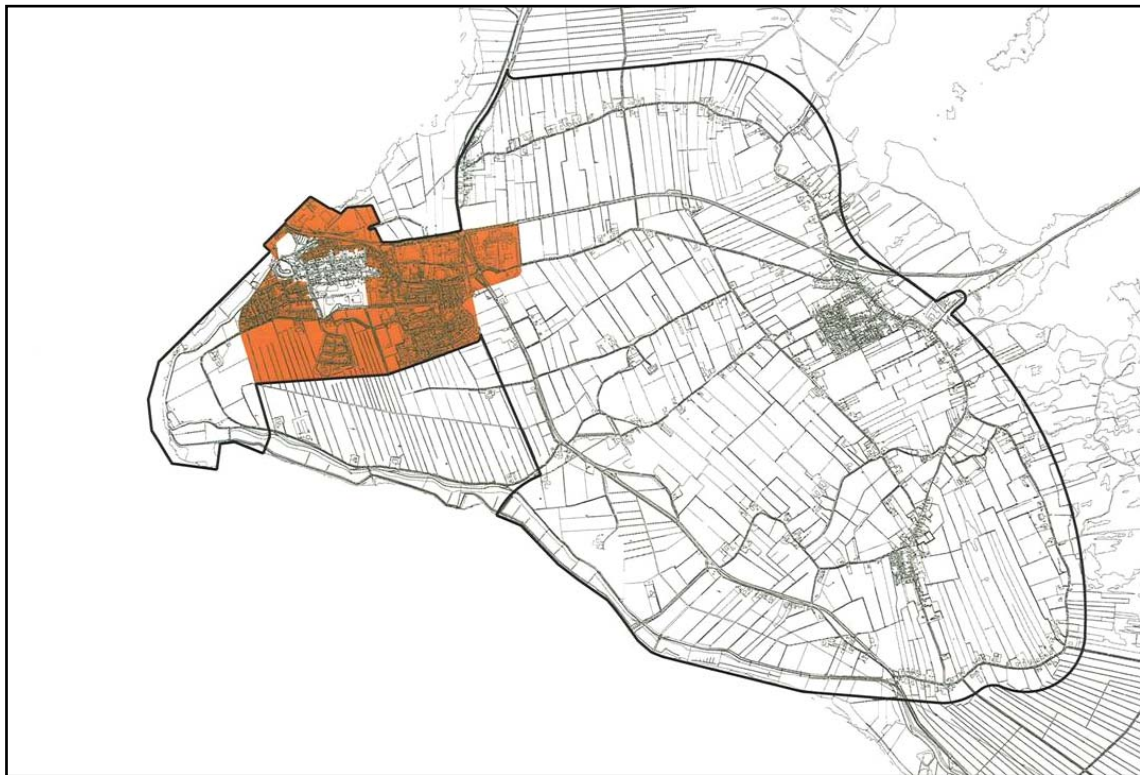


3. Stuwwallandschap van het land van Vollenhove

3.3. Vollenhove overig



Gebiedsbeschrijving

Structuur

Het gebied Vollenhove-Overig wordt met uitzondering van het oostelijke gedeelte, landschappelijk bepaald door de relatie met de Bentspolder. De nieuwbouwwijken in het zuiden en zuidwesten van Vollenhove grenzen aan dit polderlandschap, maar volgen het verkavelingspatroon niet. De oudere, oostelijke uitbreiding ligt tussen het oostelijk gelegen industrieterrein De Weyert en de zuidelijke nieuwbouwwijk.

De uitbreidingen hebben te maken met de ruimtelijke ontwikkeling van Vollenhove na 1954 toen het stadje aan de nieuwe verbindingsweg tussen Meppel en Emmeloord kwam te liggen. De Voorst werd ontwikkeld ten westen van de kern en de gebieden Het Goor en het Franse pad aan respectievelijk de noord- en de oostkant.



Vanaf de zeventiger jaren vonden in de polder nieuwe uitbreidingen plaats aan de zuid- en oostkant van de stad. De wederopbouw-wijken kenmerken zich door hun rechthoekige stratenpatroon, met een duidelijke hiërarchie in hoofdstraten en zijstraten. Karakteristiek voor het ruimtelijke profiel is de straat met stoepen en voortuinen aan weerszijden. De bouwblokken zijn opgebouwd volgens het 'open bouwblok' principe: aan de achterzijde van de woningen bevinden zich de tuinen met schuren en achterom. Aan de randen van deze wijken bevinden zich de wat grotere woningen.

Ten zuidoosten van de kern ligt een grootschalige uitbreidingswijk uit de jaren zeventig. De structuur wordt gevormd door een meanderende hoofdontsluitingsweg waaraan woonerven en hofjes gelegen zijn. Langs de randen van deze wijk bevinden zich enige villa's en bungalows, met doorkijkjes naar het buitengebied. De rooilijnen verspringen. De meest recente uitbreiding bevindt zich ten zuidwesten van het park Old-Ruitenborgh. Deze wijk is nu nog een op zichzelf staande wijk in de polder. Door middel van één hoofdontsluitingsweg wordt de wijk ontsloten. Het park Old-Ruitenborgh zelf vormt de groene verbinding met het landschap van de Bentpolder.

De oriëntatie van de industriële bebouwing op het bedrijventerrein De Weyert is alzijdig, maar de toegangen zijn aan de doorgaande wegen gelegen.

Bebouwing

Het meest voorkomende woonhuistype vóór 1970 in de uitbreidingswijken is de rijtjeswoning, bestaande uit twee bouwlagen onder een zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de straat. De schaal van de woningen is in de hele wijk gelijk. Het betreft seriematige woningbouw en er is weinig variatie in typologie. De voorgevels zijn vlak. De woningen richten zich naar de openbare weg. Er is een duidelijk onderscheid tussen voor- en achtergevels. De vlakke voorgevels zijn vaak opgebouwd uit puien met paneelvullingen. Bij vervanging ontstaat onderlinge variatie en raakt de eenheid verstoord.



Na 1970 is het meest voorkomende woningtype de geschakelde of halfvrijstaande woning met één tot twee bouwlagen onder een kap. Hoewel seriematig van opzet, is er meer variatie in de bebouwing in deze wijken.

Uitbouwen zoals garages maken deel uit van de hoofdvorm. De daken wisselen van hoogte en nokrichting. De meest recente uitbreiding bestaat uit projectmatig gebouwde half vrijstaande woningen en vrije sectorwoningen op royale kavels. Ze bestaan uit één tot twee bouwlagen met een kap. De schaal van de bebouwing is in de hele wijk gelijk. Hoewel de woningen zich meestal richten naar de openbare weg, zijn er ook veel woningen die met de achtergevel naar de openbare ruimte gericht zijn. Vaak is er sprake van een verspringende rooilijn. In de meest recente uitbreidingswijk is de vormgeving modern of geïnspireerd op oude typologieën zoals de boerderij met wolfseind en het herenhuis. Behalve woonhuizen komen in de wijken ook voorzieningen voor als scholen, als zodanig herkenbaar: één of twee bouwlagen onder een plat dak.

Kenmerkend voor de oudere bedrijven op De Weyert is dat ze zijn opgebouwd uit diverse grote hallen, onder andere met sheddaken en overigens vlak. Er is geen duidelijke voorzijde. Ze bestaan uit één of meer bouwlagen. De silo steekt hierboven uit. De enkele latere bedrijfsgebouwen zijn middelgroot tot groot en opgebouwd uit plaatmateriaal zoals damwand. Soms hebben ze een representatieve voorbouw: kantoor of ontvangstruimte.

Detailering

Voor 1970 komen rode en gele baksteen het meest voor. De daken zijn gedekt met rood gebakken of gesmoorde pannen. Na 1970 zijn de meest voorkomende materialen donkerbruine baksteen en gesmoorde pannen.



Daarnaast komen gele baksteen en rode gebakken pannen ook voor. Er is veel variatie in kozijnen, aanbouwen en dakopbouwen. In de meeste recente uitbreiding vallen de lichte kleuren voor de gevels op.

Witte en lichtgele baksteen komen vaak voor. De oudere bedrijfsbebouwing is opgetrokken in rode baksteen, maar ook plaatmateriaal is veel toegepast. Over het algemeen is het kleurgebruik gedekt. In de nieuwere bedrijfsgebouwen zijn de kleuren licht.

Bijzondere elementen

Opvallende grootschalige elementen zijn de Silo van Van Benthem aan de Flevoweg en de Vlaschuur langs de Flevoweg.



Het nieuwe zwembad is door zijn ligging in het open buitengebied, zijn op de boerenschuren geïnspireerde grote kap en zijn kleurgebruik, een opvallend element.



Huisman Royal Shipyard. Deze wijk in schaal, maat en kleur af van de omgeving en is daardoor beeldbepalend in de "skyline" van Vollenhove.



Welstandsbeleid

Verantwoording

Het gebied bestaat uit de woonwijken van Vollenhove en het bedrijventerrein. De woonwijken zijn niet karakteristiek voor Vollenhove maar ze hebben wel een basiskwaliteit die de moeite van het bewaren waard is. Op het bedrijventerrein dient met name langs de belangrijke wegen en de rand met het buitengebied een betere uitstraling en inpassing te worden gerealiseerd. Dit vanwege het erg functionele karakter van de vormgeving van de bebouwing.

Beleid

De woonwijken

1. De bebouwingskarakteristieken zoals die in de gebiedsbeschrijving zijn omschreven dienen te worden *gerespecteerd*.
2. *Vernieuwing* is onder voorwaarden mogelijk.
3. Aan de randen met het buitengebied dient de bebouwing aan te sluiten op de bebouwingskarakteristieken van het buitengebied.

Bedrijventerrein

1. Nieuwe bedrijfsbebouwing langs de doorgaande wegen dient een *versterking* van de architectonische kwaliteit te geven met speciale aandacht voor kleuren en materialen.

2. Aan de randen met het buitengebied dient de bebouwing aan te sluiten op de bebouwingskarakteristieken van het buitengebied.

Welstandscriteria

Woonwijken

Situering

1. Bouwplannen dienen gesitueerd te worden met respect voor de bestaande karakteristieken zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven.
2. Afwijkende situering is mogelijk indien het een vervanging van een compleet stedenbouwkundig ensemble betreft.
3. Bijgebouwen dienen zodanig gesitueerd te zijn dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofgebouw.
4. Bij nieuwbouw aan de randen met het buitengebied dienen doorzichten naar het buitengebied te worden behouden en te grootschalige bebouwingswanden te worden vermeden.

Vormgeving

1. De bebouwingskarakteristieken zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven dienen te worden gerespecteerd.
2. Vernieuwing is mogelijk mits deze in maat en schaal aansluit op de directe omgeving of het de vervanging van een compleet stedenbouwkundig ensemble betreft.
3. Aan de randen met het buitengebied dient de bebouwing qua vormgeving aan te sluiten op de bebouwingskarakteristieken van het buitengebied.
4. Uitbreidingen dienen ondergeschikt zijn aan het bestaande gebouw en dienen daar qua vormgeving mee te harmoniëren.
5. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam- en deuropeningen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn.

Detailering, kleuren en materialen

1. Diverse kleuren en materialen zijn toegestaan mits deze harmoniëren met de directe omgeving.

2. Aan de randen met het buitengebied dienen geen grote lichte en/of reflecterende vlakken te worden toegepast.

Bedrijventerrein

Situering

1. Het representatieve gedeelte van het gebouw dient zich naar de openbare weg te richten.
2. Bij nieuwbouw aan de randen met het buitengebied dienen doorzichten naar het buitengebied te worden behouden en te grootschalige bebouwingswanden te worden vermeden.

Vormgeving

1. De bebouwing kan in maat en schaal variëren maar dient afgestemd te worden op de bebouwing in de directe omgeving.
2. Langs doorgaande wegen en op belangrijke zichtlocaties worden bouwplannen voor verandering en nieuwbouw ook beoordeeld aan de hand van de criteria voor architectonische kwaliteit uit paragraaf 6.2.
3. Uitbreidingen dienen ondergeschikt zijn aan het bestaande gebouw en dienen daar qua vormgeving mee te harmoniëren.
4. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam- en deuropeningen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn.

Detailering, kleuren en materialen

1. Diverse kleuren en materialen zijn toegestaan mits deze harmoniëren met de directe omgeving en het bestaande gebouw.
2. Aan de randen met het buitengebied dienen geen grote lichte en/of reflecterende vlakken te worden toegepast.

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.