

Langezwaag - Noord

Gebiedsbeschrijving

Langezwaag is een wegdorp gelegen in een veenontginningsgebied. Het dorp ligt op de grens tussen zand- en veengronden. Ten westen en zuiden van Langezwaag is sprake van een open landschap en ten oosten en noorden heeft het landschap een gesloten karakter. Het noordelijke deel van Langezwaag heeft rond 1900 een zeer besloten karakter. Er zijn meerdere langgerekte bospercelen. Rond 1930 zijn deze bospercelen verdwenen. Het gehele landschap is dan open van karakter, op enkele langgerekte houtsingels na. Rond 1980 wordt het dorp uitgebreid richting het noorden. Er komt een woonstraat direct achter het lint en er worden woningen gebouwd langs de oude Tsjerkeleane. In de volgende decennia zijn er steeds kleine uitbreidingen aan de noordzijde van het dorp. Vrijwel steeds 'lusjes': de voorzijde van de woningen aan een hofje en de achterzijde gericht naar de omgeving. Rond 1990 wordt de omleidingsweg De Boenders en een sportpark aan de noordwestzijde gerealiseerd.

De hoofdopzet voor het uitbreidingsplan voor 16 woningen is passend binnen de herkenbare wijkenstructuur van het landschap. Het uitbreidingsplan is royaal opgezet, met veel groen en ook water. De bestaande watergang die in de huidige situatie in noord-zuid richting dwars door het plangebied loopt wordt gedempt en één-op-één aan de oostzijde van het plangebied gecompenseerd. Aan de noordzijde wordt een nieuwe watergang gegraven om te kunnen voldoen aan de compensatie eisen als gevolg van de toename van verhard oppervlak. De overige watergangen aan de buitenranden van de uitbreiding worden ook iets verbreed en aan de kant van de nieuwbouw voorzien van flauwe natuurlijk ogende oevers. Aan de westzijde wordt een nieuwe houtsingel gerealiseerd, passend bij de landschapskenmerken voor het noordelijke deel van Langezwaag. Het buurtje is ontsloten via de straat de Jister en met een wandel-/fietspad vanaf het Skoalplein. Doordat woningen zijn gericht op het centrale groene plantsoen, ontstaat er een woonhofje, een nieuw 'lusje'. Voorstel is om de centrale weide als groene open zone in te richten, met enkele gebiedseigen bomen. Aan de rand van de centrale groenzone worden 14 parkeerplekken gerealiseerd. Voor de overige benodigde parkeerplekken is ruimte op de eigen erven.

Er is behoefte aan een meer individuele uitstraling van de woningen. De kavels worden hoofdzakelijk aan particuliere bouwers verkocht. In particulier opdrachtgeverschap worden de woningen met steeds een eigen uitstraling op overwegend ruime kavels gerealiseerd. Dit levert een uitbreidingsplan op met een zeer gevarieerd karakter. Er wordt gebouwd in zowel één als twee bouwlagen met een kap. Hoekkavels of kavels aan de hoofdonthoofding worden benut als stedenbouwkundig accent. Verbijzondering is mogelijk door een bijzondere architectuur, kap, kleur- of materiaalgebruik. Voor bebouwing op hoeken wordt een tweezijdige oriëntatie vereist. Naast "cataloguswoningen" en woningen met een meer traditionele uitstraling, kunnen ook onder architectuur gebouwde woningen gerealiseerd worden, soms met een uiterst moderne uitstraling. Het kleur- en materiaalgebruik sluit aan op het algemene beeld en varieert in dit uitbreidingsplan van traditioneel tot modern. De detaillering van de woningen is over het algemeen sober, maar zorgvuldig. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn veelal in een afgeleide architectuur gerealiseerd.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is erop gericht het bestaande karakter te behouden. Nieuwe invullingen zijn mogelijk, maar deze dienen zich te voegen in het bestaande straat- en bebouwingsbeeld en dienen van een bijzondere architectonische kwaliteit te zijn.

Welstandsambitieniveau

Voor de gebieden is een bijzonder ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt op het handhaven van de bestaande karakteristiek en waar mogelijk het versterken van de kwaliteit. De klemtoon ligt op het handhaven en respecteren.

GEMEENTE OPSTERLAND - Langezwaag - Noord (seriematig/individueel)

Referentiefoto's	Gebiedskenmerken en criteria	Ui	Re	Iv
 <p>Repeterende bebouwing</p>  <p>Enkelvoudige en samengestelde massa-opbouw</p>  <p>Eenvoudige detaillering</p>  <p>Retro invulling</p>	<p>Plaatsing</p> <p>Hoofdgebouwen staan per cluster in een duidelijke rooilijn. Bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.</p> <p>Gebouwen staan overwegend haaks op of evenwijdig aan de weg. De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte. Hoeksituaties kunnen als stedenbouwkundige accenten worden benut. Bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.</p> <p>Aan- en uitbouwen, alsmede ook bijgebouwen liggen in hoofdzaak naast en achter de voorgevel van het hoofdgebouw.</p>		◆	
	<p>Hoofdvorm</p> <p>Individuele woningen overwegend één bouwlaag met kap. Bij geschakelde woningen één of twee bouwlagen met een duidelijke kap. Incidenteel en per cluster ook plat afgedekte bebouwing in één bouwlaag.</p> <p>De massa-opbouw is enkelvoudig tot samengesteld en kent individuele uitstraling.</p> <p>De gebouwen zijn kantig opgezet.</p> <p>Aan- en uitbouwen, alsmede ook bijgebouwen zijn ondergeschikt en in afgeleide architectuur of kennen een bijzondere vormgeving, maar kennen wel een samenhang per cluster/straatzijde. Dakkapellen, erkers en dergelijke volgens het principe van een trendsetter.</p>		◆	◆
	<p>Aanzichten</p> <p>Er is sprake van een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte.</p> <p>Bij individuele woningen is de geleiding en compositie van de gevel sterk individueel, maar wel evenwichtig en soms per cluster verwant. Bij geschakelde woningen is de geleiding van de gevel repeterend, evenwichtig en eenvoudig.</p> <p>Bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op de bestaande individuele kwaliteit van het gebouw plaats te vinden.</p>	◆	◆	◆
	<p>Opmaak</p> <p>Gevels hebben een stenig karakter of zijn van hout. Accenten kunnen in moderne materialen. Daken zijn voorzien van (gebakken) pannen. Bijgebouwen kennen een ondergeschikt materiaalgebruik.</p> <p>Traditioneel tot moderne kleurstelling, maar is in samenhang per cluster/straatzijde.</p> <p>Detaillering is eenvoudig tot nadrukkelijk vormgegeven met een sterke samenhang per cluster/straatzijde.</p>		◆	◆
	<p>Overige</p> <p>Voor erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied streven naar hagen en bosschages of een constructie te begroeien met een groenblijvende klimplant.</p> <p>Voor reclame-uitingen wordt verwezen naar de sneltoetscriteria.</p> <p>Voor monumenten is tevens een monumentenvergunning nodig.</p>		◆	

Beleidsintentie: Ui - Uitgangspunt; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.