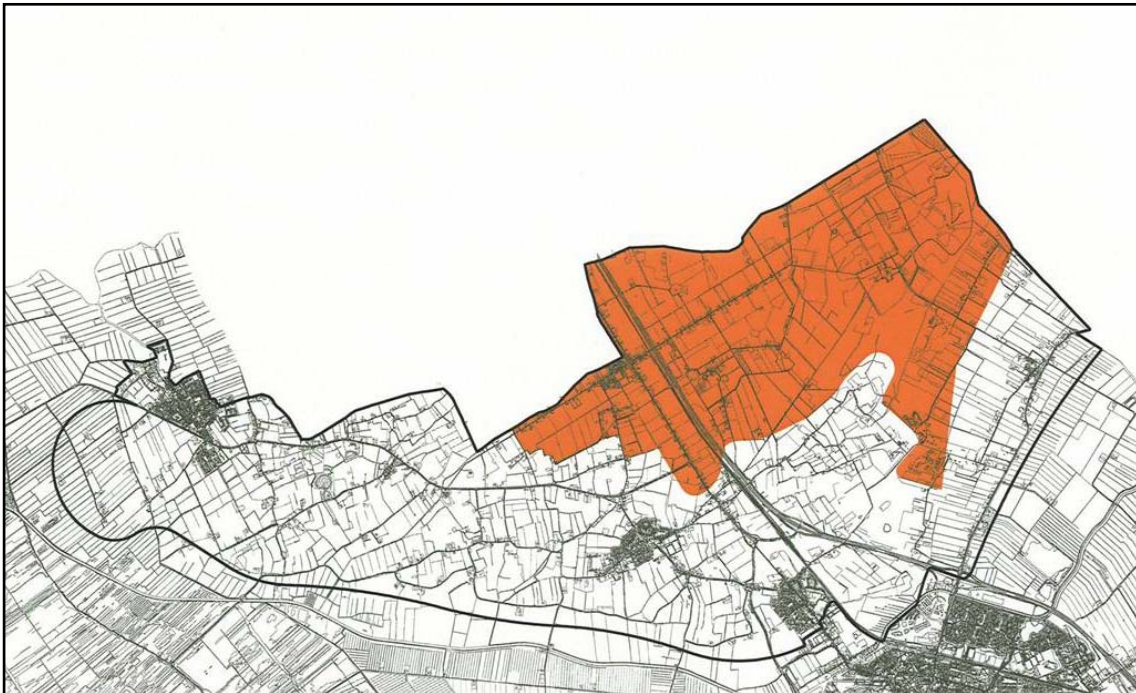


1. Stuwwallandschap tussen Oldemarkt en De Eese

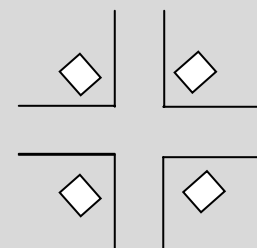
1.2. Heideontginningslandschap rond Willemsoord



Gebiedsbeschrijving

Structuur

Het wegdorp Willemsoord is in 1820 gesticht door koning Willem I als opvangkolonie voor minder bedeelden. De Maatschappij van Weldadigheid organiseerde de ontginning. En ook de huisvesting van de behoeftige gezinnen: in rijen uniform vormgegeven, op regelmatige afstand van elkaar geplaatste boerderijtjes, met bijbehorende moestuin en boomgaard, georiënteerd op de straatzijde. De grotere boerderijen zijn de ontginningsboerderijen van de Maatschappij. De kavels zijn recht en regelmatig van vorm. De bijgebouwen van de boerderijen zijn haaks op het hoofdgebouw geplaatst. De bebouwing is geconcentreerd aan de kaarsrechte, met eiken omzoomde, wegen en staat meestal loodrecht op de weg en in elk geval parallel aan de perceelsgrenzen. In het centrum van Willemsoord, rond de haakse kruising van twee hoofdassen, is enige verdichting ontstaan. De kruising zelf wordt gekenmerkt door de scheef op de rooilijn gesitueerde hoekbebouwing.



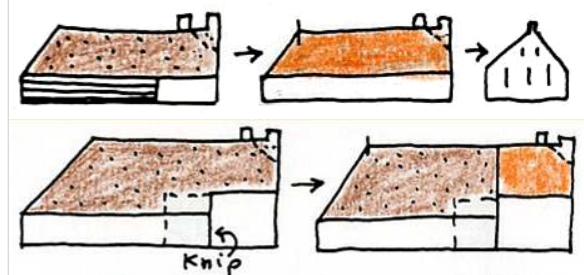
richting bebouwing op kruising in Willemsoord

Naast Willemsoord liggen in het gebied de late heideontginningen Marijenkampen, Witte Paarden en De Pol en het Landgoed De Eese. De bebouwing van deze ontginningen is meer heterogeen van samenstelling. Het agrarische gebied rond de enclave De Eese - met kenmerken van het kampenlandschap - is na ontginning uitgebreid en deels met naald- en loofbosen beplant.

Bebouwing

De kleine boerderijen in de ontginningen zijn overwegend van het hallenhuistype met zadelen en schilddaken, de eerste soms met wolfseind. Het schuurgedeelte heeft een gesloten dak, op het woongedeelte komt sporadisch een dakkapel voor.

De gevelindeling is in het algemeen verticaal. De (veelal ingrijpend verbouwde) vrijstaande koloniehuisjes - éénlaags onder een zadeldak - staan met de voorgevel naar de weg.



Op het landgoed De Eese staan behalve dienstwoningen en boerderijen met streekeigen karakteristieken, diverse bijzondere architectonische objecten.

De niet oorspronkelijke bebouwing is meer divers van karakter. Eén of tweelaagse woningen, vrijstaand of geschakeld, onder schild- en zaldaken, maken een substantieel deel uit van de bebouwing.



Detailering

De meeste daken zijn met pannen gedekt, maar rietgedekte schuren komen ook voor. De muren zijn opgetrokken in baksteen, soms gepotdelseld en (bruin-)zwart geschilderd. In het algemeen zijn gedekte kleuren toegepast. De witte sauslaag van de baksteen is in de meeste gevallen niet authentiek. Dat geldt wel voor de lichte kleuren van het houtwerk (kozijnen) en de voorkomende donkergroene tint van de deuren en de ramen. Het materiaalgebruik op het landgoed is afhankelijk van het type bebouwing. De Hermanshoeve en andere bijgebouwen zijn in hout opgetrokken. Zachtgeel, zwart en ossenbloedrood zijn de kenmerkende schilderkleuren (kleuren van de landgoedeigenaren). De nieuwere woningen zijn over het algemeen divers in detailering en in een lichte kleur baksteen opgemetseld, de kappen gedekt met pannen.

Bijzondere elementen

Als cultuurhistorische element in het centrum van Willemsoord staat een Nederlands Hervormde kerk met pastorie.



Als één van de vier gebouwen op de kruising staat de voormalige herberg (nu eetcafé).



Als één van de vier gebouwen op de kruising staat deze woning. Met name de situering is afwijkend, diagonaal ten opzichte van de wegen.



Als één van de vier gebouwen op de kruising staat deze voormalige directeurswoning.



Als één van de vier gebouwen op de kruising staat deze opvallende voormalige mandenmakerij.



In totaal zijn vier grotere ontginningsboerderijen overgebleven, in gewijzigde staat.



Het Landgoed De Eese met verschillende opstallen hebben een bijzondere cultuurhistorische kwaliteit.

De twee begraafplaatsen in Willemsoord en op De Pol hebben als groene ruimte tevens een cultuurhistorische betekenis.



Welstandsbeleid

Verantwoording

De oudste bebouwing in dit gebied (over het algemeen boerderijen) is uit de 19^e eeuw en is vaak nog gaaf. Tussen deze oudere bebouwing zijn wel nieuwe toevoegingen geplaatst, met name in Willemsoord. Heel bepalend voor dit gebied is de situering van de bebouwing, die is ontstaan door de karakteristieke verkaveling. De oorspronkelijke bebouwing is dusdanig bepalend voor het aanzien van het gebied dat deze met zorg behandeld dient te worden. Op het landgoed de Eese komen ook meer afwijkende bebouwingsvormen voor, hier is dan ook ruimte voor meer afwijkende bebouwing.

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/of grote uitbreidingen aan overige bestaande gebouwen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden *gerespecteerd*.
3. Op landgoed De Eese is *vernieuwing* mogelijk op bepaalde aspecten. Deze nieuwbouw dient dan wel een *versterking* van de architectonische kwaliteit in het gebied te betekenen.

4. Uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij mag niet ten koste gaan van de uiterlijke verschijningsvorm.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden getoetst aan de volgende welstandscriteria:

Situering

1. Bouwplannen aan of bij de oorspronkelijke boerderijen dienen gesitueerd te worden conform de bestaande karakteristieken zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven. Belangrijkste kenmerk is daarbij dat de hoofdoriëntatie loodrecht op de weg is en/of evenwijdig aan de perceelgrens.
2. De overige hoofdbebouwing dient in ieder geval op de weg te worden georiënteerd.
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, schaal en maat.
2. Bij de overige bebouwing zijn afwijkingen mogelijk van de karakteristieken.
3. Uitbreidingen dienen ondergeschikt te zijn aan het bestaande gebouw en dienen daar qua vormgeving mee te harmoniëren.
4. De plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam- en deuropeningen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn.

5. Bij uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij dient in ieder geval het onderscheid tussen woon en bedrijfsgedeelte herkenbaar te blijven.
6. Op landgoed De Eese is *vernieuwing* van de vormgeving mogelijk. De bouwplannen worden mede beoordeeld met de criteria voor architectonische kwaliteit uit paragraaf 6.2.

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. Op landgoed De Eese is bij nieuwbouw vernieuwing mogelijk qua kleurgebruik.

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.