

BEELDKWALITEITSPAN VOOR DE INVULLING VAN DE LOCATIES A, B EN C

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Vanwege de gesignaleerde waarden die zelfs aanleiding zijn voor een (gemeentelijk) beschermd dorpsgezicht is het noodzakelijk dat de nieuwbouwwontwikkelingen op de locaties A, B en C zijn geregeld in een beeldkwaliteitplan. De bebouwing in deze dorpsuitbreidingen zullen moeten voldoen aan criteria die bij uitwerking zullen bijdragen aan een bevestiging van de ruimtelijke en cultuurhistorische status van het dorp. Met andere woorden de toekomstige ontwikkelingen zullen zich op een ondersteunende wijze moeten voegen in het bestaande beeld.

1. 2. Afstemming op de Welstandsnota

Het beeldkwaliteitplan vormt een aanvulling op het welstandsbeleid van de gemeente Leek. Volgens de Woningwet kan de welstandsbeoordeling alleen worden gebaseerd op door de gemeenteraad vastgestelde welstandscriteria. Deze welstandscriteria zijn vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota (vastgesteld in januari 2004).

Voor nieuwe ontwikkelingen, zoals in de onderhavige dorpsuitleglocaties, is een aanvulling op dit welstandsbeleid noodzakelijk. Er is op zich een kader in de bestaande welstandsnota aanwezig maar dit is tamelijk algemeen en afgestemd op het beheer van de huidige situatie. Nieuwe ontwikkelingen dienen middels te formuleren welstandscriteria in een specifieke afstemming op de locatie te worden vastgelegd.

De in deze notitie geformuleerde criteria zullen op grond van de Woningwet door de gemeenteraad als toevoeging aan de Welstandsnota Leek worden vastgesteld.

Het beeldkwaliteitplan bevat richtlijnen voor de bebouwing. De richtlijnen voor de bebouwing vormen een aanwijzing voor toekomstige bouwers en zijn tevens bedoeld als toetsingscriteria voor de welstandsbeoordeling.

2. WELSTANDSCRITERIA

Voor het opstellen van de welstandscriteria zijn de verschillende bebouwingslocaties samengebracht in één beeldzone.

Ongeacht welke locatie wordt genomen, alle zullen ze moeten voldoen aan het criterium van een samenhangend dorpsbeeld dat zich voegt naar de huidige sfeer. Dat betekent niet dat er gekopieerd dient te worden. Het mag om woningen gaan die enerzijds modern en eigentijds zijn maar nooit zodanig dat de architectuur zich verzelfstandigt en aandacht vraagt ten koste van de samenhang met de gebouwde omgeving.

Bebouwingscriteria

De bebouwingscriteria zullen onder de aspecten Ruimte, Plaatsing, Hoofdvorm, Aanzicht en Opmaak voor alle drie de locaties op een eendere wijze worden opgenomen. Daar waar er verbijzonderingen en specifieke op de locatie toegesneden criteria zullen worden opgenomen, zal dit afzonderlijk worden aangegeven.

Ruimte

De invulling van de dorpsuitbreidingslocaties dient het bestaande dorpsbeeld te versterken. Daarbij is met name ingestoken op een wijze van invulling (als onderdeel van de lintbebouwing) die overeenkomt met de wijze van ontstaan. Deze laat zich het beste omschrijven als het bouwen langs bestaande verbindingen. Locatie B onttrekt zich aan dit beeld; vandaar dat deze alleen een ontwikkeling kent die als afronding gekwalificeerd kan worden.

Bij het bouwen in het lintpatroon is het vooral noodzakelijk dat er duidelijke dorpsentrees ontstaan die zich kenmerken door sterke en abrupte overgangen tussen dorp en buitengebied. Hulpmiddelen als een grote boom, een bosje en/of een waterpartij kunnen dit beeld versterken.

Plaatsing

De situering van de woningen onderscheidt zich per gebied:

- A - op enige afstand van de weg in een staffeling die de weg volgt en zich doorzet vanuit de belendende bebouwing naast de school;
 - de meest westelijke woning is ten opzichte van de andere woningen iets teruggerooid om de entree te accentueren door een aantal woningen tegelijk zichtbaar te maken;
- B - situering op korte afstand van de openbare ruimte ter begrenzing van het plein waaraan de woningen gesitueerd zijn en begeleiding van het verbindingspad;
- C - situering in een licht gebogen lijn die de kromming van de weg volgt. In oostelijke richting wordt de afstand aan de weg per woning groter om ruimte te geven aan de bestaande zich in de berm bevindende bomen.

Bij de locaties A en C zijn de woningen op relatief smalle kavels geplaatst en wel zodanig dat de tussenafstand beperkt is en refereert aan het dicht aaneengebouwd zijn van de bebouwing in het aansluitende dorpsgebied. Een grotere kavelbreedte dan aangegeven is niet toegestaan omdat hierdoor de woning zich teveel los zou maken van de aangrenzende panden. Bij locatie B is sprake van een solitaire plaatsing.

Hoofdvorm

- De woningen bestaan alle uit één bouwlaag met kap.
- De kapvorm is eenvoudig en bestaat uit een zadel- of schilddak.
- Alleen bij "eindpanden" mag een samengestelde kap worden toegepast. Bij toepassing gaat het erom dat hiermee de hoeksituatie wordt benadrukt.
- De nok wordt in het algemeen haaks op de straat gesitueerd.
 - Uitzonderingen hierop betreffen:
 - de mogelijke plaatsing van een dubbele woning op locatie C op voorwaarde dat deze nooit aan begin of eind van het lint wordt geplaatst;
 - locatie B waar ook bij de zuidelijke woning een nok evenwijdig aan het plein gesitueerd mag worden.

Bij locatie B mag ook een dubbele woning langs het pad gesitueerd worden op onder bij "aanzichten" aan te geven voorwaarden.

Aanzicht

- Gevels langs verbindingen en aan pleintjes zijn hierop georiënteerd. Met name in hoeksituaties is er sprake van een tweezijdige oriëntatie.
- De woningen dienen een volstrekt individuele uitstraling te hebben. Seriematige ontwikkeling met een eenduidige gevelarchitectuur is niet toegestaan.
- De stijl waarin de woningen gebouwd worden valt als "traditioneel" gekwalificeerd te worden.
- De gevelarchitectuur mag zich niet aandachtvragend verbijzonderen zodanig dat dit ten koste gaat van het samenhangende geheel.

Opmaak

- Het materiaalgebruik bestaat uit overwegend baksteen in de rood of daaraan verwante kleurtoon.
- Daken zijn gedekt met antracietkleurige pannen. Sterk glimmende glazuurtoepassingen zijn niet toegestaan.
- Fel gekleurde of zeer lichte geveldelen zijn niet toegestaan.

verkavelingsvoorstel

ENUNTI



0 20 m

Code: -
Datum: 27-05-2010 / 30-09-2010

A - WEST
dorpsuitbreiding is onderdeel van het link

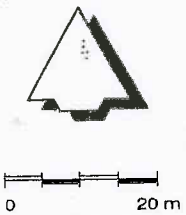
ent. nader in te richten als
parochie gebied

B. afronding van bestaande dorpsuitbreiding



toelichting/motivatie

ENUMERATIE



Code: -
Datum: 27-05-2010 / 30-09-2010

- A**
- 1 dorpsuitbreiding A is onderdeel van het lint
 - 2 accentueren dorpslocatie door bouwen tegen over boerderij
 - 3 bebouwing op zekere afstand van de weg als bij nr.'s 35 t/m 39
 - 4 vrijstaande woningen op smalle kavels dus relatief dicht aan elkaar gebouwd of nagenoeg haaks op de weg
 - 5 boom (rode beuk) benadrukt de entree van het dorp
 - 6 nieuwe sloot achterlangs ter vervanging van de sloot langs de weg
 - 7 doorgang naast nr. 39 t/m rondwandelmogelijkheid vanuit de langste dorpsuitbreiding
- B**
- 8 afronding dorpsuitbreiding dmv. 2 woningen; iets teruggerooid t.o.v. bestaande bebouwing
 - 9 pleintje als iets verderop in de straat omgeven door linden
 - 10 ruimte vrijhouden voor verbinding met Dorpsstraat
 - 11 groepentje als liqen hangar van het versteende pleintje
 - 12 waterpartij als fysieke grens dorpsbebouwing

B. afronding van bestaande dorpsuitbreiding

A - WEST
dorpsuitbreiding is onderdeel van het lint

evt. rode beuk als accentuering dorpslocatie

tot aan
minimale abd. tot aan
dierenverbod 50 m.

versterken dorpsentree

boom aan toegang te accentueren

Waterpartij

ent. neder in te richten als parkeer gebied

Dorpsstraat

school 33

kerk 20

cluster

Letterberterdijk

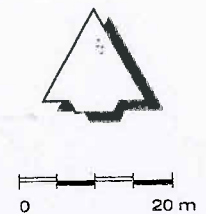
Brug



C - OOST
 dorpsuitbreiding is onderdeel van het lint

Verkavelings voorstel

ENNUMATIIL



Code: -
 Datum: 27-05-2010 30-09-2010



C - OOST
dorpsuitbreiding is onderdeel van het lint

boom om nieuwe
ontwikkeling en
rondwandeling
mogelijkheid te
accentueren!

sloot wordt greppel
bomen in meten en
handhaven!

Groenelement

Toelichting

- 1 dorpsuitbreiding is onder deel van het lint
- 2 bebouwing op korte afstand vanaf de weg
- 3 vrijstaande woningen op smalle kavels dus relatief dicht aan eengebouwd. Noh kader op de weg
- 4 bestaande laanbeplanting handhaven; de bestaande sloot wordt deels gedempt en deels omgevormd tot een diepe greppel
- 5 rondwandelingmogelijkheid achter woningen Hoerdijs + Westerdijk
- 6 Groenelement evt te vervangen door extra woning(en) wanneer overige locaties (A en B) niet gerealiseerd kunnen worden

toelichting/motivatie

ENUMMATEIL



0 20m

Code: -
Datum: 27-05-2010 / 30-09-2010