

5. Laagveenlandschap

5.6. Waterstreekdorpen



Gebiedsbeschrijving

Structuur

De waterstreekdorpen Nederland, Wetering, Kalenberg, Belt-Schutsloot en Ossenzijl zijn van origine niet ontsloten via de weg. Het landschap dringt door tot in het bebouwingslint. Landschap, erf en bebouwing staan in nauwe relatie tot elkaar. De erfbepanting bestaat uit hagen, fruitbomen en solitaires. De lintbebouwing - één of tweerijig - bestaat voornamelijk uit niet in de rooilijn geplaatste tamelijk kleine boerderijen, op smalle percelen, via looppaden en bruggetjes met elkaar verbonden. De vonders over de dwarsloten zijn uitneembaar ten behoeve van het verkeer te water.



Karakteristiek landschap

De boerderijen zijn op het water georiënteerd met de noklijn in dwarsrichting. Door verdichting, vergroting en functieverandering is de bebouwingsstructuur aan verandering onderhevig. Doordat later verbindingswegen zijn aangelegd komt het voor dat het bebouwingslint met de achterkant aan de weg komt te liggen, zoals in het geval van Kalenberg, waar bovendien een bescheiden ontwikkeling aan de verbindingsweg heeft plaatsgevonden. Ook in Wetering ontsluit een nieuwe weg de achterkanten van de woningen. Ossenzijl ligt aan de rand van het gebied en is ontstaan vanuit een kleine bebouwingkern bij de sluis van Osse. Deze kern is in de wederopbouwperiode uitgebreid, aan weerszijden van de Ossenzijlersloot, met een woonwijk. De verkaveling is typisch wederopbouw: vrij rechte straten en overwegend rijtjes en half vrijstaande woningen.

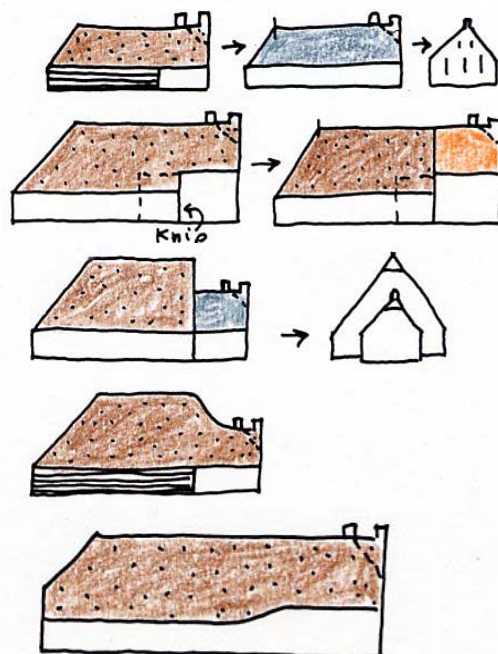
Ook Belt-Schutsloot kent een uitbreiding: Steenakkers. Deze uitbreiding dringt door tot in het landschap en staat in nauwe relatie tot het water. Er staan vrijstaande woningen aan vrij rechte straten.

Bebouwing

De éénlaags bebouwing heeft een ontwikkeling doorgemaakt van klein vervenershuisje, via kamelenrugboerderij naar de kop-rompboerderij en de boerderij met dwarshuis. Achterop de erven staan bijgebouwen waaronder ook de kapschuren, die (half) over de sloot waren gebouwd. De moderne botenhuizen zijn geïnspireerd op de kapschuren. Een apart type schuur is de opslagschuur voor riet, zoals die wordt aangetroffen in Kalenberg en Belt-Schutsloot.



Verweving van natuur, water en bebouwing



Meer recente bebouwing kijkt vaak af door een tweede bouwlaag in de woonhuisbebouwing en moderne materialen in de nieuwe agrarische bijgebouwen. In de uitbreidingswijkjes van Ossenzijl, Belt-Schutsloot en Kalenberg wordt het beeld bepaald door kleinschalige woonhuisbebouwing - (half)vrijstaand en rijtjes - en andere functies. De wijk Steenakkers bestaat voornamelijk uit (half)vrijstaande woningen.

Ossenzijl heeft een bedrijventerrein, waarbij diverse bedrijven een aan het watergebonden functie hebben. De bebouwing heeft eenzelfde uitstraling als op overige bedrijventerreinen in de gemeente.

Detailering

Nagenoeg alle boerderijen hebben riet als dakbedekking, maar zwarte of rode pannen komen ook voor. De boerderijen zijn opgetrokken in donkere baksteen, het bedrijfsgedeelte vaak gedeeltelijk in (bruin)zwart geteerd hout. De jongere boerderijen zijn opgemetseld in een lichtere kleur baksteen. De deuren en ramen zijn groen, de kozijnen wit geschilderd, met uitzondering van de kozijnen in de houten wanden, die mee geteerd worden. Zowel in de dwarshuizen als in de rieten kappen komt sporadisch een dakkapel voor, vaak niet oorspronkelijk vanwege de veranderde functie.

De nieuwe invullingen voegen zich in materiaal vaak naar de bestaande bebouwing, maar rode dakpannen, damwandprofielen en golfplaat komen ook voor. Bij functieverandering, van agrarisch bedrijf naar wonen, verdwijnen elementen van de oorspronkelijke detaillering. Een andere afwijking wordt gevormd door het wit schilderen van het oorspronkelijke metselwerk, met name bij cafés. In Ossenzijl is het kleurgebruik sterk divers. De kleuren van Steenakkers zijn ingetogen, licht en beigeachtig.



Bijzondere elementen

De door hun vorm en schaal opvallende rietloodsen in Kalenberg. Ze zijn opgetrokken in afwijkende materialen: groene, bruine en zwarte damwandprofielen en golfplaten daken.



Rietloods in Kalenberg

Nederlands Hervormde kerk in Ossenzijl.



De Nederlands Hervormde kerk in Kalenberg met rode beuk. In zijn typologie afwijkend van de bebouwing in de omgeving.



De Nederlands Hervormde Kerk in Belt-Schutsloot met rode beuk. In zijn typologie afwijkend van de bebouwing in de omgeving.



De begraafplaats in Ossenzijl. Als cultuurhistorisch groene ruimte aan de rand van het dorp kenmerkend in de omgeving.



Welstandsbeleid

Verantwoording

De waterstreekdorpen zijn in te delen in twee gebieden. De oude lintbebouwing die zeer bepalend is voor de dorpen en daarom waardevol. Hier dienen de karakteristieken zoveel mogelijk te worden behouden en dient nieuwbouw zich hierin te voegen. Daarnaast bestaan de dorpen vooral uit woongebied. Het woongebied is niet karakteristiek voor de dorpen maar de basis-kwaliteit dient hier wel te worden behouden. Langs de rand met het buitengebied dient het dorp goed te worden ingepast.

Beleid

De oorspronkelijke linten

1. De bebouwingskarakteristieken zoals die in de gebiedsbeschrijving zijn omschreven dienen te worden *behouden*.
2. *Vernieuwing* is onder voorwaarden mogelijk.
3. Uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij mag niet ten koste gaan van de uiterlijke verschijningsvorm.
4. Voor de rietloodsen gelden extra criteria.

Woonwijken

1. Bij verbouwingen en uitbreidingen dienen de bebouwingskarakteristieken zoals die in de gebiedsbeschrijving zijn omschreven te worden *gerespecteerd*.
2. Bij nieuwbouw en vervanging is *vernieuwing* onder voorwaarden mogelijk.
3. Aan de randen met het buitengebied dient de bebouwing aan te sluiten op de bebouwingskarakteristieken van het buitengebied.

Bedrijventerrein

1. Bij nieuwbouw en veranderingen langs de doorgaande wegen dient een versterking van de architectonische kwaliteit te worden bereikt.
2. Aan de randen met het buitengebied dient de bebouwing aan te sluiten op de bebouwingskarakteristieken van het buitengebied.

Welstandscriteria

De linten

Situering

1. De situering van de gebouwen dient naar de openbare ruimte of het water gericht te zijn en afgestemd te worden op de plaatselijke situatie en de bebouwingskarakteristieken.
2. Bijgebouwen dienen zodanig gesitueerd te zijn dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

Vormgeving

1. De bebouwingskarakteristieken zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven dienen te worden behouden.
2. Bij nieuwbouw is vernieuwing mogelijk. Deze bouwplannen worden ook beoordeeld aan de hand van de criteria voor architectonische kwaliteit uit paragraaf 6.2. Speciale aandachtspunten zijn maat, schaal, kapvorm en gevelindeling.
3. 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, schaal en maat.
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.
6. Bij uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij dient in ieder geval het onderscheid tussen woon- en bedrijfsgedeelte herkenbaar te blijven.
7. Qua hoofdvorm dient een rietloods aan te sluiten bij de bebouwing in de directe omgeving.

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 genoemd materialen.
3. Rietloodsen worden gebouwd met een houten gevel met een horizontale profilering (bijvoorbeeld potdekselwerk) eventueel op een bakstenen onderlaag. De materialen hebben een donkere kleurstelling.
4. Bij veranderingen aan bestaande bebouwing dient de detailering aan te sluiten bij de bestaande detailering.

Woonwijken

Situering

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

Detaillering, 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 deel 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 groot-schalige 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. Vernieuwing is mogelijk mits deze de bestaande architectonische kwaliteiten versterkt.
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.
5. Langs doorgaande wegen en de randen met het buitengebied dient rekening te worden gehouden met de zichtbaarheid van bijgebouwen, zij- en achtergevels.

Detaillering, 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.

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.