

BEELDKWALITEITSKADER voor HERONTWIKKELING OUDE VOETBALVELDEN te WAARLAND *

Gebiedsbeschrijving

Waarland ligt in de zuidoost hoek van de gemeente op relatief grote afstand van de overige kernen. Het is een nog jonge kern. In de 17e eeuw zijn de toenmalige meren in de omgeving ingepolderd. Rond 1900 is van kernvorming nog nauwelijks sprake. Door het geknikte beloop van de wegen worden in de kern kleine agrarische gebieden ingesloten en ontstaan markante punten op plaatsen waar de weg van richting veranderd. Na de ruilverkaveling is de dichtheid van wegen toegenomen. De overgangen van de kern naar het buitengebied zijn vloeiend en geleidelijk. De kern heeft twee gescheiden concentratiepunten van voorzieningen in de Kerkstraat.



De bebouwing in Waarland is langs het lint bescheiden van karakter en bestaat voornamelijk uit een verscheidenheid aan vrijstaande woningen soms gecombineerd met bedrijfsgebouwen op de achtergrond. Het bindende element in de openbare ruimte is de laanbeplanting langs de wegen. De massa van de bebouwing varieert van een tot twee lagen met een kap. De onderlinge afstand tussen de gebouwen is redelijk groot met vaak doorzicht naar het achtergelegen gebied. De kleurtoon is zeer gevarieerd. Naast de lintbebouwing is er een complexmatig gebied rond de molen met een groepje van vrijstaande en halfvrijstaande woningen in een compactere vorm, een recreatiegebied rond de molen, een basisschool en enkele grotere percelen met vrijstaande woningen. Tegenover de kerk zijn recent woonvoorzieningen voor senioren vernieuwd.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen

Op grond van de afzijdige ligging ten opzichte van de hoofdkern is het beleid gericht op instandhouding van een basisniveau van voorzieningen en op het ruimtelijk en functioneel verbeteren van de openbare ruimte. In de kern komen maar enkele gebouwen voor met een bijzondere cultuurhistorische waarde, de kerk, de molen en enkele stolpen. Binnen de kern zijn incidentele veranderingen mogelijk binnen de aanwezige structuur.

Aanvullend beleid

Er wordt overwogen de omgeving van de molen opnieuw in te richten en de sportvelden te verplaatsen naar de noordzijde van de kern. In de planvorming voor deze aanpassingen en het hergebruik van de sportvelden worden bij de planvorming uitgangspunten voor de beeldkwaliteit gemaakt.

Ambitie voor welstand

De kern Waarland wordt als regulier welstand gevoelig gebied aangemerkt.

WELSTANDSCRITERIA

Ligging

- per kavel of erf is er één hoofdmassa
- de gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat
- bijgebouwen aan de achterzijde van het erf en tenminste 3 meter terug van de voorgevelrooilijn
- verspringingen in de rooilijn behouden
- kappen zijn wisselend georiënteerd

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- huizen bestaan uit een onderbouw tot 2 lagen met een zadeldak
- de hoofdmassa is eenvoudig
- aanbouwen, zoals erkers, dakkapellen vormen een zelfstandig herkenbaar onderdeel
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa

Detaillering

- eenvoudige hoofdvormen met kleine accenten
- de detaillering is gevarieerd
- horizontale scheiding tussen onderbouw en kap wordt benadrukt
- raamopeningen zijn verticaal en beperkt in grootte

Materiaal en kleur

- de massa van gebouwen bestaat voornamelijk uit baksteen, hout en glas
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur bijv. baksteen, houten beschot, dakpannen
- daken voorzien van pannen en lijstwerk
- kleuren zijn gedekt



Kerkstraat



Volleringweg



Kerkstraat



Veluweweg

* NB deze criteria komen overeen met de voor het dorp Waarland geldende welstandscriteria; de criteria zijn met name afgestemd op woningbouw. Niet-woonfuncties kunnen op onderdelen afwijken (bijvoorbeeld voor wat betreft de criteria t.a.v. daken)