

# 1. Stuwwallandschap tussen Oldemarkt en De Eese

## 1.4. Oldemarkt



### Gebiedsbeschrijving

#### **Structuur**

De kern Oldemarkt ligt op de uiterste punt van de stuwwal tussen Oldemarkt en De Eese. Door een vaart - het Mallegat - te graven naar de rivier de Linde, kon het wegdorp zich tot een marktplaats met stedelijk karakter ontwikkelen. De kern wordt gevormd door de vrijwel aaneengesloten lintbebouwing langs de Hoofdstraat en een aantal dwarsstraten.



De pandbreedte is circa vier tot zes meter. Het straatprofiel is smal. De panden zijn in de rooilijn gelegen, maar er zijn uitzonderingen. Samen met de lichte kromming in de straat, leidt dit tot een afwisselend straatbeeld.



Ter plaatse van twee kerken zijn er openingen in de stedelijke wand. Bij de Nederlands Hervormde kerk is een pleinvormige ruimte met hoge bomen.



Het Veerhuis staat in de as aan het einde van het lint en markeert het begin van het Mallegat en het einde van de Hoofdstraat.



Aan de achterzijde van de woonhuizen bevinden zich schuren en losse bijgebouwen. Deze zijn soms zichtbaar vanuit de dwarsstraten of steegjes. Deze steegjes bieden ook doorkijkjes naar de achterliggende wijken of het buitengebied.



Langs een aantal dwarsstraten haaks op het lint zet de bebouwing zich voort, maar gemiddeld lager opgetrokken en met meer tussenruimte.



Oldemarkt wordt ingeklemd door nieuwe woonwijken (wederopbouw en later) en een bedrijventerrein. Het bedrijventerrein en de nieuwe woonwijk Mallegat zijn aan de noordkant gelegen.





De wijk uit de jaren vijftig wordt gekenmerkt door een ruime groenaanleg en diepe voortuinen. Aan de zuidoostelijke punt grenst een moderne parkaanleg met recreatiewoningen.



De Koningin Julianaweg ten zuidwesten van de dorpskern, langs de achtergevels van de nieuwe woonwijk, is de doorgaande route.



### **Bebouwing**

De bebouwing in de kern is overwegend kleinschalig. De individueel vormgegeven woonhuizen zijn opgetrokken over één tot twee bouwlagen met een zadeldak met wolfseind of met topgevel, maar andere kapvormen in langs- en dwarsrichting komen ook voor.



De gevelopeningen zijn verticaal. Op de begane grond langs de Hoofdstraat zijn soms winkels gevestigd met uitgebroken puin, waardoor het oorspronkelijke beeld verstoord is. Langs de dwarsstraten komen behalve woonhuizen ook 'stadsboerderijtjes' en kleine ambachtelijke bedrijfjes voor. Deze zijn herkenbaar aan de schuren en de bedrijfsdeuren aan de straatzijde.



De bebouwing van de nieuwe woonwijken is ook kleinschalig, maar meer uniform - per periode - vormgegeven, in afwijkende materialen en kleuren. Ook deze woningen zijn één tot twee bouwlagen onder een kap, vrijstaand of geschakeld. Aan de westzijde komen bungalows voor, dus hier is ook de hoofdvorm afwijkend van de dorpskarakteristiek. Hetzelfde geldt ook voor de woningen - deels voor recreatie bestemd - met lessenaarsdaken, aan de noordzijde. De meest recente nieuwe woonwijk vertoont een grotere stilistische variatie, de bebouwing sterk afwijkend in hoofdvorm ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing.



Mallegat

De grootschaliger bebouwing is geconcentreerd op het bedrijventerrein. Bij de hallen en loodsen, deels ten behoeve van de watersport, is de hoofdmassa ongeleed.





### ***Detaillering***

De woonhuizen aan het lint en in de dwarsstraten zijn zorgvuldig, niet uitbundig gedetailleerd, waarbij met name de vensters, deuren en kroonlijsten genoemd kunnen worden. De kleuren en materialen van de bebouwing in de oude kern zijn hoofdzakelijk roodbruine steen en een gesmoorde of rode gebakken pan. Deuren en ramen zijn groen geschilderd, het overige houtwerk, waaronder de kozijnen wit of crèmekleurig. De detaillering en gebruikte materialen in de nieuwe woonwijken zijn afwijkend ten opzichte van de oude bebouwing en vooral in de wat oudere uitbreidingen homogeen in kleurstelling. De wijk uit de jaren vijftig wordt gekenmerkt door de rode steen en de zwarte pannendaken. De rieten kappen van de recreatiewoningen aan de zuidoostelijke zijde sluiten aan op een landelijk bebouwingstype, niet op de bebouwing van de dorpskern. Kleur en materiaal van de bedrijfsbebouwing zijn sterk afwijkend: heldere kleuren wit en blauw en diverse soorten plaatmateriaal.

### ***Bijzondere elementen***

De drie kerken (Nederlands Hervormd, Rooms Katholiek en Gereformeerd) in het dorp zijn de meest opvallende historische oriëntatiepunten van de dorpskern.



Verder zijn het voormalige raadhuis annex waag en Het Veerhuis tot de bijzondere bebouwing te rekenen. De school in de Hoofdstraat 49-51 is bijzonder vanwege de relatieve ouderdom.



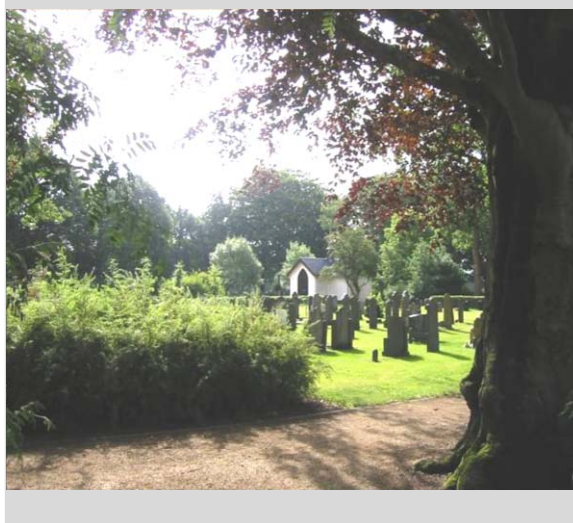
Het voormalige gemeentehuis valt op vanwege de éénlaags bebouwing onder kleine kapjes, terwijl de omringende bebouwing hoger is. Het gebouw is niet grootschalig, maar aangepast aan de menselijke maat.

Tot de voorzieningen in de nieuwe wijken behoren een verzorgingstehuis en een multifunctioneel centrum, dat geïnspireerd is op de landelijke bouwkunst, beide gebouwen zijn afwijkend in schaal ten opzichte van de omringende bebouwing.





Als bijzonder landschappelijk element kan de begraafplaats aan de Koningin Julianaweg genoemd worden.



## Welstandsbeleid

### **Verantwoording**

Oldemarkt bestaat uit een aantal onderdelen, die in hun kwaliteit, functie en gaafheid nogal verschillen. Met name het oudere deel van Oldemarkt (de kern) is bepalend voor de karakteristiek van het dorp. De bebouwing in de kern dient dan ook met zorg te worden behandeld. De woonwijken daarom heen en het bedrijventerrein zijn niet typisch voor Oldemarkt en vragen daarom om een andere aanpak. In de woonwijken dient de basiskwaliteit te worden behouden. Het bedrijventerrein dient beter ingepast te worden in de omgeving, zowel naar het landelijk gebied als naar de openbare ruimte van het dorp. Dit met name vanwege het erg functionele karakter van de vormgeving van de bebouwing.

### **Beleid**

#### De kern

1. De bebouwingskarakteristieken zoals die in de gebiedsbeschrijving zijn omschreven dienen te worden *behouden*.
2. *Vernieuwing* is mogelijk onder bepaalde voorwaarden.

#### 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 bepaalde voorwaarden mogelijk.

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

#### Bedrijventerrein

1. Het beleid is erop gericht met name aan de randen van het dorp en op de zichtlocaties de bebouwingskarakteristieken te *versterken* voor wat betreft kleur en de architectonische kwaliteit.
2. Aan de randen met het buitengebied dient de bebouwing aan te sluiten op de bebouwingskarakteristieken van het buitengebied.

## Welstandscriteria

### Kern

#### **Situering**

1. De situering van de gebouwen dient naar de openbare ruimte gericht te zijn en afgestemd te worden op de plaatselijke situatie.
2. Afwijkingen in de situering zijn mogelijk mits het de vervanging van een stedenbouwkundig ensemble betreft.
3. Bijgebouwen dienen zodanig gesitueerd te zijn dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

#### **Vormgeving**

1. Bij verbouwingen en uitbreidingen aan bestaande bebouwing dienen de bebouwingskarakteristieken zoals in de gebiedsbeschrijving te worden behouden.
2. Bij nieuwbouw is vernieuwing mogelijk. Speciale aandachtspunten zijn maat, schaal, kapvorm en een verticaal gerichte gevelindeling. Deze bouwplannen worden ook beoordeeld aan de hand van de criteria voor architectonische kwaliteit uit paragraaf 6.2.
3. 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. Bij veranderingen aan bestaande bebouwing dient de detailering aan te sluiten bij de oorspronkelijke detailering van het gebouw.
3. Bij veranderingen aan de gevels van bestaande gebouwen dient gestreefd te worden naar herstellen van de architectonische samenhang tussen onder- en bovenbouw.

## Woonwijken

### **Situering**

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

### **Vormgeving**

1. Bij bouwplannen dienen de bebouwingskarakteristieken zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven 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 in vorm aan te sluiten op de bebouwingskarakteristieken voor 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.
- 6.

### **Detailering, kleuren en materialen**

1. Diverse kleuren en materialen zijn toegestaan mits deze harmoniëren met de directe omgeving.
2. Bij veranderingen aan bestaande bebouwing dient de detailering aan te sluiten bij de bestaande detailering.
3. 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 nieuwbouwplannen 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. 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. Langs doorgaande wegen en de randen met het buitengebied dient rekening gehouden te worden met de zichtbaarheid van bijgebouwen, achter- en zijgevels.
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 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.