

3. Stuwwallandschap van het land van Vollenhove

3.1. Stuwwal met het Hoge land van Vollenhove



Gebiedsbeschrijving

Structuur

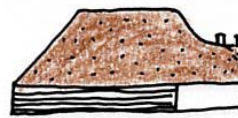
De agrarische bebouwing is in een lint geconcentreerd langs de wegen, die de grens van de stuwwal naar het lager gelegen landschap markeren en in meer verspreide mate op de stuwwal. De agrarische bebouwingskrans rondom de stuwwal is verdicht met woonhuizen en bijgebouwen. Dit geldt ook voor de wegen die de stuwwal doorsnijden. De bebouwing ligt niet in de rooilijn en is op de weg georiënteerd. De krans loopt over in het dijkdorp Moespot. De overige woonhuisbebouwing op de stuwwal concentreert zich voornamelijk in Heetveld. Het kleinschalige landschap wordt gekenmerkt door grillige lijnen, hoogteverschillen, wegbeplanting, houtwallen en bossen. Van de boomsoorten komt de eik veelvuldig voor. De verkaveling is aan de rand van de stuwwal langgerekt en op de stuwwal meer blokvormig.



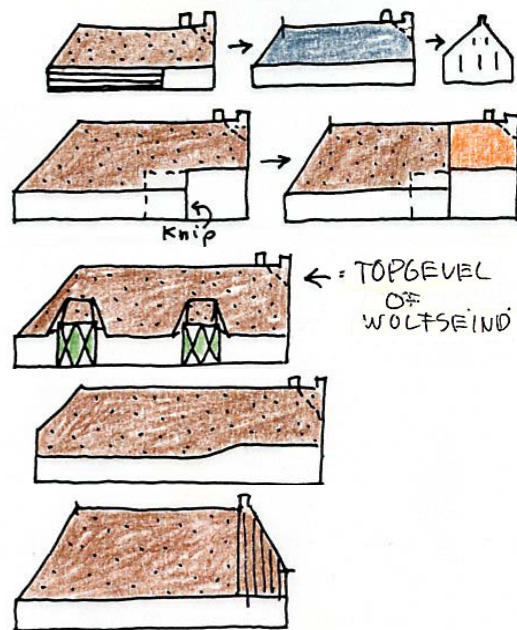
De boerderijen staan met de voorzijde, een enkele keer met de achterzijde naar de weg gekeerd. De erfbeplanting bestaat uit fruitbomen, solitair en hagen.

Bebouwing

De boerderijen van de hallenhuisgroep zijn dikwijls van het kamelenrug- en het dwarsdeeltype. Bij de eerste is sprake van een geleidelijke overgang in de kap van het voor- naar het achterhuis. Het dwarsdeeltype heeft de baanderdeuren in de zijgevel met de kap ter plaatse opgelicht. Twee paar baanderdeuren in de zijgevel komt ook voor en is kenmerkend voor het gebied.



Kamelenrugboerderij



Het schuurgedeelte heeft een gesloten dak, op het woongedeelte komt sporadisch een dakpel voor.

De bijgebouwen, schuren, bakhuisjes en dergelijke staan haaks op de boerderij. Bij nog in gebruik zijnde agrarische bedrijven staan nieuwe loodsen, in sterk afwijkende materialen. Er staan weinig woningen of villa's in het gebied.

De woonhuisbebouwing in de kleinere buurtschappen en Heetveld is over het algemeen één tot tweelaags onder een zadeldak.



Detailering

De boerderijkappen zijn over het algemeen met riet gedekt. Een dekking van gebakken rode of gesmoorde pannen komt ook voor, aanvankelijk alleen op het voorhuis, later ook over de gehele kap. Omgekeerd - riet op het voorhuis en pannen op het achterhuis - is geen authentieke situatie. In het algemeen zijn gedekte kleuren toegepast. Het metselwerk is veelal in een donkere roodbruine steen uitgevoerd, maar in het bedrijfsgedeelte komen (oorspronkelijk) ook houten, (bruin)zwart geschilderde wanden voor. De kleurstelling is vaak wit voor de kozijnen en groen voor de ramen en deuren. Nieuwe schuren zijn vaak in sterk afwijkende materialen opgetrokken, zoals damwandprofielen voor de wanden en golfplaat voor het dak.

Het materiaal- en kleurgebruik van de woonhuisbebouwing is divers.



Heetveld

Bijzondere elementen

De Havezathe Den Oldenhof met bijbehorende opstallen en parkaanleg. De havezate is bijzonder door zijn rijk gedetailleerde en monumentale architectuur en zijn situering. Het geeft een illustratie van het welvarende verleden van Vollenhove als havenstadje. De havezate is een rijksmonument.



Watertoren bij St. Jans klooster. Is door zijn hoogte een waardevol oriëntatiepunt in de omgeving. Heeft een gelede baksteenarchitectuur en bijbehorende zorgvuldige detaillering. Rode baksteen.



De Monnikenmolen aan de Molenweg. Deze rietgedekte stellingmolen fungeert als herkenningspunt en is een rijksmonument.



Welstandsbeleid

Verantwoording

In dit gebied zijn de oorspronkelijke boerderijen overheersend. Veel oorspronkelijke boerderijen en bijbehorende erven zijn ook nog gaaf in situering, hoofdvorm en gevelindeling. Er is een landschap met veel waardevolle bebouwing ontstaan waaraan het historische karakter nog goed afleesbaar is. Het beleid is er dan ook op gericht het oorspronkelijke karakter van het gebied te handhaven en bij nieuwe ontwikkelingen voorzichtigheid te betrachten.

Beleid

1. Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de oorspronkelijke boerderijen dienen de bebouwingskarakteristieken zoals die in de gebiedsbeschrijving zijn omschreven te worden *behouden*.
2. Bij nieuwbouw, vervanging en grote uitbreidingen aan andere bestaande gebouwen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden *gerespecteerd*.
3. De bebouwing in de buurtschappen aan de rand met het buitengebied dient aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristieken van het buitengebied.
4. Uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij mag niet ten koste gaan van de uiterlijke verschijningsvorm.

Welstandscriteria

Situering

1. Bouwplannen aan of bij de oorspronkelijke boerderijen dienen gesitueerd te worden conform de bestaande karakteristieken zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven.
2. De overige hoofdbebouwing dient in ieder geval op de weg te worden georiënteerd. Uitzonderingen hierop dienen afgestemd te worden op de plaatselijke situatie, bijvoorbeeld in besloten en golvend landschap met uitzicht.
3. Bijgebouwen zijn ten opzichte van het hoofdgebouw zodanig gesitueerd dat zij met elkaar een samenhangend geheel vormen.

Vormgeving

1. Bij bouwplannen aan of bij de oorspronkelijke boerderijen dienen de bebouwingskarakteristieken zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven te worden behouden. Daarbij is in ieder geval relevant: het boerderijtype, de dakvorm en schaal en maat.

2. Bij de overige bebouwing zijn geringe afwijkingen van de karakteristieken op onderdelen acceptabel.
3. Uitbreidingen dienen ondergeschikt zijn aan het bestaande gebouw en dienen daar qua vormgeving mee te harmoniëren.
4. In de buurtschappen dient de bebouwing aan de randen met het buitengebied qua vormgeving aan te sluiten op de bebouwingskarakteristieken van het buitengebied.
5. De plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam- en deuropeningen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn.
6. Bij uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij dient in ieder geval het onderscheid tussen woon- en bedrijfsgebouwen herkenbaar te blijven.

Detailering, kleuren en materialen

1. Er dienen kleuren toegepast te worden conform de gebiedsbeschrijving.
2. Er dienen materialen te worden toegepast gelijk aan of aansluitend bij de in de gebiedsbeschrijving genoemde materialen.

Leeswijzer beschrijvingen

Gebiedsindeling

Het welstandstoezicht wordt gevoerd op grond van gebiedsgerichte criteria. Om deze criteria op te kunnen stellen, zijn eerst verschillende gebieden van elkaar onderscheiden. Dit is gedaan door te zoeken naar een bepaalde samenhang op grond van stedenbouwkundige, landschappelijke en/of architectonische kenmerken.

Deze samenhang kan bestaan uit een vijftal aspecten:

1. de functie;
2. de ontstaansgeschiedenis;
3. de ruimtelijke verschijningsvorm;
4. de relevantie van het onderscheid tussen de gebieden voor welstandstoezicht;
5. de dynamiek van het bouwen.

De mate waarin één van deze aspecten overheerst, wisselt per gebied. Als bijvoorbeeld in twee gebieden hetzelfde welstandsbeleid en dezelfde criteria worden gehanteerd, is het de vraag of het onderscheid nog relevant genoeg is voor het vasthouden aan twee gebieden.

Op deze wijze is een gebiedsindeling ontstaan waarbij de gemeente in 6 hoofdgebieden is ingedeeld. Binnen deze hoofdgebieden zijn vervolgens subgebieden onderscheiden. De kern Steenwijk is bijvoorbeeld verdeeld in 5 gebieden. In totaal zijn 29 gebieden benoemd. De gebiedsindeling is terug te vinden op de overzichtskaart die als bijlage bij de welstandsnota is gevoegd.

Toelichting op de gebiedsbeschrijvingen

Per gebied is een aantal bladen gemaakt met de beschrijving, de waardering, het te hanteren welstandsbeleid en de welstandscriteria.

Elke gebiedsbeschrijving heeft dezelfde opbouw:

- ♦ Kaart

Op het eerste blad staat een kaartje waarop (de ligging van) het gebied is aangegeven.

- ♦ Gebiedsbeschrijving

Na het kaartje volgt de gebiedsbeschrijving. Hier worden de belangrijkste karakteristieken van het gebied en vooral van de bebouwing beschreven. De gebiedsbeschrijving is opgebouwd van groot naar klein en daarbij opgedeeld in drie kopjes: structuur, bebouwing en detaillering. Onder structuur wordt de ontstaansgeschiedenis en de structuur van het gebied beschreven evenals de plaatsing van de bebouwing. Onder bebouwing worden specifieke aspecten van de bebouwing zelf beschreven zoals (architectonische) stijl, gevelopbouw, overheersende hoofd- en kapvorm. Onder het kopje detaillering wordt aandacht besteed aan de detaillering, materialen en kleuren van de bebouwing. De beschrijving en waardering zijn niet los van elkaar te zien. Op het moment dat je de keuze maakt om iets te beschrijven geef je al een impliciete waardering. In de gebiedsbeschrijvingen zitten dan ook elementen van de waardering geïntegreerd.

- ♦ Bijzondere elementen

Bij de beschrijvingen worden ook de bijzondere elementen benoemd. Het gaat daarbij om gebouwen die (in positieve of negatieve zin) afwijken van de algemene gebiedsbeschrijving.

Welstandsbeleid

Het welstandsbeleid wordt steeds voorafgegaan door een verantwoording van het beleid. Hierin wordt kort uiteengezet waarom in een bepaald gebied gekozen is voor het geformuleerde beleid. Hierin ligt ook een

waardering besloten van de kwaliteiten en karakteristieken van het gebied.

Het welstandsbeleid wordt steeds opgebouwd uit:

1. één of meer punten die de algemene lijn vormen;
2. één of meer punten die elementen benoemen die specifiek zijn voor het gebied.

Bij de formulering van het beleid wordt een aantal termen gebruikt die om een nadere toelichting vragen. Ten eerste wordt er onderscheid gemaakt tussen behouden, respecteren en vernieuwen:

Behouden van de bebouwingskarakteristieken. Met behouden wordt bedoeld dat bouwplannen dezelfde bebouwingkarakteristieken dienen te hebben als de bestaande gebouwen. Van de gebiedsbeschrijving afwijkende vormgeving voldoet dan dus niet aan redelijke eisen van welstand. Dat geldt dus voor nieuwbouw, maar ook voor uitbreidingen en verbouwingen aan bestaande gebouwen. Tenzij dit expliciet anders is geformuleerd.

Respecteren van de bebouwingkarakteristieken. Hiermee wordt bedoeld dat bouwplannen de gebiedskarakteristieken als uitgangspunt moeten hebben maar dat op onderdelen hier nieuwe vormen etc. aan toegevoegd kunnen worden. Anders gezegd een bouwplan mag op onderdelen afwijken maar niet conflicteren met de bestaande bebouwing.

Vernieuwen. Hiermee wordt bedoeld dat van de gebiedskarakteristieken afwijkende bebouwing geen probleem vormt. Het gaat dan alleen om nieuwbouw of complete vernieuwbouw en niet om uitbreidingen en gedeeltelijke verbouwingen.

Ter aanvulling worden nog de volgende termen gebruikt:

Versterken. Hiermee wordt bedoeld dat een bouwplan zodanig ontworpen moet zijn dat het eventuele afwijkingen op onderdelen van de bestaande bebouwing teniet doet. Het totale plan moet na realisering van het

bouwplan beter voldoen aan de gebiedskarakteristieken.

Herstellen. Hiermee wordt bedoeld dat oorspronkelijke karakteristieken weer teruggebracht moeten worden. Dit gaat niet alleen om verbouwingen en uitbreidingen aan bestaande gebouwen maar ook om nieuwbouw. Dit wordt met name gebruikt in beschermde gezichten.

Versterken van de kwaliteit van de vormgeving. Hiermee wordt bedoeld dat het bouwplan een hogere kwaliteit van architectuur dient te hebben dan de bestaande bebouwing. Het bouwplan zal dan moeten voldoen aan de criteria voor architectonische kwaliteit.

Bij alle categorieën zijn regelmatig uitzonderingen of nadere voorwaarden benoemd.

Welstandscriteria

Het welstandsbeleid is uitgewerkt in de gebiedsgerichte welstandscriteria. Naast de gebiedsgericht criteria kunnen ook meer objectgerichte criteria of specifieke criteria gelden. Daarnaast is er één algemeen criterium dat geldt in alle gebieden:

- Bij nieuwbouw, wijziging en uitbreidingen dient de architectonische kwaliteit minimaal gelijkwaardig te zijn aan de bestaande architectonische kwaliteit.

Zonder dat bij elk gebied naar deze criteria wordt verwezen gelden in alle gebieden de volgende criteria:

- Voor monumenten: De criteria voor monumenten.
- Voor reclameobjecten: Het reclamebeleid.
- Voor licht vergunningplichtige bouwwerken: De sneltoetscriteria. In de beschermde stads- en dorpsgezichten gelden behalve de sneltoetscriteria altijd ook de gebiedsgerichte criteria.
- Voor recreatieterreinen: Bij recreatieterreinen dienen bij bouwplannen voor verbouwing, uitbreiding en nieuwbouw de bebouwingskarakteristieken van de bestaande bebouwing te worden ge-

respecteerd. Bij algehele vervangende nieuwbouw dienen de bebouwingskarakteristieken van het gebied waarin het recreatieterrein is gelegen te worden *gerespecteerd*.

- ♦ Voor de bijzondere elementen: bij uitbreidingen en verbouwingen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden *behouden* en waar mogelijk *versterkt*.

Beeldkwaliteitplannen

Naast de gebiedsgerichte criteria gelden er in delen van twee gebieden nog beeldkwaliteitplannen. Het gaat om:

- ♦ gebied 2.4. "Steenwijk, historisch centrum", daar is het beeldkwaliteitplan Steenwijkerdiep (september 2000) geldig;
- ♦ gebied 2.8. "Steenwijk, naoorlogse uitbreidingen", daar is het beeldkwaliteitplan "Woldmeenthe" geldig.

Beide beeldkwaliteitplannen maken integraal onderdeel uit van deze welstandsnota.