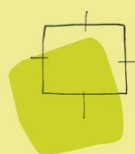
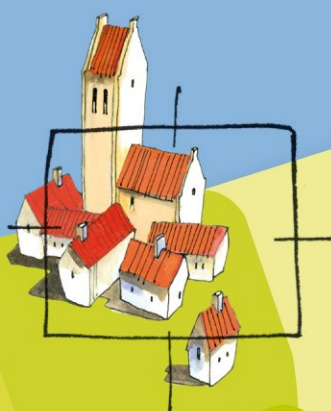


Beeldkwaliteitsplan
Lekerweg 19 te Wijdenes



BügelHajema
Plek voor ideeën

Beeldkwaliteitsplan
Lekerweg 19 te Wijdenes

Inhoud

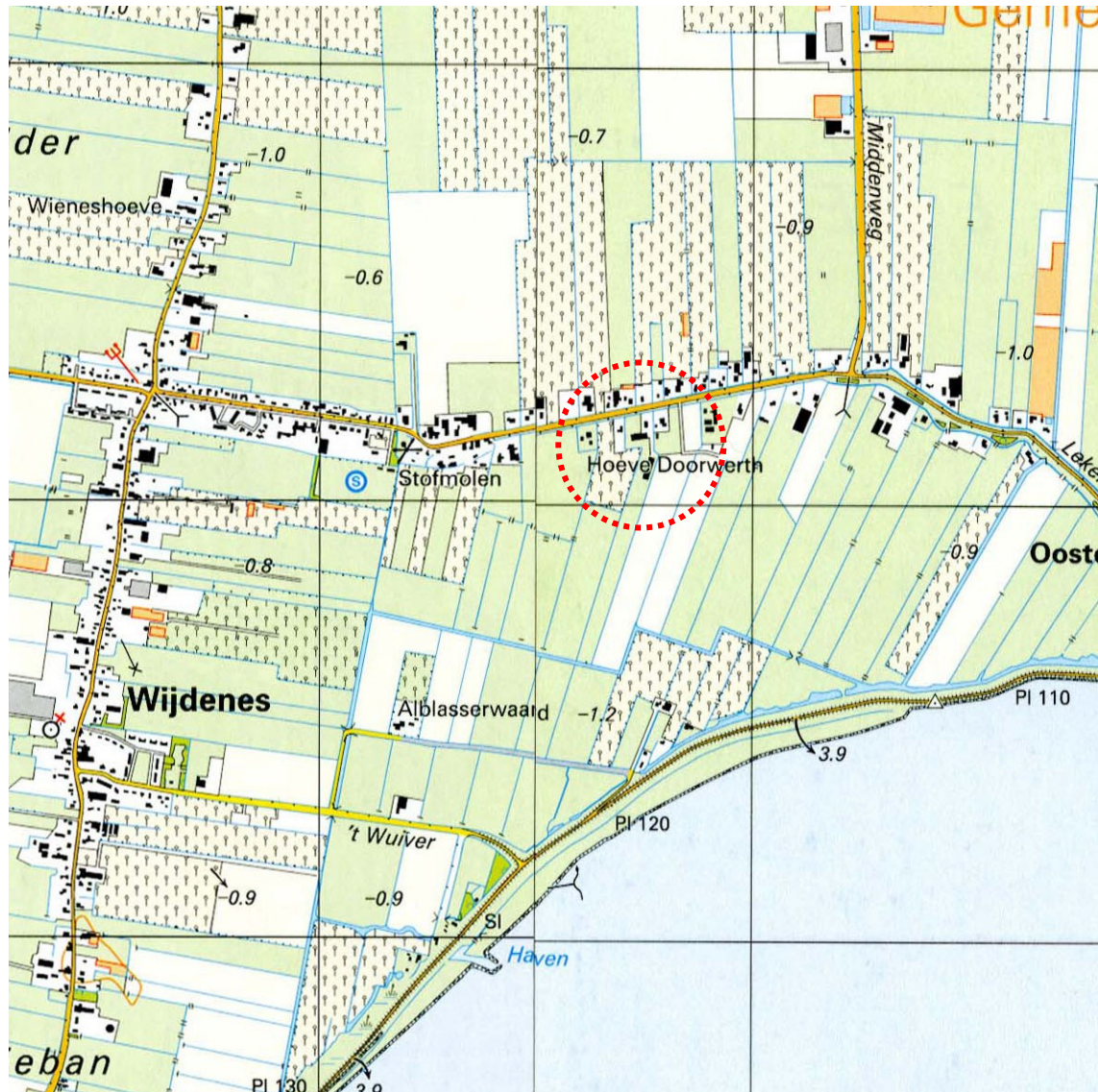
Beeldkwaliteitsplan
Lekerweg 19 te Wijdenes
Initiatiefnemers Moens/de Vries

16 juni 2014
Projectnummer 076.23.09.05.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Plangebied (fragment topografische kaart 2004 - ANWB)

Inhoudsopgave

1	Context	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Achtergronden	5
1.3	Plangebied	6
1.4	Landschapstype	6
1.5	Kwaliteiten en knelpunten	9
2	Ruimtelijk relevant beleid	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Gemeentelijk beleid	11
2.3	Provinciaal beleid	13
3	Inrichtingsschets en beeldkwaliteit	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Uitwerking	17
3.3	Uitgangspunten	19

Bijlage 1 - Welstandscriteria

1.1

Aanleiding

In de gemeente Drechterland is het onder voorwaarden mogelijk om in het kader van de ruimte voor ruimteregeling een nieuwe woning te bouwen. De toekenning is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

Het advies heeft betrekking op het perceel Lekerweg 19 te Wijdenes. Op 28 mei 2014 heeft op deze locatie een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- mevrouw E. Moens en mevrouw G. de Vries, initiatiefnemers;
- de heer Harm Medema, beleidsadviseur gemeente Drechterland;
- de heer Barend van der Veen, procesleider werksessie, BügelHajema Adviseurs;
- de heer Wout Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw, BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden

Binnen het plangebied is geen sprake van een functionerend agrarisch bedrijf. De aanwezige bebouwing wordt vooral gebruikt voor opslag. De initiatiefnemers willen verhuizen en hebben geprobeerd het perceel en de bebouwing te verkopen (het perceel staat nog te koop). Geïnteresseerden haakten, volgens de initiatiefnemers, af vanwege functionele beperkingen vanuit het bestemmingsplan.

De initiatiefnemers willen daarom onderzoeken of gebruik gemaakt kan worden van de ruimte voor ruimteregeling. Zij willen graag de bestaande schuren slopen en in ruil daarvoor beschikken over bouwrechten voor een woning op een deel van het perceel. Er ontstaat dan in hun ogen in het plangebied een situatie met twee of drie woonkavels (woonbestemming). Op één kavel is de bestaande woning gesitueerd en op de andere, af te splitsen kavel(s), wordt de bouw van één of twee woningen mogelijk gemaakt. De initiatiefnemers menen met deze situatie een grotere kans op verkoop te hebben, om daarmee de plannen voor de beoogde verhuizing mogelijk te maken.

1.3

Plangebied

Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd met een bedrijfswoning, een vrijstaande schuur dicht achter de woning en een stal op de achterzijde van het achtererf. Deze laatstgenoemde stal is feitelijk achter de lintbebouwing gesitueerd en is hierdoor meer in het open landschap gesitueerd.



Plangebied (luchtfoto en GBKN gemeente Drechterland)

1.4

Landschapstype

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland is benoemd dat het plangebied behoort tot het 'Oude Zeekleilandschap'. De oorsprong van dit landschapstype ligt ver voor onze jaartelling, toen Noord-Holland Noord een gedeeltelijk door een strandwallenzone afgesloten wadden-gebied was. De zee brak regelmatig door de strandwallenzone heen, waardoor zich een veenlaag vormde door het groeien en afsterven van waterplanten.

Vanaf de 6^e of 7^e eeuw werd het gebied permanent bewoond. Om te kunnen leven werd het veen vanaf de hogere plekken in het landschap ontgonnen. Dit leidde echter tot inklinking, terwijl de zeespiegel steeg. Om droge voeten te houden, werden terpen of werven opgeworpen en dijken en kades aangelegd. Vanwege de toenemende wateroverlast werden in de 12^e en 13^e eeuw de lintdorpen verplaatst naar wat toen de hoogste delen van het landschap waren. De oude bewoningslinten werden verlaten. In de 13^e eeuw worden de afzonderlijke bedijkte gebieden met elkaar verbonden en ontstaat omstreeks 1300 de Westfriese Omringdijk.

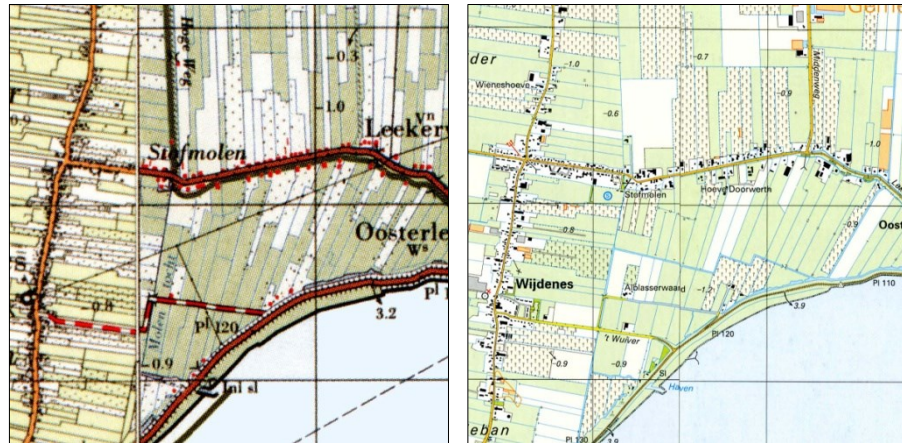
Vrijwel al het veen dat West-Friesland bedekte, is nu door ontginning dan wel erosie verdwenen, waardoor uiteindelijk het Oude Zeekleilandschap is ontstaan. De herkenbare langgerekte structuur van de strokenverkaveling en de lintdorpen, ontstaan als gevolg van de veenontginning, zijn kenmerkend voor dit landschapstype.

Het gebied ten zuiden van de provinciale weg N506, kan rond 1855-'58 worden omschreven als opvallend open met alleen beplanting in de linten en de (boeren)erven langs de Westfriese Omringdijk. Het gebied heeft een sterke opstreckende verkaveling haaks op de ontginningsassen (de linten). De ontsluiting van het gebied is grofmazig en volgt de ligging van de Westfriese Omringdijk en de oude kreekruggen. De wegen hebben hierdoor een kronkelig verloop, met daartussen een zeer open landschap. Deze situatie blijft lange tijd gehandhaafd. Op de kaart van 1895-1907 zijn nauwelijks veranderingen herkenbaar.



Topografische kaarten 1855-'58 (links) en 1895-1907 (rechts)

Door de ruilverkaveling zijn in de gemeente Drechterland in de jaren '60 van de vorige eeuw veel kavels samengevoegd en nieuwe wegen aangelegd. In het plangebied zijn de effecten van de ruilverkaveling beperkt gebleven. De dichtheid in de bebouwing neemt langzaam toe. In de huidige situatie is de dichtheid van de bebouwing verder toegenomen. De oorspronkelijke structuur met een duidelijke opstrek in de verkaveling is, ondanks de steeds groter wordende kavels, tegenwoordig nog goed herkenbaar.



Topografische kaarten 1961-'62 (links) en 2004 (rechts)

Orderingsprincipes in het landschap

Het buitengebied in de gemeente Drechtterland kent in hoofdlijnen een tweedeling. Een groot deel van de gemeente wordt gekenmerkt door cultuurhistorische linten met een daarmee samenhangende en nog goed herkenbare verkavelingsstructuur en openheid. De verkavelingsstructuur is relatief kleinschalig met een duidelijke opstrek haaks op de linten. Het plangebied maakt hier onderdeel van uit. Het gebied rondom Venhuizen vormt hierop een uitzondering. Door ruilverkavelingen in de jaren '60 is hier een meer grootschalige verkavelingsstructuur ontstaan, waarbij vaarten, nieuwe wegen met stevige laanbeplanting en forse bebouwing het ruimtelijk beeld bepalen. Dit gebied kent een grote mate van openheid en de oorspronkelijke hoofdrichting is nog herkenbaar.

Bebouwingskarakteristiek

Het bebouwingsbeeld in het buitengebied kent een tweedeling die aansluit bij de tweedeling in het landschap. De bebouwing en erven in de cultuurhistorische linten zijn kleinschalig en kennen een sterke samenhang met de wegen en de verkavelingsstructuur. Zowel historische bebouwing als meer recente bebouwing komt voor in de linten. De dichtheid in de linten varieert en de erven hebben veelal een groen karakter. Opvallend zijn de relatief veel voorkomende stolpboerderijen en oudere boerderijen en woningen.

In het ruilverkavelde gebied rondom Venhuizen is het bebouwingsbeeld sterk afwijkend. De nieuwe linten aan de ruilverkavelingswegen zijn sterk aanwezig in het landschap. De gerichtheid van het bebouwingspatroon is niet duidelijk, de erven zijn niet in samenhang met de verkaveling en er is geen goede balans tussen groen en rood. De (grote) huizen staan ver van de weg, met dicht daarachter, vaak in de breedte van de kavels gebouwde, grote bedrijfsgebouwen.

Inpassing in de ruimere omgeving

De gemeente heeft een visie opgesteld ten aanzien van de inpassing van functies in het buitengebied (zie paragraaf 2.2). De samenhang tussen de (licht) kronkelende cultuurhistorische linten, de openheid en de opstreckende verkaveling moeten behouden en versterkt worden. De ruilverkavelde gebieden moeten geleidelijk getransformeerd worden, waarbij ingezet wordt op het realiseren van een goede inpassing van de bebouwing in het landschap en het toevoegen van nieuwe kwaliteiten aan landschap.

Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten van de nieuwe ontwikkeling

De ruimte voor ruimteregeling maakt het mogelijk om agrarische bebouwing te slopen en ter compensatie woningbouw te realiseren. Met de toepassing van de ruimte voor ruimte regeling moet de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied toenemen. De bouw van één of twee woningen mag geen afbreuk doen aan de kwaliteiten van het open buitengebied. De woningbouw moet bovendien passen binnen het cultuurhistorisch lint. Voorkomen moet worden dat de ruimtelijke structuur van de Lekerweg wordt verstoord. In het voorliggende advies is er door maatwerk voor de locatie naar gestreefd om de genoemde negatieve effecten te voorkomen.

1.5

Kwaliteiten en knelpunten

De kwaliteiten en knelpunten van het plangebied en omgeving zijn bepaald op basis van de Structuurvisie Landschap Drechterland en het veldbezoek.

Kwaliteiten op structuur- en detailniveau zijn:

- de ligging aan de Lekerweg, de lintbebouwing en het groene karakter (cultuurhistorisch lint);
- structurele doorzichten in het lint;
- het opstreckende verkavelingspatroon en daarmee samenhangend het patroon van sloten en vaarten;
- het royale, groene (voor)erf van het plangebied;
- het zicht op het open landschap vanaf het achtererf.

Knelpunten op structuur- en detailniveau zijn:

- de huidige schuur op het achtererf staat feitelijk achter het lint, in het open landschap en is daarom prominent aanwezig.

Ruimtelijk relevant beleid

2

2.1

Inleiding

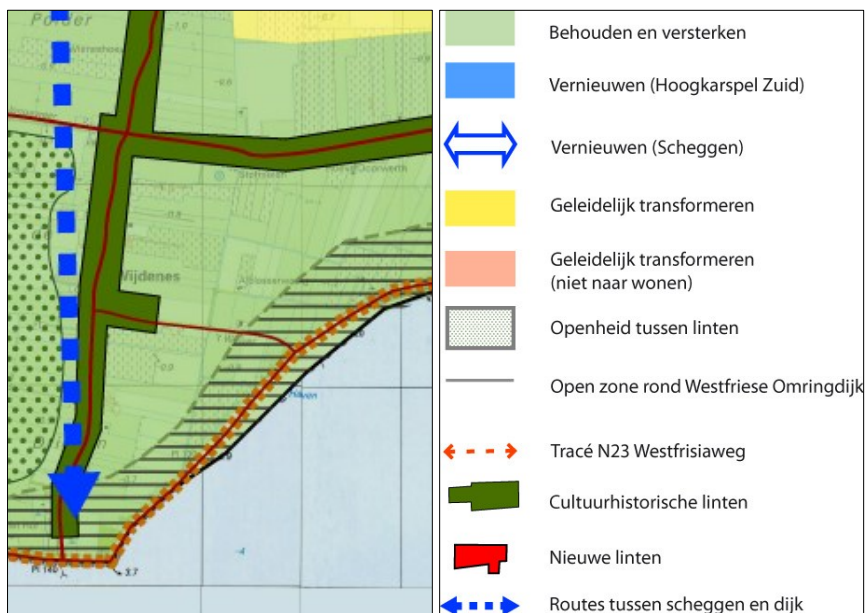
In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op ruimtelijk relevant provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. De hieruit voortkomende uitgangspunten zijn verwerkt in de uitwerking in hoofdstuk 3.

2.2

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landschap

De gemeente Drechteland heeft op 23 mei 2011 de Structuurvisie Landschap vastgesteld. Op basis van de ontstaansgeschiedenis, de huidige ruimtelijke situatie en de kwaliteiten en knelpunten van het buitengebied is de visie voor het landschap opgesteld.



Uitsnede visiekaart

Het plangebied is onderdeel van een cultuurhistorisch lint en voor het gebied geldt de strategie 'behouden en versterken'. De hierna volgende hoofduitgangspunten zijn relevant.

Water

- Karakteristiek van opstreckende kavelsloten behouden.
- Nieuw water realiseren als versterking van bestaand patroon.

Wegen en dijken

- Westfriese Omringdijk met bijbehorende open zone behouden.

Bebouwing in linten

- Behoud bebouwingpatroon met wisselende rooilijnen en een afwisseling van overwegend vrijstaande bebouwing in één bouwlaag met (zadel)dak afgewisseld met stolpen.
- Behoud nokrichting die overwegend loodrecht op de ontsluiting staat.
- Behoud monumentale stolpen en bakens in het landschap.
- Bij eventuele invulplekken aansluiten bij karakteristiek, ruimte rond stolpen en bakens respecteren, structurele doorzichten naar achterliggend gebied respecteren.

Bebouwing algemeen

- Materialen in gedekte aardse kleuren die zich voegen in het landschap.
- Bij woonhuizen in het cultuurhistorische lint aansluiten bij kenmerkende bouwstijl en architectuur.

Daarnaast zijn de onderstaande uitgangspunten voor functiewijziging agrarisch bedrijf naar wonen (ruimte voor ruimteregeling) in deelgebieden behouden en versterken en vernieuwen (zie bijlage 1) van toepassing.

Algemene uitgangspunten

Vertrekpunt is in alle gevallen dat voordat de functieverandering wordt ingezet, in de eerste plaats wordt gekeken naar de in het bestemmingsplan buitengebied geformuleerde mogelijkheden en naar de vigerende milieuwetgeving ten aanzien van de afstanden van nieuwe functies (vooral woningen) tot agrarische bedrijven in het buitengebied. Ook wordt woningbouw in de tweede lijn uitgesloten. Voor het toepassen van de ruimte voor ruimteregeling is maatwerk (zowel wat betreft oppervlak als vormgeving) noodzakelijk. Voor zover in het kader van de ruimte voor ruimteregeling een nieuwe woning boven de bestaande woning wordt toegevoegd, zal deze een bijdrage moeten leveren aan fondsvorming voor belangrijke landschappelijke en recreatieve verbeteringen in de gemeente.

Inpassing en situering

- Nieuwe woningen inpassen en met beplanting vormgeven als erf.
- Nieuwe woningen liggen op of achter de rooilijn van bestaande woningen aan dezelfde ontsluitingsweg, waarbij een zichtbare koppeling is tussen de voorgevel van de nieuwe woning(en) en de weg (geen woning in de tweede lijn).
- De voorgevel van de woning is georiënteerd op en zichtbaar vanaf de openbare weg.

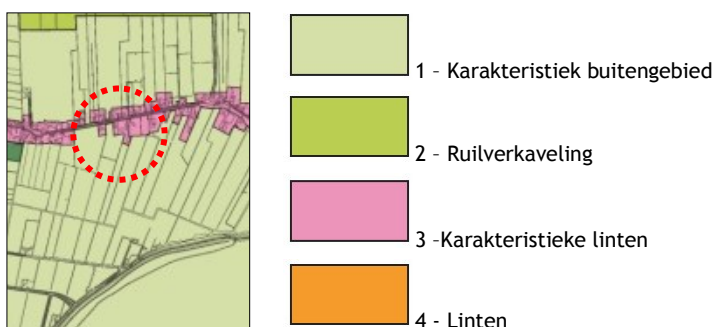
- Er wordt gebouwd op het bestaande agrarische erf en de nieuwe woning wordt ondergeschikt gepositioneerd ten opzichte van het hoofdgebouw en wordt gebruik gemaakt van de bestaande hoofdontsluiting van het erf.

Bebouwing

- De nieuwe woning heeft een rechthoekige basisplattegrond die refereert aan de voormalige agrarische bebouwing.
- Nieuwe woningen zijn vrijstaand en bestaan uit één bouwlaag met kap.
- Kleur- en materiaalgebruik: gedekte tinten en matte afwerking, passend in het omringende landschap.

Welstandsnota Drechterland

In de welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 3, Karakteristieke linten' (zie onderstaand kaartfragment). De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het verzoek (zie bijlage 1).



Fragment kaart 'Gebiedsindeling' (Welstandsnota Drechterland)

2.3

Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Sinds 1 november 2010 gelden de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland. In deze stukken wordt een onderscheid gemaakt tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en Landelijk Gebied (LG). Voor het plangebied is het bestaand bebouwd gebied beperkt tot de fysiek aanwezige bebouwing en de bebouwing die op grond van een geldend bestemmingsplan is toegelaten. Alles wat buiten het bestaande bouwvlak valt, is aan te merken als Landelijk Gebied. Voor het landelijk gebied is bepaald dat plannen aantoonbaar dienen te voldoen aan eisen van ruimtelijke kwaliteit, afgestemd op de benoemde (kern)kwaliteiten in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun (kern)kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de Leidraad is af te lezen dat het plangebied behoort tot het 'Ou-

de Zeekleilandschap'. Voor de voorliggende planvorming dient rekeningen gehouden te worden met de hierna volgende kernkwaliteiten.

Ondergrond

- Het abiotisch zeer waardevolle kleine reliëf in dit voormalig getijdengebied (getij-inversieruggen, fossiel kreeksystemen en meerwallen).
- Archeologiegebied: West-Friesland.
- Aardkundig waardevolle natuurlijke kreken, kreekrestanten en -ruggen.

Landschaps-DNA - Historische structuurlijnen

- Langgerekte lintdorpen in het open Westfriesse landschap.
- Voormalige waterkeringen en historische wegen.

Landschaps-DNA - Cultuurhistorische objecten

- Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen van de lintdorpen en de doorgaande wegen daartussen.

Landschaps-DNA - Openheid

- Kleinschalige zeekleipolders. Half-open landschap, overwegend vlak met tuinbouw, gras- en bouwland. Kreekruggen (West-Friesland), ontgonnen veenvlakte, oude en jonge zeeklei en terpen.
- Mate van openheid: landschap met een half-open Karakter.

Dorps-DNA weg- en dijkdorpen

- Lineaire dorpstructuur.
- De weg of dijk is de ruimtelijke structuurdrager.
- De bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager.
- Rafelige dorpsranden: zachte overgang dorplandschap.
- Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig.
- De mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend en varieert van dichtere bebouwing en een steniger beeld tot lossere bebouwing en een landelijker karakter. De woningen staan meestal niet direct aan de weg of dijk, maar worden gescheiden door een voortuin.
- Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en particuliere tuinen.
- Stolpboerderijen langs het lint.

Beeldkwaliteitsplan Westfriesse Omringdijk

Het beeldkwaliteitsplan Westfriesse Omringdijk onderscheidt deelgebieden. Het plangebied valt in deelgebied 'Markeermeerdijk. De dijk is in dit deelgebied van grote afstand herkenbaar door de openheid rondom de dijk. Buitendijks door het Markermeer en binnendijks door het open landschap. De lintdorpen liggen haaks op de dijk en vormen besloten plekken in het open landschap.

Markeermeerdijk: Zonering

Aan beide zijden van de dijk is een kwaliteitszone voorgesteld van 200 meter. Bijzonder aan dit traject zijn de bebouwingslinten. Doordat deze linten haaks op de dijk liggen vormen zijn besloten ruimtes binnen het open landschap. Om dit karakter te behouden, is het van belang om het landschap tussen de linten nabij de dijk zoveel mogelijk vrij te houden van grootschalige ontwikkelingen.

Inrichtingsschets en beeldkwaliteit

3

3.1

Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de landschappelijke inpassing van het ruimte voor ruimteverzoek. De ruimtelijk relevante beleidsuitgangspunten zoals benoemd in hoofdstuk 2 zijn in de uitwerking meegenomen.

3.2

Uitwerking

In het navolgende zijn twee uitwerkingen geschetst (zie onderstaande schetsen). In schets 1 is uitgegaan de inpassing van één vrijstaande woning. In schets twee is uitgegaan van de inpassing van twee (twee-onder-één-kap)woningen.



Uitwerking - Vrijstaande woning (schaal 1:2000)



Uitwerking 2- Twee-onder-één-kapwoningen (schaal 1:2000)

De uitwerking gaat uit van sloop van de bestaande schuren, inpassing van de nieuwe woning(en) en erven in de stedenbouwkundige structuur van de lintbebouwing van de Lekerweg, en het maken van een heldere/logische grens tussen het deel van het erf dat bij het lint hoort en het overige deel dat tot het open landschap hoort.

De nieuwe woning wordt ingepast in de lintbebouwing door te kiezen voor de inpassing van één nieuwe hoofdvorm. Deze hoofdvorm mag ingevuld worden als vrijstaande woning, of als twee twee-onder-één kapwoningen die lijken op één woning. De hoofdvorm wordt verder ingepast door deze te situeren in een beperkt verspringende rooilijn, de bouwrichting af te stemmen op de bestaande bebouwing (net niet haaks op de weg). Het erf wordt ingepast in de structuur van de lintbebouwing door het bestaande erf op te delen in twee ongelijke kavels, de voortuin groen in te richten en op het erf bomen in te passen (of te behouden).

Het bestaande erf wordt bovendien opgedeeld in een deel dat tot de structuur van de lintbebouwing behoort, en een deel dat bij het open landschap hoort. De bestaande situatie geeft hiervoor een logische begrenzing. Deze begrenzing wordt gemarkeerd met een kavelsloot en beplanting.

3.3

Uitgangspunten

In het navolgende worden de uitgangspunten genoemd waaraan de (definitieve) planvorming dient te voldoen. De uitgangspunten zijn afgestemd op uitgangspunten en aanbevelingen uit de Structuurvisie Landschap, Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en de Welstandsnota Drechterland, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling, volgend uit de werksessie.

Uitgangspunten situering en grootte gebouwen

- De hoofdvorm heeft een rechthoekige basisplattegrond en is één bouwlaag met kap.
- De nok- en bouwrichting is net niet haaks op de weg. Deze richting afstemmen op de aangrenzende woningen.
- Er is sprake van één duidelijke hoofdvorm met daarin één of twee woningen.
- De hoofdvorm ligt op of maximaal 3 meter achter de rooilijn van bestaande woningen aan de Lekerweg.
- De woning(en) is/zijn georiënteerd op, en zichtbaar vanaf de openbare weg.

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

- In de welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 3, Karakteristieke linten'. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het verzoek (bijlage 1).
- Wanneer gekozen wordt voor een twee-onder-één-kapwoning, geldt dat deze de uitstraling van een vrijstaande woning moet hebben; bijvoorbeeld in de vorm van een stolp.
- Kleur- en materialen toepassen in gedekte tinten en met een matte afwerking, passend in het omringende landschap.

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Het voorerf van de woning(en) heeft een groene uitstraling.
- Bestaande waardevolle bomen handhaven.
- Het deel van het bestaande erf dat in het open landschap is gesitueerd wordt/blijft onderdeel van het open landschap. Bebouwing is niet toegestaan.
- Een sloot aanbrengen tussen het erf dat onderdeel is van het lint en het 'landschappelijke' perceel.

Algemeen

- Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een goed en gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan vereist.

Referentiebeelden



Referentiebeeld vrijstaande woning (Bron: welstandsnota)



Referentiebeeld twee-onder-één-kapwoningen

Bijlage 1 - Welstandscriteria

De criteria van 'Gebiedstype 3 - Karakteristieke linten' uit de op 28 april 2011 vastgestelde 'Welstandsnota Drechterland' zijn van toepassing op het voorliggende verzoek. De betreffende welstandscriteria zijn in deze bijlage opgenomen. Er wordt ingegaan op:

- de gebiedsbeschrijving;
- beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen;
- de ambitie voor welstand;
- de welstandscriteria.

G e b i e d s t y p e 3 – K a r a k t e r i s t i e k e l i n t e n

Gebiedsbeschrijving

De gemeente Drechterland kent een aantal waardevolle, karakteristieke linten, die voor een deel nog een sterke relatie met de ontstaansgeschiedenis van het gebied hebben.

De linten zijn lineaire structuren, welke zich kenmerken door aaneengesloten meer open reeksen individuele hoofdgebouwen. In de linten is sprake van een zeer afwisselend bebouwingsbeeld met individuele gebouwen. Er zijn grotere panden en kleine arbeiderswoningen, historische panden, recente woonhuizen en stolpen. Naast zeer fraaie, karakteristieke panden, komen ook indifferente en zelfs beeldverstoring panden voor. De detaillering is zowel rijk als sober en het kleur- en materiaalgebruik is gevarieerd. De bebouwing heeft een duidelijke relatie met de weg en is gesitueerd in wisselende rooilijnen. Soms zijn er voortuinen en soms ontbreken deze geheel. De bijgebouwen en/of bedrijfsgebouwen zijn overwegend achter het hoofdgebouw gesitueerd.

Binnen de kommen is de relatie met achterliggende gebieden beperkt; buiten de kommen geven grotere onbebouwde ruimten op zeer kenmerkende wijze zicht op het achterliggende open agrarische gebied. De bebouwing kenmerkt zich binnen de kommen door een menging van functies en buiten de kommen door overwegend agrarische vestigingen, afgewisseld door burgerwoningen. Er is sprake van een grote variatie, o.a. in aard, omvang, afstand tot de weg en vormgevingskwaliteit.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen

De lintbebouwing is een zeer waardevolle en te behouden stedenbouwkundige structuur. In de kwaliteit van de aanliggende bebouwing is in principe onderscheid te maken in delen, waar de historische kenmerken nog in belangrijke mate het beeld bepalen en delen waar recentere, al dan niet meer indifferente, panden zijn gerealiseerd. De meer historische gedeelten hebben qua schaal en samenhang een bijzonder en waardevol karakter en verdienen intensieve aandacht gericht op behoud en versterking van deze karakteristiek. In de overige gedeelten is de stedenbouwkundige structuur weliswaar waardevol, maar in de bestaande kwaliteit van de bebouwing kan aanleiding worden gevonden voor vernieuwingsimpulsen.

In de lintbebouwing binnen de kommen wordt gestreefd naar reductie van de algemene milieu- en verkeersdruk door bij bedrijfsbeëindigingen van milieubelastende en/of verkeersaantrekkende bedrijvigheid de nadruk te leggen op hergebruik passend in een gemengd woonmilieu. Met name buiten de kommen zal een verdere verdichting van de bebouwing niet worden toegestaan. Ontwikkelingen zullen zich in het algemeen beperken tot ondergeschikte toevoe-

gingen en aanpassingen, alsmede incidenteel vervangende nieuwbouw. Bij de zeer bescheiden woningen van oudere datum is het zaak alert te blijven voor geforceerde woningvergrotingen, o.a. door (te) grote dakopbouwen of het op een onevenwichtige wijze toevoegen van een extra bouwlaag. In het algemeen is ook waakzaamheid geboden m.b.t. het veranderen van de gevels middels stucwerk en/of schilderen van metselwerk.

Het (welstands-)beleid is gericht op behoud en versterking van de karakteristieke onderdelen van de lintbebouwing, op behoud van de stedenbouwkundige structuur met ruimte voor vernieuwing in de overige delen van het lint én behoud van de nu nog aanwezige open zichtrelaties met het achterliggende agrarische gebied.

In algemene zin geldt dat het bestemmingsplan allereerst bepaald of iets wel of niet gebouwd mag worden. Daarbij wordt in veelal gekeken naar ligging en de maatvoering. De advisering op grond van de welstandsnota mag deze mogelijkheden niet in ernstige mate belemmeren.

Ambitie voor welstand

Voor het gebied geldt een aanduiding als bijzonder welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren en handhaven, en waar nodig versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Welstandscriteria

Ligging

- Behoud bebouwingspatroon. De situering van de bebouwing is afgestemd op de bestaande vaste of wisselende rooilijn.
- De woningen/bedrijfsgebouwen zijn met de voorgevel en/of representatieve gevel georiënteerd op de straat. Op hoeklocaties heeft de bebouwing een dubbele oriëntatie.
- De woonhuizen zijn vrijstaand. Een ondergeschikte koppeling met de bedrijfsbebouwing is toegestaan.
- Aan- en uitbouwen liggen achter de voorgevelrooilijn van de woning.
- Bedrijfsgebouwen en bijgebouwen bij voorkeur achter de woning.
- Bij meerdere bijgebouwen op een erf streven naar clustering.

Massa

- Behoud afwisselende bebouwingpatroon.
- De hoofdvorm van woningen is één bouwlaag met kap. Niet-streekeigen elementen zoals wolfseinden, zijn ongewenst. Het kenmerkende silhouet van waardevolle en beeldbepalende gebouwen handhaven. De plaatselijk nog aanwezige doorzichten in de lintbebouwing respecteren.
- De typologie van de hoofdvorm is gebiedseigen en traditioneel of hier sterk op gebaseerd.
- Bij (ver)nieuwbouw de bouwvorm, bouwmassa en nokrichting afstemmen op de belendende percelen en de kavelrichting.
- Bij bebouwing op één erf streven naar dezelfde nokrichting.
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige en krachtige hoofdmassa met een rechthoekige plattegrond, een hellende kapvorm (zadeldak) en ondergeschikte aan- en uitbouwen.
- De gerichtheid van bouwmassa van de bedrijfsbebouwing is in overeenstemming met de kavelrichting.
- Bij bedrijfsgebouwen met grote bebouwingsoppervlaktes schaalverkleinende ingrepen, zoals een duidelijke geleding van de bouwmassa's of gevels toepassen.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw. Bijgebouwen bij voorkeur met een kap afdekken.

Detallering

- Woningen hebben een individuele uitstraling en een gebiedseigen en traditionele of hier sterk op gebaseerde architectuur.
- De detaillering van woningen is zeer zorgvuldig, traditioneel en gebiedseigen of hier sterk op gebaseerd.
- De detaillering van de gevels van een woning ondersteunt de architectuur, geleding en hoofdvorm van de woning.



Behoud afwisselende bebouwingspatroon. Situering in bestaande rooilijn.



Behoud afwisselende bebouwingspatroon. Situering in bestaande rooilijn.



Traditionele bouwvormen.



Traditionele gebiedseigen bouwvorm.



Nieuwbouw gebaseerd op traditionele gebiedseigen bouwvorm.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Zeer zorgvuldige, traditionele detaillering.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Zeer zorgvuldige, traditionele detaillering.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Gedekte kleuren.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Gedekte kleuren.

- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het hoofdgebouw.
- De bedrijfsbebouwing kent een eenvoudige detaillering. Bij grote bedrijfsgebouwen draagt de detaillering bij aan het visueel verkleinen van de bebouwing.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik voor woningen is traditioneel en gebiedseigen of hier sterk op afgestemd.
- Hoofdmaterialen in gedekte, donkere kleuren en een matte afwerking toepassen. Lichte, felgekleurde, hoogglanzende en spiegelende hoofdmaterialen zijn niet toegestaan.
- Op een erf is sprake van een samenhangend, harmonieus en op het landschap en de aangrenzende percelen afgestemd kleur- en materiaalgebruik.
- Snel verarmende materialen, onafgewerkte betonnen (systeem)wanden, volkern-/kunststofplaten in grote vlakken, kunstriet, shingles en stalen dakpanplaten zijn niet gewenst.
- Afwijkende materialen kunnen slechts in overleg met de gemeente en de welstandscommissie worden toegestaan, waarbij plaatselijke omstandigheden en bijzondere functionele eisen doorslaggevend zullen zijn.

Diversen

- Bijzondere functies, zoals waterstaatkundige bouwwerken, kennen een autonome plaatsing en een bijzondere, individuele opbouw en vormgeving.
- Voor stolpen, bijzondere stal- en kasvormen, mestvergiftigingsinstallaties en reclame, zie hoofdstuk 5 'Objectgerichte criteria'.

Aanbevelingen

- Ten aanzien van de erfinrichting gelden de hierna volgende aanvullende aanbevelingen:
 - Zie ook de 'Structuurvisie landschap'.
 - Opslag, het stallen van caravans en het plaatsen van containers dient achter de woning plaats te vinden; deze dienen tevens aan het zicht te worden onttrokken.
 - Verharding van het voorterrein beperken.
 - Geen waterbassins op het voorterrein toepassen.
 - Bestaande waterlopen respecteren en groene gras- en/of riet oevers toepassen.
 - Bedrijfsbebouwing inpassen met erf- en singelbeplanting.
 - Beplanting van inheems sortiment toepassen.
 - Donker kleurgebruik toepassen voor hekwerken die vanaf de openbare weg en het open landschap zichtbaar zijn.

Colofon

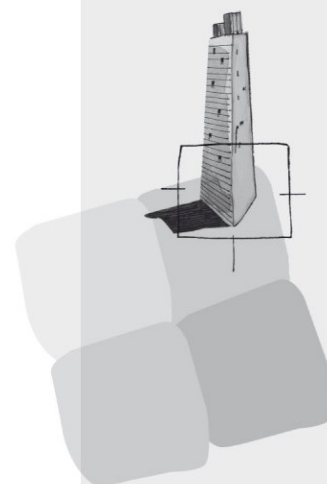
Opdrachtgever
Moens/de Vries

Verkavelingsplan
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Rapport
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
076.23.09.05.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort