich vrijer kunnen bewegen. Nu worden routes nog afgesneden door grote verkeerswegen als de A28. Vanuit de optiek van de natuurbeschermers dient het huidige kleinschalige landschap gehandhaafd te blijven om zo de natuurwaarden te behouden.



*Kleinschalig toerisme en recreatie*

## Behoud door ontwikkeling

De geschetste nieuwe ontwikkelingen bieden kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het Reestdal te versterken. Ze moeten inspelen op de identiteit van het gebied, en de karakteristieken van gebouw, erf en landschap vertalen in een eigentijds ontwerp. Het eigene, de identiteit, moet de inspiratiebron zijn voor de vormgever. Het eigene van het Reestdal is te vatten in drie thema's: informeel en kleinschalig, van sober naar rijk, de grens. Een ontwerper of beleidsmaker die zich laat inspireren door een of meerdere van deze thema's doet recht aan de cultuurhistorie van het Reestdal!



*Het kleinschalige karakter van het landschap*

### ***Het informele bouwen in het kleinschalige landschap***

Kenmerkend voor het Reestdal is de meanderende beek temidden van een kleinschalig en informeel landschap met een agrarische geschiedenis. Boerderijen liggen op een bijna argeloze manier in het landschap, waarbij de erfbeplanting een belangrijke schakel vormt tussen het individuele erf en het landschap. Naast de kronkelende beek en de verspreide ligging van de erven wordt het informele karakter verder versterkt door de variatie in bouwvorm. Het Reestdal kent verschillende boerderijtypen en ook binnen de typen is de verscheidenheid groot. De manier waarop de detaillering is uitgevoerd is voor elke boerderij weer anders.

Beleidsmakers en vormgevers kunnen het kleinschalige en informele karakter als uitgangspunt nemen voor nieuwe ontwikkelingen. Ook het feit dat hier eeuwenlang het boerenbedrijf de vorm en functie van de bebouwing en erfinrichting heeft bepaald hoort een belangrijke inspiratiebron te zijn.



*Detaillering en materiaalgebruik als inspiratiebron*

### *Van sober naar rijk:*

Opvallend is het verschil tussen de rijkere bebouwing in het westelijk en de meer sobere bebouwing in het oostelijk deel van het Reestdal. Dit manifesteert zich in de vormgeving van de boerderij maar ook in de manier waarop de erven zijn ingericht. Het westelijk deel heeft een wat meer uitbundige sfeer met de nadruk op sier en status, terwijl in het oostelijk deel de inrichting een meer robuust en ingetogen karakter heeft met de nadruk op het nut. Veel boerderijen in met name het westelijk deel van het Reestdal hebben gemeenschappelijk dat er voor het oudere bedrijfsgedeelte in de negentiende of twintigste eeuw een dwarshuis is gebouwd. Elk van deze voorhuizen is versierd met een aantal details rondom ramen en deuren en in het metselwerk. Dit verschil kan bijvoorbeeld tot uitdrukking komen in de materiaalkeuze en de manier waarop nieuwe gebouwen worden gedetailleerd. Ook bij de situering van de gebouwen en de nieuwe erfinrichting is het gewenst rekening te houden met de duidelijke verschillen tussen het westelijk en het oostelijk deel van het Reestdal.



*Een eenvoudige boerderij in het oostelijk deel, Zuidwolde*



*De monumentale boerderij De Schiphorst in het westelijk deel, De Wijk*



### *Het Reestdal als grensgebied tussen Overijssel en Drenthe*

De grens is allesbepalend geweest voor het huidige aanzien van het Reestdal. Om ingewikkelde grenscorrecties te voorkomen is de kronkelende beek nooit rechtgetrokken en ook andere 'moderne' landschappelijke aanpassingen zijn achterwege gebleven omdat het hier een afgelegen gebied betrof. Voor de bewoners is de Reest juist een verbindende factor geweest. De Drentse bewoners kerkten aan de Overijsselse kant en sommige boeren bezaten landbouwgrond aan beide zijden van de beek. Ook in de bebouwing zijn invloeden ter weerszijden van de grens zichtbaar. Zo kent het hoevenlandschap in Overijssel een brede verspreiding, terwijl het in Drenthe vrijwel alleen langs de Reest zichtbaar is. Andersom komt in Drenthe de boerderij met staart vrij algemeen voor, terwijl dit type in Overijssel alleen langs de Reest te vinden is. De rijkere boerderijen in het westelijk deel aan beide zijden van de Reest zijn verwant aan de monumentale boerderijen uit de negentiende eeuw langs o.a. de Dr. Larjweg in Ruinerwold.



*De Reest vormt de grens tussen Drenthe en Overijssel*

## 4. VORM GEVEN AAN VERANDERINGEN

Aan de hand van een zestal thema's wordt in dit hoofdstuk beschreven op welke wijze vorm gegeven kan worden aan de ontwikkelingen in het Reestdal, met cultuurhistorie als inspiratiebron. Met goede én minder goede voorbeelden uit het recente verleden.

### 1. Boeren op een bestaand erf

Op den duur zullen enkele boerenbedrijven zich binnen het onderzoeksgebied kunnen handhaven.

Voor deze bedrijven is het noodzakelijk om zich te kunnen ontwikkelen en dus ook te blijven investeren in gebouwen. De opgave is om de nieuwe eisen en trends vanuit de sector in een goede balans te brengen met de kenmerkende en karakteristieke waarden van de bebouwing in het Reestdal. Als binnen de bestaande bebouwing geen ruimte kan worden gevonden voor verbouw, moet elders op het erf een geschikte plaats worden gezocht voor een nieuwe stal. Vervolgens kan dan gekeken worden naar de wijze waarop het bouwwerk moet worden gerealiseerd.

De productieruimte voor een agrarische onderneming is nu van een andere aard dan vroeger maar één aspect blijft gelijk: het moet niet te duur zijn. Als men zich houdt aan een aantal spelregels hoeft dat de ruimtelijke kwaliteit niet in de weg te staan.

#### *Plaatsing op het erf*

Het is van belang dat men zorg besteedt aan een zorgvuldige inpassing van het nieuwe gebouw op het erf. Dat kan door het bijgebouw op het achtererf te plaatsen en te zorgen dat de onderlinge afstanden niet te groot worden. Een redelijk eenvoudige hoofdvorm met een goede kapopbouw, een sobere maar goed gekozen gevelgeleding en zorgvuldig gekozen materialen en kleuren maken het ontwerp compleet. Zo zal het nieuwe gebouw niet te dominant worden in het beeld. Bij de plaatsing van het gebouw dient ook aandacht geschonken te worden aan de erfinrichting en erfbeplanting.

*Een nieuwe stal in traditionele bouwstijl bij De Wildenberg*



*Bijgebouwen op het erf met een eenvoudige hoofdvorm en in natuurlijke materialen*



#### *Bouw van stallen*

Het type bouwwerk van een open stal past bij een veehouderij die zich goed verenigt met een meer op natuurbeheer georiënteerde agrarische sector. Het bouwwerk richt zich naar het achtererf. De asymmetrische kap loopt met het lange dakvlak af naar het landschap. De materiaal- en kleurkeuze is zorgvuldig gekozen en zorgt voor verankering bij de ambachtelijk traditionele bouwstijl van de boerderij. Extra aandacht voor bouwen kost echter geld en daarom wordt deze weg niet vaak bewandeld. Maar ook goedkopere oplossingen kunnen een mooi resultaat opleveren, bijvoorbeeld een goed ontworpen damwandprofiel waarbij een zorgvuldige detaillering wordt toegepast. Het komt dan aan op goede verhoudingen van de hoofdmasa, een evenwichtige gevelgeleding (bijvoorbeeld een gemetselde plint), beplating met in de langgevels een ritmische geleding (benutten van de positie voor spanten, hemelwater-afvoer e.d.) en in de kopse (top)gevels een goede compositie van vlakken en gevelopeningen en een goed materiaal- en kleurgebruik. Voor wat het laatste betreft: donkere aardkleuren en niet glimmende materialen zijn belangrijk; kozijnen vormen accenten in een gebroken wit.

## 2. Herbestemming van de boerderij

Veel stoppende boeren zullen in eerste instantie blijven wonen in hun voormalige boerderij en in de hobbysfeer nog wat 'doorboeren'. In de meeste gevallen wordt vroeg of laat de voormalige boerderij met de opstallen toch te koop aangeboden. Nieuwe vormen van gebruik doen hun intrede. Boerderijen worden verbouwd tot woonboerderij en ook de bijbehorende erven worden aangepast aan de wensen van de nieuwe bewoners. Bijzonder is dat geen enkele verbouw hetzelfde is.

Andere boerderijen krijgen naast de woonfunctie ook een nieuwe bedrijfsfunctie. Soms heeft dit de vorm van kantoor of praktijk aan huis, soms ontstaan er nieuwe, vaak aan de agrarische sector verwante, bedrijven zoals een manege of paardenhouderij. Meestal wordt de oude boerderij gehandhaafd en aan de nieuwe functie aangepast. Oude bijgebouwen verdwijnen en nieuwe komen er voor in de plaats. Daarnaast doen nieuwe (hobby)schuren hun intrede op de erven.

### *Wonen in een oude boerderij*

De historische boerderij wordt volledig gerespecteerd. De hoofdvorm blijft gehandhaafd. Op ingetogen wijze worden veranderingen aan het exterieur zichtbaar, bijvoorbeeld doordat mestdeuren of baanderdeuren worden vervangen door glas zonder toevoeging van overdreven veel raamroeden. Er wordt zorgvuldig omgegaan met bestaande details. Bijgebouwen worden opgeknapt en hergebruikt, bijvoorbeeld als garage voor de auto.

Door slijtage is men in sommige situaties genoodzaakt om onderdelen van het gebouw te vervangen. Dan staan de nieuwe bouwmethoden op gespannen voet met de ambachtelijk traditionele bouwstijl. Nieuwe bakstenen, te dikke voegen, verkeerde maatvoeringen voor kozijnhout en roeden laten weinig over van de oude sfeer. Bij de herinrichting van de erven wordt rekening gehouden met het onderscheid tussen voor en achter, nut en sier, sober (oost) en deftig (west). Het is zaak terughoudend te zijn met het introduceren van gebiedsvreemde elementen als betonklinkers, coniferen en het plaatsen van standaardschuttingen .

### *Twee of meer woningen op een boerenerf*

Het zorgvuldig verbouwen van een oude boerderij tot woonhuis is duur. Het gaat vaak om grote bouwwerken met een sterk achterstallig onderhoud. Om de problemen in financiële zin beheersbaar te houden, kan het een uitkomst zijn om van een boerderij of een boerderijcomplex meerdere woningen te maken. Uiteraard dient daarbij het karakter van de boerderij en het erf te worden gerespecteerd. Meestal zal het opdelen van een boerderij in twee bewoonbare delen redelijk makkelijk ingepast kunnen worden, bijvoorbeeld door het oude woonhuis te benutten en een nieuwe woning in het bedrijfsgedeelte te plaatsen. Bij meerdere woningen zal de puzzel moeilijker zijn maar dan kan gekeken worden of oude bijgebouwen te hergebruiken zijn. Deze herbestemming is afhankelijk van het gemeentelijke ruimtelijk ordeningsbeleid.

Het ombouwen van een boerderij tot meerdere woningen kan ook leiden tot aantasting van de karakteristiek. Bijvoorbeeld omdat er te veel dakramen worden geplaatst, het schuurgedeelte te veel het karakter van een woning krijgt of de erven te veel als siertuin worden ingericht.

*Tot appartementen verbouwde boerderij aan de Heerenweg bij IJhorst: teveel dakramen op een rij en een gebiedsvreemde siertuin*



*Passende erfbestrating bij een dierenartspraktijk in buurtschap Den Kaat*





### *Paarden als hobby*

De ruimte van een boerderij met het omliggende erf biedt mogelijkheden om het wonen te combineren met ruimte vragende hobby's. Zo is het ideaal om op een boeren-erf paarden te houden. De aanwezige gebouwenvoorraad geeft daarvoor ruimte. De doorgroei van de paardenhobby leidt ook tot ruimtelijke ingrepen die zich erg opdringen. Voorbeelden daarvan zijn een opvallende paardenbak en nieuwe paardenschuren. Een meer bescheiden paardenbak kan natuurlijk ook, uitgevoerd in hout, en niet altijd in witte kleuren maar in natuurlijke tinten. Een standaard paardenbox is goed in te voegen in een bestaande schuur; een nieuwe paardenschuur verdient een vormtaal die past op een boeren-erf. Voorkomen moet worden dat er overal verlichtingsmasten in het Reestdal bij een paardenbak komen.



*Voorbeeld van een goed ingepaste manege, gemeente Westerveld*

### *Het nieuwe wonen*

In toenemende mate worden vrijkomende boerderijen ook opgekocht en gesloopt om er een nieuwe villa of landhuis voor in de plaats te bouwen. De nieuwe eigenaren willen hiermee een eigen droom verwezenlijken. De mooie omgeving bepaalt meestal de keuze van de betreffende plek maar die zelfde omgeving speelt soms nauwelijks een rol bij de vormgeving van huis en erf. Het ontwerp is vaak geïnspireerd op algemene ideeën over landelijk wonen die gevoed worden door de eigen smaak en leefstijl en veel minder door de kenmerken en kwaliteiten van het Reestdal.

De kwaliteit van de gebouwde cultuur van het Reestdal moet juist het referentiekader

zijn voor de vormgeving van gebouwen en de inrichting van erven. De boerderijarchitectuur biedt voldoende inspiratie voor een nieuw woonhuis, rekening houdend met het verschil tussen oost en west. Het biedt juist een kans om met een nieuw ontwerp een hedendaagse visie te geven op het bouwen in het Reestdal.



*De eenvoudige hoofdvorm met baanderopening en het natuurlijk materiaalgebruik van deze moderne woning sluiten aan op de streekeigen architectuur*

### *Een nieuwe werkplek*

Het boeren-erf biedt ook mogelijkheden voor nieuwe functies. Voor aan huis gebonden beroepen bestaat vaak binnen de bestaande gebouwenvoorraad voldoende ruimte voor een goede combinatie van wonen en werken. Functies die zich niet sterk hoeven te profileren of die weinig publiek aantrekken zoals een artspraktijk of een atelier

vormen een prachtige invulling. Deze situaties zijn vaak te realiseren zonder ingrijpende beleidswijzigingen omdat de meeste bestemmingsplannen hiervoor ruimte bieden.

Een andere mogelijkheid is om het boeren-erf te benutten voor recreatieve doeleinden. Bijvoorbeeld door een boerderij om te bouwen tot accommodatie voor erfgoedlogies of op het erf ruimte te laten voor kleinschalig kamperen. Dit vraagt wel om een goede en zorgvuldige uitwerking.

Soms laat de nieuwe functie zich moeilijk verenigen met het karakter van het erf zoals een autohandel, hoveniersbedrijf of tuincentrum. En bij beroepen met een sterk publiektrekkend effect horen bijvoorbeeld reclame-uitingen en erfverhardingen.



*Gevelindeling: deze tot kantoor verbouwde boerderij in IJhorst heeft teveel openingen op een rij.*

### 3. Landgoederen

---

Een bijzondere vorm van wonen in het landelijk gebied is het nieuwe landgoed. De Natuurschoonwet biedt grondeigenaren een fiscaal voordeel wanneer zij hun erf en omringend gebied onder bepaalde voorwaarden als een landgoed inrichten en beheren. Deze voorwaarden zijn echter niet afgestemd op de specifieke kenmerken van het Reestdal en kunnen dan afbreuk doen aan het karakter van het gebied.

De huidige landgoederen in het westelijk deel van het dal krijgen veel aandacht. Daar waar het niet lukt om de oorspronkelijke functionele situatie te handhaven, is gezocht naar alternatieve functies: De Havixhorst als horecagelegenheid en Huis Dikninge als appartementengebouw. De landgoederen zijn echter kwetsbaar. Bij herbestemming dient de ruimtelijke en functionele rol die bij een historisch landgoed heerst te worden gerespecteerd. De oude landgoederen hebben allemaal een monumentstatus. Wanneer een nieuw landgoed wordt toegestaan kunnen de gebouwen en de bijzondere aanleg van de bestaande landgoederen als inspiratiebron dienen. De opgave is om een eigentijdse interpretatie te geven waarbij de essentie van een landgoed uitgangspunt is: ontworpen samenhang tussen landschap, tuin- en erfaanleg en de bouwwerken; hiërarchie in de situering en vormgeving van bouwwerken; ruimte voor vernieuwende ontwerpen (zowel tuinaanleg als architectuur). Overigens wordt op dit moment in het Reestdal geen ruimte geboden voor nieuwe landgoederen.



*Bijgebouw van de Havixhorst*



*'Een klein kasteeltje' in het Reestdal*

### 4. Woningen

---

In het Reestdal komen op enkele plaatsen woonhuizen voor. De meeste daarvan liggen in de buurtschappen en op de randen van het dal. Slechts een enkele keer zijn woningen midden in het dal geplaatst zoals de tolhuizen. Binnen het huidige beleid is er alleen ruimte voor vervangende nieuwbouw.

De woningen zijn over het algemeen sober gebouwd. Het onderkennen van die soberheid draagt bij aan continuering van een passend bebouwingsbeeld. Sommige huizen krijgen te veel het karakter van een klein kasteeltje. Ook bestaat de neiging om ingrijpende aan- en uitbouwen toe te voegen waardoor de soberheid volledig verdrongen wordt. Dit kan ook ontstaan door het plaatsen van bijgebouwen of het herinrichten van de erven.

## 5. Infrastructuur

Het informele karakter van de aanwezige infrastructuur is een sterk punt. Zo zijn er relatief veel zandpaden en halfverharde wegen. Bij ingrepen op het lokale of gemeentelijke schaalniveau zal dit gerespecteerd moeten worden. Bij de gemeentelijke beheers-taken verdient het aanbeveling om materiaaltoepassingen af te stemmen op de bestaande kwaliteiten. Dit voorkomt bijvoorbeeld dat een klinkerweg wordt geasfalteerd of een zandweg verhard. Er bestaat enig risico voor verharding van particuliere zandwegen. Dit zal vooral het geval zijn bij de toegangswegen naar boerderijen en bedrijven.

Op slechts enkele plekken liggen grootschalige infrastructuurlijnen. Het zijn ingrepen die autonoom door het gebied heen zijn gelegd en daardoor meer als incident worden ervaren dan als onderdeel van het Reestdal. De landschappelijke inpassing van deze ingrepen verdient meer aandacht.

## 6. De Stadsreest

Binnen de invloedssfeer van de stad Meppel verliest het Reestdal veel van zijn landelijke karakter. Bovendien is dit deel van het Reestdal in drie geïsoleerde 'scherven' opgedeeld door de A28 / Hoogeveensevaart, de A32, de spoorlijn Zwolle–Meppel en de daarlangs gelegen Parallelweg. Elk deelgebied heeft zijn eigen karakteristieken. Van oost naar west gaat het om het 'Landschapspark' van het Reestdal, het 'Reesteiland' en de 'Parkreest'.

Voor deze drie deelgebieden gezamenlijk geldt dat de herkenbaarheid van de Reest met zijn oevers en vooral ook de continuïteit ervan, behouden, versterkt en beter beleefbaar dient te worden. Een eerste aanzet is het inpassen van de infrastructuur die het gebied doorkruist.

Hieronder wordt voor elk van deze drie gebieden aangegeven wat de belangrijkste kenmerken en karakteristieken zijn, welke koers er gekozen kan worden en welke opgaven er liggen.

### *Het 'landschapspark' van de Reest*

Tussen de A28, de Hoogeveensevaart en de A32 wordt het Reestdal aan de noordzijde begrensd door de Hoogeveenseweg met onder meer de daaraan gelegen terreinen en bebouwing van het ziekenhuis Reggersoord en het verpleeghuis De Schiphorst. Aan de noordzijde ligt de bebouwing van de wijk Oosterboer. Aan de zuidzijde vormt het bebouwingslint van de Vaartweg te Staphorst de begrenzing. Het Reestdal heeft hier nog wel zijn landschappelijke kenmerken, aan de noordzijde is er sprake van een nieuwe bebouwingsrand. Het ziekenhuisterrein vormt een eigen wereld; vanuit het ziekenhuis is het Reestdal goed zichtbaar.

Voor dit deelgebied wordt een ontwikkeling voorgestaan waarin het Reestdal de functie krijgt van een landschapspark dat een belangrijke uitloofunctie voor Meppel heeft. Belangrijk is dat het open karakter (met de daarbijbehorende natuur en landschapswaarden) gehandhaafd blijft. Bij veranderingen of uitbreiding van de bebouwing op het ziekenhuis- en verpleeghuisterrein zou ingespeeld moeten worden op de ligging van dit gebied aan de rand van het Reestdal. Het bebouwingslint van de Vaartweg dient als zodanig gerespecteerd te worden. Binnen de structuur van het lint kunnen aanpassingen of toevoegingen plaatsvinden, waarbij de oriëntatie van de bebouwing met de voorzijde naar de weg is gericht en met de achterzijde naar het landschap van het Reestdal.

*Het parkachtige karakter van het Reestdal tussen de A28 en de A32*



*Klinkerweg bij Schrapveen, Zuidwolde*





### *Het 'Reesteiland'*

Binnen het stedelijk gebied van Meppel ligt een door grootschalige infrastructuur omsloten deel van het Reestdal. Het vormt met zijn oevers een rustig en nauwelijks toegankelijk eiland. De spoorlijn en A32 zijn bijna onneembare barrières, waardoor de beleefbaarheid van het rivierdal ernstig wordt belemmerd.

De Reest zelf ligt letterlijk verborgen achter een klein sportpark. Op termijn is de verwachting dat het sportpark wordt heringericht of herontwikkeld. Dan kan de Reestzone veel meer bij dit deel van de stad betrokken worden zodat de continuïteit met de rest van het Reestdal hersteld wordt.

### *De 'Park-Reest'*

Het laatste deel van de Reest is met een smalle oeverzone opgenomen binnen het stedelijk weefsel. Het kenmerkt zich door veelal villa-achtige bebouwing met veel groen langs de oevers. Zo vormt de Reest de zuidelijke begrenzing van het Wilhelminapark, een park met karakteristieke bebouwing uit de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw. Vanwege zijn stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit is een procedure opgestart om dit gebied aan te wijzen als beschermd stadsgezicht.

De bebouwing ter weerszijden van deze zone richt zich soms met de voorzijde, soms met de achterzijde naar de Reest. Het zou aansluiten bij het karakter van het Reestdal wanneer bij een eventuele ontwikkeling in deze zone de bebouwing met de voorzijde naar de Reest zou worden gericht.

Op het punt van de monding in het Meppeler Diep doorsnijdt de Reest een bedrijventerrein. De ruimtelijke kwaliteit van deze zone is niet optimaal. Hier zal in de toekomst mogelijk sprake zijn van herstructurering. Dit biedt de mogelijkheid de monding zodanig vorm te geven dat de parkachtige sfeer van de Reest met z'n oevers beter tot zijn recht kan komen.



*Wilhelminapark, Meppel: de Reest behoudt zijn groene karakter*



*Bungalows aan de oever van de Reest in Meppel*

## Beleidsinstrumenten

De bewoners zijn de schatbewakers van het Reestdal. Zij zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor het in stand houden van het bijzondere uiterlijk van het gebied. De overheid kan echter ook sturend optreden om de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit van het Reestdal te waarborgen en versterken. De volgende instrumenten staan aan een gemeente ter beschikking.

### *Bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan geeft sturing aan het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden. Kansen voor extra sturing doen zich voor in de volgende situaties:

- Actualisering van bestemmingsplan. Is het nodig om meer gedetailleerd de cultuurhistorische waarden op te nemen, bijvoorbeeld door zandwegen te beschermen of door karakteristieke bouwwerken op te nemen in het bestemmingsplan? En als de boerderij niet langer agrarisch in gebruik is, dient dit te worden omgezet naar bijvoorbeeld wonen en kunnen de bebouwingsmogelijkheden daarop afgestemd worden.
- Functionele en ruimtelijke afwijkingen. De ontwikkeling van een nieuw landgoed is bijvoorbeeld een ingrijpende wijziging die vraagt om een (gedetailleerd) stedenbouwkundig ontwerp. Vervolgens zal een complete Ruimtelijke Ordeningsprocedure moeten worden doorlopen.
- Functionele afwijkingen van het bestemmingsplan. Indien functies niet overeenkomen met het vigerend plan, kunnen voorwaarden gesteld worden aan het verlenen van medewerking. Zo kan bij herbestemming van een boerderij tot appartementsgebouw geëist worden dat eventueel aanwezige storende bijgebouwen ter compensatie worden verwijderd (ruimte voor ruimte-principe). Gevoeliger ligt het bij de inpassing van andersoortige bedrijfsmatige ontwikkeling: indien medewerking wordt overwogen dient nadrukkelijk te worden gekeken naar de aard van het bedrijf, de effecten voor wat betreft cultuurhistorische waarden, natuur, milieu en verkeer. En een boerenerf moet niet zodanig worden uitgebreid dat een bedrijfsterrein ontstaat.
- Ruimtelijke afwijkingen van het bestemmingsplan. Indien medewerking moet worden verleend om afwijkingen van de bebouwingsmogelijkheden toe laten, kunnen veelal eisen worden gesteld aan de ruimtelijke inpassing.

### *Woningwet*

De herziene Woningwet verplicht gemeenten tot het opstellen van een Welstandsnota waarin aangegeven staat op grond van welke criteria bouwplannen worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie toetst de bouwplannen aan de welstandscriteria die nadrukkelijk gerelateerd zijn aan de karakteristieken van het Reestdal. Het volgende hoofdstuk draagt hiervoor de bouwstenen aan. Het gemeentebestuur zorgt vervolgens voor een geschikt handhavingsbeleid zodat de bouwplannen ook goed uitgevoerd worden.

### *Monumenten- en architectuurbeleid*

Sturing is ook mogelijk door het ontwikkelen van een gemeentelijk monumenten- en architectuurbeleid. Dit kan bestaan uit een stimuleringsbeleid voor bepaalde thema's (monumenten, erven of meer specifiek naar bij voorbeeld rieten daken, stookhuisjes, hekwerken of beplanting) en het uitgeven van een brochure ontwerprichtlijnen voor bebouwing en erven waarmee vooral een stimulans tot passende ingrepen wordt aangereikt.

### *Landschapsbeleid*

Met het opstellen van een landschapsonwikkelingsplan wordt een kader gevormd voor landschapsbehoud- en ontwikkeling. Minder sturend maar vooral stimulerend is het opzetten van projecten waarbij bewoners samen met ontwerpers en beleidsmakers een visie ontwikkelen op de kwaliteit van hun dorp en omgeving. Hierin kan ook een visie op erfinrichting worden opgenomen.

## 5. BOUWSTENEN VOOR WELSTAND

De karakteristiek van de gebouwde cultuur en de te verwachten ontwikkelingen in het Reestdal leveren de bouwstenen voor de welstandsadvisering. Om recht te doen aan de verscheidenheid in bebouwing is het Reestdal van west naar oost ingedeeld in vijf gebieden met elk een eigen set welstandscriteria. Ieder welstandsgebied omvat het grondgebied van twee of drie gemeenten. Om de eenheid en karakteristiek van de bebouwing te bewaren is het raadzaam de welstandsnota's van deze gemeenten op elkaar af te stemmen. De bouwstenen hiervoor liggen klaar met de onderstaande beschrijving.

Volgens de letter van de wet is erfbepanting en -inrichting geen onderwerp van welstandsadvisering. Het erf vormt echter een onlosmakelijk geheel met de bebouwing. Wanneer zowel in bebouwing als erfinrichting rekening wordt gehouden met de in hoofdstuk 2 beschreven indeling van 'voor' (wonen, sier, domein vrouw) en 'achter' (werken, nut, domein man) blijft de samenhang in het erf bewaard.

Voor het gehele gebied geldt dat bij veranderingen of vervanging van bestaande bebouwing de aanwezige landschappelijke kenmerken dienen te worden gerespecteerd. In het bijzonder zijn dat de kleinschaligheid, de aanwezige hoogteverschillen en de afwisseling van open ruimten die door houtwallen en kleine gesloten boscomplexen worden begrensd.

### 1. Benedenloop van de Reest

De benedenloop van de Reest ligt grotendeels in de gemeente Meppel; alleen de nageoeg onbebouwde zuidelijke rand van het beekdal ligt in de gemeente Staphorst. Voor de bebouwing in dit gebied is het thema 'Stadsreest' van toepassing met de in het vorige hoofdstuk onderscheiden subthema's Landschapspark, Reesteiland en Parkreest. Omdat de dynamische ontwikkeling van het stadsgebied van Meppel nog beleidsmatig vorm moet krijgen, kunnen hier geen concrete welstandscriteria geformuleerd worden. De kwaliteiten van deze deelgebieden staan echter duidelijk beschreven zodat er rekening mee kan worden gehouden in de ruimtelijke plannen voor de Stadsreest (bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen, welstandsnota). Tot aan de monding in het Meppeler Diep is de Reest immers als landschappelijk element nog duidelijk herkenbaar zodat er sprake is van een duidelijke samenhang met de rest van het Reestdal.

### 2. Landgoedereengebied

De begrenzing van dit gebied wordt gevormd door de Reest in het zuiden, de autosnelweg A28, de Hessenweg, de bebouwde kom van De Wijk en de Kerkweg tot aan de brug over de Reest. Het gebied ligt in de gemeenten Meppel en De Wolden.

#### *Kenmerken van de bebouwing*

De Havixhorst, Dikninge en enkele monumentale boerderijen met bijbehorende bedrijfsgebouwen bepalen het beeld van dit gebied. De overige boerderijen liggen solitair over het gebied verspreid. De Schiphorsterweg, evenwijdig aan de Reest, ontsluit het gebied aan de noordzijde, maar in tegenstelling tot de zuidoever is hier geen lintvormige bebouwing langs de weg ontstaan. De bebouwing ligt op ruime afstand van de weg en wordt hierdoor beter opgenomen in het natuurlijke landschap.

Het hoofdgebouw van een havezate is niet alleen hoog - twee volledige verdiepingen met grotere dan normale verdiepingshoogte - maar ook rijk gedetailleerd, in het bijzonder de entreepartij en de gootlijsten. Een symmetrische opbouw van de voorgevel ondersteunt dikwijls de 'statigheid' van het gebouw en de situering van het gehele complex. De hoofdvorm is echter eenvoudig opgetrokken boven een rechthoekige plattegrond. Voor alle andere erven zijn de toepassing van eenvoudige hoofdvormen en natuurlijke materialen belangrijk.



## *Welstandscriteria*

### **Ligging**

- Bij bestaande bebouwing ligging, oriëntatie en nokrichting handhaven.
- Nieuwe toevoegingen en bijgebouwen ondergeschikt in positie.
- Nieuwbouw op ruime afstand van openbare weg.

### **Massa en vorm**

- Bestaande massa's en kapvormen handhaven.
- Nieuwe toevoegingen ondergeschikt aan bestaande hoofdmassa.
- Grote gesloten dakvlakken ook bij nieuwbouw toepassen.

### **Gevelopbouw**

- Bij bestaande gebouwen verticaal gelede gevelopbouw handhaven.
- Voor het gevelontwerp van nieuwbouw dient het eenvoudige concept van de bestaande bebouwing als voorbeeld, imitatie van bestaande gevels is ongewenst.

### **Detailering**

- Hoofdgebouwen van landgoederen en monumentale boerderijen onderscheiden zich van de bijgebouwen door fijnschalige, rijkere detailering.

### **Materiaal en kleurgebruik**

- Voor de gevels is baksteen in de kleuren roodbruin of geelbruin en hout, zwart of zeer donker gekleurd het aangewezen materiaal.
- Dakbedekking met donkere, gebakken pannen of riet.
- Bijgebouwen en het oorspronkelijke bedrijfsgedeelte van boerderijen in kleur- en materiaalgebruik ondergeschikt aan het (oorspronkelijke) woongedeelte.



*Zorgvuldig gemoderniseerde en verlengde boerderij op landgoed Havixhorst; de verlenging is aangegeven met een glazen tussenstuk*



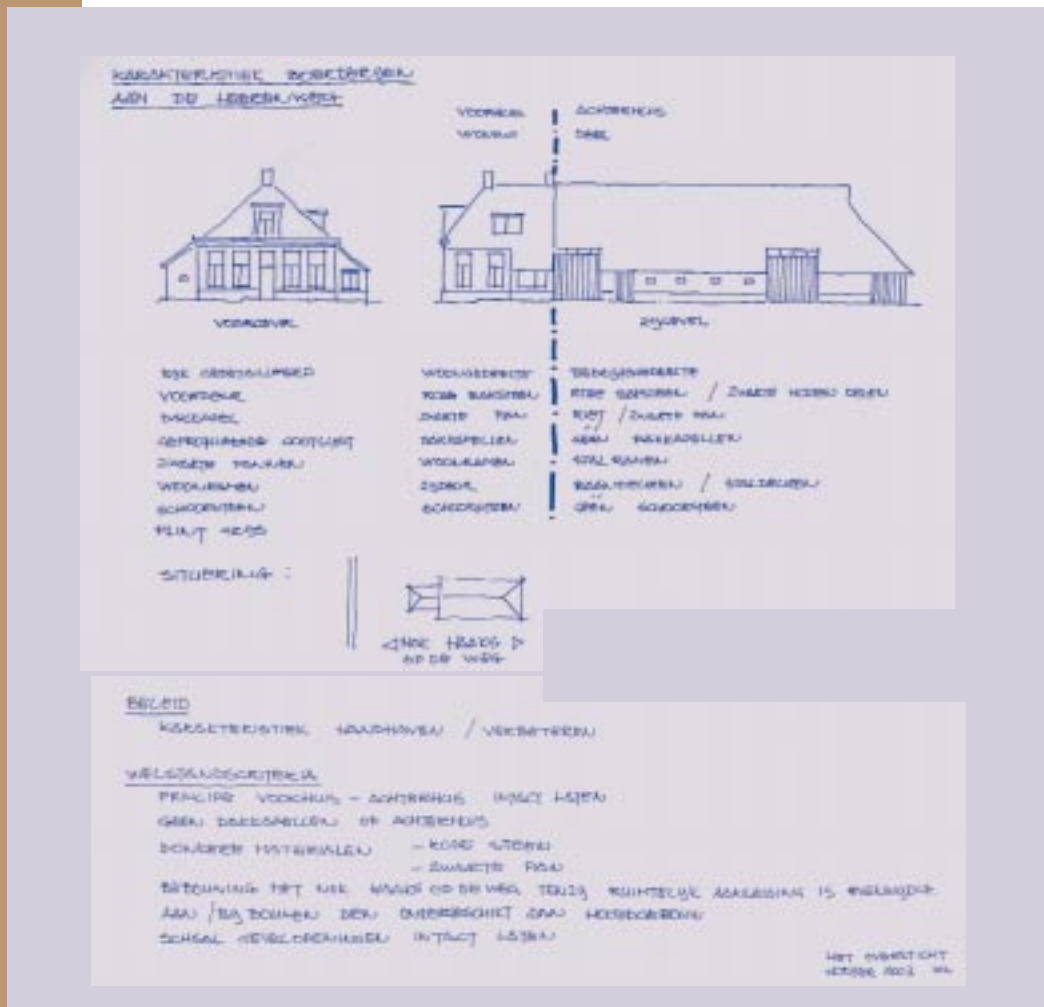
*Rijke detailering aan het hoofdgebouw van de Havixhorst*

### 3. Lankhorsterweg-Heerenweg

Ten zuidoosten van Meppel, aan de zuidkant van de Reest, begint bij Lankhorst een lint met bebouwing dat loopt via Halfweg en IJhorst. Het lint bestaat uit de Lankhorsterweg en de Heerenweg en is gelegen in het grondgebied van de gemeente Staphorst.

#### *Kenmerken van bebouwing:*

In hoofdzaak bestaat de bebouwing aan de Heerenweg uit agrarische bebouwing die nog in redelijke originele toestand verkeert. Hier en daar zijn in de loop der tijd woningen gebouwd in diverse stijlen. Kenmerkend voor de agrarische bebouwing is het dwarshuistype (eind 19e eeuw). Op de dakvlakken is consequent gebruik gemaakt van antracietkleurige dakbedekking. Verder zijn de lage goothoogte en het gebruik van grote baanderdeuren in de bedrijfsgedeelten kenmerkend. Voor het woongedeelte zijn de grote ramen (eventueel met roeden) en de aanwezigheid van een plint kenmerkend. Vaak heeft het woonhuis pannen als dakbedekking en het achterhuis riet of golfplaten. De nok van de boerderij staat haaks op de weg of in de richting van de verkaveling. Een aantal erven ligt op enige afstand van de weg, achter het bebouwingslint en met de achterkant naar de weg. Zij vormen groene eilanden in de open ruimte. De bebouwing aan de Lankhorsterweg is 'gevarieerder' dan aan de Heerenweg. Dit komt tot uitdrukking in de verschillende typen boerderijen (zowel dwarshuistype als hallehuistype). Kenmerkend is de verscheidenheid: het verschil in kleur dakpan (rood en zwart) en het verschil in oriëntatie. Het gebied doet daarom minder 'rijk' aan dan de Heerenweg.



Schematische voorstelling van een boerderij aan de Heerenweg

## *Welstandscriteria*

### **Ligging**

- Nokrichting haaks op de weg of evenwijdig aan de verkavelingsrichting
- Bestaande afstand van de weg handhaven
- Bestaande oriëntatie handhaven
- Clustervorming van hoofd- en bijgebouwen

### **Massa en vorm**

- Bestaande massa's en kapvormen handhaven, toevoegingen moeten ondergeschikt aan het hoofdvolume blijven
- Nieuwbouw met eenvoudige hoofdvorm met zadeldak
- Samengestelde vormen met herkenbare hoofdvorm boven rechthoekig plattegrond
- Eén bouwlaag met kap, kap domineert het beeld

### **Gevelopbouw**

- Bestaande verschillen tussen woon- en bedrijfsgedeelte handhaven, met name de ramen van het woongedeelte en de afmetingen van de baanderopening en een verschil in dakbedekking
- Plint van woongedeelte handhaven
- Gevels van nieuwbouw in baksteen. Samenhang met de omgeving moet herkenbaar zijn.

### **Detailering**

- Eenvoudige, fjnschalige detailering, in overeenstemming met materiaalgebruik

### **Materiaal en kleurgebruik**

- Gevels gemetseld met baksteen, bruin- tot roodachtig
- Houten gevels of delen van gevels in donkere kleur
- Dakbedekking in overeenstemming met de omgeving, dat betekent dat aan de Heerenweg ook nieuwbouw te voorzien is van enkel antracietkleurige dakbedekking.



*Boerderij aan de Heerenweg: de erfinrichting bepaalt in hoge mate het aanzicht van de boerderij*



## 4. Middenloop van de Reest

Als Middenloop van de Reest wordt het gebied bedoeld dat ligt tussen de Kerkweg van De Wijk naar IJhorst en de provinciale weg Hoogeveen – Ommen. De begrenzing aan de noordzijde wordt gevormd door de Commissieweg, de Stapelerweg, Nieuwe Dijk, Ommerweg en Nolderweg, inclusief de bebouwing en de erven aan de buitenkant (ten opzichte van het beekdal) van deze wegen. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Heerenweg en de Meppelerweg, eveneens inclusief bebouwing en erven aan de buitenzijde, langs de noordkant van de bebouwde kom van Balkbrug en de Hoogeveenseweg tot aan de provinciale weg. Aan de noordzijde van de Reest behoort het gebied tot de gemeente De Wolden, aan de zuidzijde tot Staphorst en Hardenberg. Landschappelijk is dit het gebied met het meeste reliëf binnen het Reestdal. Op de zandkoppen in het dal konden hierdoor in de loop van de tijd ook boerderijen, zelfs gehuchten ontstaan.

### *Kenmerken van bebouwing*

De natuur bepaalde de mogelijke vestigingsplaatsen: de hoger gelegen randen van het beekdal en de hoger gelegen gebieden in het beekdal zelf. De randen van het beekdal vormden een natuurlijke verbinding tussen de daar gevestigde boerderijen. Plaatselijke verdichting van de bebouwing vormt een lintvormige bebouwing. Hoger gelegen gebieden boden plaats voor esdorpgehuchten, zoals Pieperij. Soms liggen de boerderijen zeer geïsoleerd in het beekdal. Kenmerkend zijn de eenvoudige hoofdvorm van de gebouwen, een lage gootlijn en de roodbruine kleur van de gevelsteen. De donkere daken, dikwijls van riet, liggen als een deken over de gebouwen en laten ze één worden met het landschap. Met uitzondering van de wegen aan de randen van het dal en de twee plaatsen waar bruggen aangelegd zijn (Bloemberg en Pieperij) zijn de wegen onverhard.

Het zuidelijke deel van de middenloop, in de gemeente Hardenberg, heeft een essenkampenlandschap. Kenmerkend is de verspreide ligging van de erven in buurtschappen zoals Den Kaat, Den Oosterhuis, Den Westerhuis en Den Velde.

De erven worden gekarakteriseerd door een cluster van hoofdgebouw en diverse bijgebouwen, die los van elkaar staan. De boerderijen hebben verschillende dakvormen met grote dakvlakken, veelal in riet of riet in combinatie met pannen op het voorhuis. Daarnaast worden zij gekenmerkt door een lage goothoogte. In dit gebied bevinden zich naast boerderijen ook een aantal nieuwe woningen, die opgetrokken zijn in diverse stijlen.

### *Welstandscriteria*

#### **Ligging**

- Bij bestaande bebouwing ligging, oriëntatie en nokrichting handhaven.
- Nieuwe toevoegingen en bijgebouwen ondergeschikt in positie.
- Bebouwing haaks op de weg, met de voorgevel naar de weg gericht.
- Vervangende nieuwbouw in het beekdal zo situeren dat de historische nederzetting en het erf herkenbaar blijven.

#### **Massa en vorm**

- Bestaande massa's en kapvormen handhaven, toevoegingen moeten ondergeschikt aan het hoofdvolume blijven.
- De grote gesloten dakvlakken respecteren en ook bij nieuwbouw als beeldrager toepassen.
- Nieuwbouw met eenvoudige hoofdvorm, bijvoorbeeld boven een rechthoekige plattegrond, met zadeldak. De dakhelling moet ook geschikt zijn voor rieten daken.

#### **Gevelopbouw**

- Bij bestaande boerderijen de gevels van het woongedeelte handhaven, wijzigingen in het bedrijfs gedeelte zodanig dat oorspronkelijke bedrijfsvoering afleesbaar blijft.
- Het onderscheid tussen voor- en achterhuis (woongedeelte en schuur) zichtbaar houden.

- Overeenkomstig de kenmerken van bestaande bebouwing zijn bij nieuwbouw de verticale geleding van de voorgevel en de architectonische vormgeving belangrijk.
- Alle gevels zullen de samenhang van gebouw met gebruik en omgeving zichtbaar kunnen maken.

#### **Detaillering**

- Eenvoudige, fijschalige detaillering.

#### **Materiaal en kleurgebruik**

- Gevels van baksteen in bruinrode kleur, houten gevels (bijvoorbeeld voor bijgebouwen) zeer donker.
- Dakbedekking van riet of gebakken (niet geglazuurde) pannen in donkere kleur.

*Arbeiderswoning aan de Stapelerweg, De Wijk*



*Boerderij 't Ende aan de Stapelerweg, informatiecentrum van Het Drentse Landschap*



*Eenvoudige nieuwbouwwoning in Pieperij*

## **5. Bovenloop van de Reest**

Het Reestdal vanaf de provinciale weg Hoogeveen – Ommen tot aan de Luttergreppel en het Ommerkanaal wordt als Bovenloop van de Reest beschreven. De hoogteverschillen worden hier geringer. In het noorden ontmoet het beekdal de veldontginningen. De begrenzing van het beekdal door Nolderweg, Paardelanden en Drogrteropslagen is minder scherp dan in het gebied van de middenloop. Hetzelfde beeld is aan de zuidzijde te zien. Vossenbergh, De Mulderij en Noord-Stegeren en de verbindingen ertussen accentueren de zuidrand van het beekdal totdat het Ommerkanaal bij De Tippe de Reest abrupt beëindigt. Het gebied aan de noordzijde van de Reest behoort bij de gemeente De Wolden, aan de zuidzijde bij Hardenberg.

Het gebied is opener, alleen de nederzettingen (esdorpgehuchten en alleenstaande boerderijen) zijn van hoge opgaande beplanting voorzien en vormen een soort van eilanden in het beekdal. Drogrteropslagen is een veldontginningsdorp en behoort in feite niet tot het Reestdal. Voor de kenmerken van bebouwing en de welstandscriteria wordt daarom verwezen naar het betreffende gebied in de welstandsnota van De Wolden.

### ***Kenmerken van bebouwing***

De hoofdvorm van de bebouwing is in principe gelijk aan de boerderijen in de middenloop. In het algemeen zijn de voorgevels minder rijk gedetailleerd waardoor een soberder indruk ontstaat. Kenmerkend zijn de voorhuizen zonder voordeur. Veel boerderijen zijn met het bedrijfsgedeelte naar de weg gericht en met het woongedeelte naar de Reest. De lommerrijke erfbeplanting onttrekt de bebouwing dikwijls aan het oog. De bebouwing wordt op deze wijze ondergeschikt aan het landschap, wat in het algemeen door het gebruik van eenvoudige, natuurlijke materialen en aardgebonden kleuren nog wordt onderbouwd.

### ***Welstandscriteria***

#### **Ligging**

- Bij bestaande bebouwing ligging, oriëntatie en nokrichting handhaven.
- Nieuwe toevoegingen en bijgebouwen ondergeschikt in positie.

#### **Massa en vorm**

- Bestaande massa's en kapvormen handhaven, toevoegingen moeten ondergeschikt blijven aan het hoofdvolume. Eenvoudige hoofdvorm met grote, gesloten dakvlakken. De dakhelling moet geschikt zijn voor rieten dakbedekking. Het gebouw mag de aanwezig of nieuw aan te brengen erfbeplanting niet overheersen.

#### **Gevelopbouw**

- Bij bestaande boerderijen de gevels van het woongedeelte handhaven, wijzigingen in de gevels van het bedrijfsgedeelte zo uitvoeren dat de oorspronkelijke bedrijfsvoering afleesbaar blijft.
- De karakteristiek van naar de Reest gerichte voorgevel handhaven.

#### **Detailering**

- Eenvoudige, ambachtelijke detailering.

#### **Materiaal en kleurgebruik**

- Bij bestaande bebouwing materiaal en kleurgebruik handhaven. Voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw zijn ook andere natuurlijke materialen en kleuren aanvaardbaar (dus geen kunststof).
- De kleuren harmoniëren met de omgeving, zodat aardachtige kleuren gekozen moeten worden.



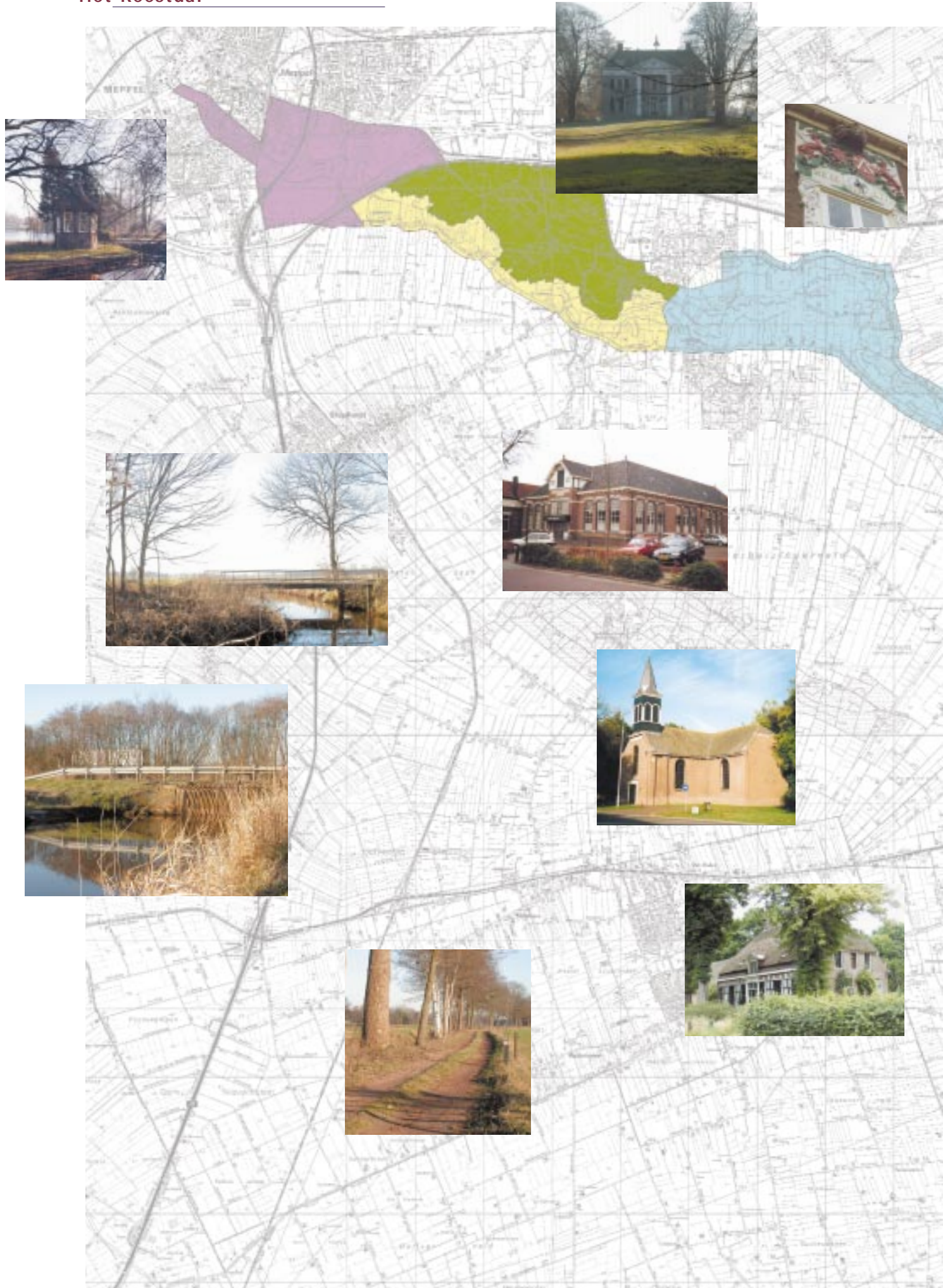
*Eenvoudige boerderij met voorgevel zonder voordeur*



*Nieuwe boerderij te Drogeropslagen*



# Het Reestdal







-  Stadsreest
-  Lankhorsterweg-Heerenweg
-  Landgoederen
-  Middenloop
-  Bovenloop



HET OVERSTICHT

