

Gebiedsgerichte welstandscriteria

+

**Objectgerichte criteria installaties bij boerderijen
i.c. mestvergisters, mestsilo's**

+

**Objectgerichte welstandscriteria voor serrestallen bij
agrарische bedrijven**

0 BUITENGEBIED

ALGEMEEN.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader vormt een gereedschap dat de gemeente in staat stelt om aan de hand van een methodiek, door Hûs en Hiem ontwikkeld, zowel de bestaande visueel ruimtelijke kwaliteit te beschrijven en te waarderen, als de gewenste ontwikkeling ervan aan te geven en ook, op basis daarvan, richtlijnen of criteria vast te stellen voor het te voeren welstandsbeleid.

Het "begrippenkader" is de kern van het formuleren van het beleid inzake de ruimtelijke beeldkwaliteit. Een omschrijving van de begrippen treft u hierbij als bijlage aan.

Aan de hand van definities wordt de ruimtelijke beeldopbouw gekarakteriseerd.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader omvat de beschrijving en waardering van alle ruimtelijke beelddaspecten in bestaande of nieuw te ontwikkelen gebiedsdelen die van het formuleren van een beleid tot en met de bouwplanbeoordeling van belang zijn.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader als instrument voor welstandsbeleid van de bestaande ruimtelijke omgeving kent de volgende opbouw:

- * beschrijving van te onderscheiden ruimtelijke gebiedsdelen binnen de gemeente op grond van ruimtelijk functionele- en beeldkarakteristieken;
- * waardering van de opgestelde beschrijving;
- * toetsing hiervan aan de ruimtelijk-functionele beleidsvisie en bepaling van welstandscriteria op basis van de ruimtelijke beschrijving, waardering en beleidsintenties.

De eerste stap betreft de opdeling van het gemeentelijk grondgebied in delen die vanwege hun ruimtelijk-functionele samenhang als te onderscheiden *ruimtelijke gebiedseenheden* kunnen worden opgevat. B.v. een uitbreidingswijk van een dorp, een bedrijventerrein of (een deel van) het buitengebied. Het bepalen van de begrenzing, het karakter en de omvang van de ruimtelijke gebiedseenheden dient te geschieden op basis van een goede bekendheid met de ruimtelijke opbouw van de gemeente. Kennis van de van de ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis is onontbeerlijk. Veel ligt al vast in bestemmingsplannen, het Monumenten Inventarisatie Project etc. In dit boekwerkje is een opsomming gegeven van vastgesteld en toekomstig ruimtelijk beleid.

Vervolgens is globaal de **ontstaansgeschiedenis** van het betreffende dorp c.q. buitengebied aangegeven. Daarna volgen **gebiedsbeschrijvingen** van de onderscheiden gebieden.

Na het opstellen van de gebiedsbeschrijvingen zijn de gebieden aan de hand van het eerder aangegeven *Gebiedsgericht beoordelingskader* geïnventariseerd.

Aan de hand van de lijst van beeldcomponenten zoals die zijn neergelegd in het begrippenkader, vindt de beeldbeschrijving van een gebied plaats.

De matrix voorziet niet alleen door middel van een beknopte omschrijving in het vastleggen van de relevante beeldcomponenten (codering), maar fungeert evenzeer als checklist van aspecten die voor beschrijving in aanmerking komen. De matrix vormt uiteindelijk de basis voor de omschrijving van de ruimtelijke karakteristiek en beeldkenmerken van het betreffende gebied.

Voorts omvat de matrix de mate waarin het aspect zich feitelijk manifesteert (gradatie) en welke gemeentelijke visie voor het gebied is vastgesteld die resulteert in welstandscriteria per beeldcomponent (beleidsintentie)

In de kolom **beleidsintentie** worden 3 mogelijke beleidsintenties aangegeven:

handhaven: het bestaande ruimtelijke beeld is uitgangspunt voor verdere ontwikkeling, met een tendens naar herstel of reconstructie;

respecteren: het bestaande ruimtelijke beeld wordt als leidraad voor verdere ontwikkelingen gehanteerd;

incidenteel veranderbaar: het bestaande ruimtelijke beeld wordt als leidraad voor verdere ontwikkelingen gezien, maar er is ruimte om in delen van het gebied nieuwe ruimtelijke oplossingen te realiseren.

Uiteindelijk worden de welstandscriteria bepaald op basis van de ruimtelijke beschrijving, waardering en beleidsintenties (welstandshalve + ruimtelijk beleid).

In bijgaand stratenregister wordt u verwezen naar het betreffende welstandsgebiednummer.

In de betreffende matrix treft u de welstandscriteria met beleidsintentie aan; daarbij is het tevens zinvol om ook de ruimtelijke beleidsintentie voor dat gebied even na te lezen.

Met deze "wetenschap" kan vervolgens worden gewerkt aan het ontwerp van een (verbouw-)plan.

In het stratenregister wordt tevens verwezen naar bijzondere waardevolle beeldbepalende objecten waarvoor de zogenaamde Objectgerichte welstandscriteria gelden. Deze zijn apart verkrijgbaar.

Ook apart verkrijgbaar zijn de zogenaamde Sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen die lichtvergunningplichtig zijn. In z'n algemeenheid worden deze bouwplannen aan de Sneltoetscriteria getoetst door een ambtenaar van Bouw- en Woningtoezicht.

Ook Beeldkwaliteitplannen zijn apart verkrijgbaar.

Bij de welstandsbeoordeling wordt getoetst aan de in dit boekwerkje aangegeven Gebiedsgerichte welstandscriteria en de ruimtelijke beleidsintenties.

0* BUITENGEBIED.

Inleiding:

De ontwikkeling van het huidige landschap vindt haar basis in de bodem en waterhuishouding, de natuurlijke vegetatie en de invloed die de mens in de loop van de tijd hierop heeft gehad. Door verschillen in reliëf, waterhuishouding en vruchtbaarheidstoestand van de bodem heeft de mens het gebied op verschillende manieren in gebruik genomen. Hierdoor zijn verschillende landschapstypen te onderscheiden met eigen cultuurhistorische, visuele en functionele kenmerken.

Bepalend voor het huidige landschap is de bewoningsgeschiedenis vanaf het begin van de Middeleeuwen.

De oude ontginningen.

In de Middeleeuwen vestigden de mensen zich op één plek en ontstonden de eerste nederzettingen.

In de gemeente Ooststellingwerf vestigde men zich op de hogere dekzandruggen. Afhankelijk van de vorm van de dekzandruggen, ontstonden nederzettingen met het karakter van een wegdorp of ronde esdorpen.

Langs de langgerekte dekzandruggen met daartussen beekdalen ontstonden wegdorpen zoals *Donkerbroek*, *Haule en Oldeberkoop*. De oude ontginningen van deze dorpen worden gekenmerkt door een langgerekt strokenverkaveling haaks op de dekzandrug. Langs de perceelgrenzen werden, als veekering, houtwallen en houtsingels aangeplant. Verder waren hakhoutbosjes aanwezig waardoor het coulissenlandschap een parkachtig karakter had.

In het gebied rond Oosterwolde wijken de bovenloopjes van de Tjonger af van de overheersende richting van de beekdalen en de dekzandruggen. Hier zijn esstructuren ontstaan die vergelijkbaar zijn met het Drentse landschap.

Dit essenlandschap is uniek voor Friesland. De essen (collectieve bouwlanden) liggen op de hogere dekzandruggen. Aan de rand van de essen ontstonden de boerderijen; dit in tegenstelling tot de wegdorpen waar de boerderijen op de bouwlanden stonden.

De esdorpen ontstonden vaak rond de samenkomst van wegen zoals Oosterwolde en *Tronde*.

Soms bestond een dorp echter uit een boerderijenreeks langs de es, zoals bij *Oud-Appelscha*.

Ze hadden een groen karakter door de aanwezigheid van hakhoutbosjes en beplanting langs de perceelsranden, zoals bijvoorbeeld *Jardinga*. Dit gehucht wordt gevormd door een meer kleinschalig en besloten landschap met houtwallen, singels, bosjes en kleine (eenmans-)esjes met daaromheen verspreid de boerderijen, het groenland en de oude veldontginningen.

Hoogveenontginningen.

Ten behoeve van de plaatselijke brandstofvoorziening werd altijd al turf gestoken. Op grote schaal werd de verving echter pas in het midden van de 16e eeuw ter hand genomen door zogenaamde compagnieën (n.v.'s).

Er werden compagnonsvaarten gegraven die zowel voor afwatering als voor afvoer van turf werden gebruikt. Loodrecht op deze vaarten werden wijken gegraven. Langs de vaarten vestigden zich arbeiders en schippers, waardoor langgerekte dorpen ontstonden zoals boven- (later Waskemeer) en beneden Haulerwijk en (nieuw) Appelscha ontstonden. Het wijkenpatroon bij Ravenswoud is nog redelijk intact.

Het gebied rond Haulerwijk onderscheidt zich thans nauwelijks nog van het wegdorpenlandschap.

De meeste wijken zijn gedempt en het gebied kenmerkt zich door een opstreckende verkaveling loodrecht op de Haulerwijkstervaart. Door de aanwezigheid van perceelgrensbeplantingen heeft ook dit gebied een halfbesloten karakter.

Heide-ontginningen.

Na de invoering van de kunstmest werd de bedrijfsvoering minder afhankelijk van de grootte van de veestapel. Vanaf ongeveer 1900 werd dan ook begonnen met de ontginning van de heidevelden.

Een deel van de heide- of veldontginningen sluit direct aan bij de oude opstreckende verkaveling.

De jonge veldontginningen kenmerken zich door open landschappen met een regelmatige blokverkaveling, rechte wegen en verspreide boerderijen.

Ruilverkavelingen, bedrijfsschaalvergrotingen, na de tweede wereldoorlog, hebben het landschap behoorlijk veranderd. Hier en daar zijn oude sloten, zandwegen en houtwallen verdwenen. Er ontstond een nieuw

landschap met grote rechthoekige kavels, rechte gasfalteerde wegen en gekanaliseerde waterlopen. Ook dorpsuitbreidingen, wegen en voorzieningen voor verblijfsrecreatie betekenden een ingreep in het landschap.

In het buitengebied van de gemeente komen erg veel burgerwoningen voor. Deze zijn o.a. gelegen in kleine buurtschappen als Weper, Jardinga en Tronde. Ook een groot deel van de lintbebouwing die tot de kernen van Haulerwijk, Haule, Elsloo, Appelscha, Fochteloo, Nijeberkoop Oldeberkoop en Donkerbroek behoren maken deel uit van het buitengebied.

Voor een groot deel zijn de burgerwoningen voormalige agrarische bedrijven; vaak worden hier nog enkele paarden, koeien of schapen gehouden. In voormalige agrarische bedrijfspanden zijn veelal ook verschillende niet-functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijven gevestigd.

Gelet op vorenstaande is gekomen tot de volgende gebiedsindeling.

0.0 Buitengebied verspreide bebouwing.

0.1 Lintbebouwing: Haulerwijk, Waskemeer, Haule, Donkerbroek, Elsloo, Langedijke, Fochteloo, Appelscha-boven.

0.2 Hulsthof, Kloosterhof, De Roggeberg en DePosthoorn recreatiewoningen.

0.3 Hildenberg recreatiewoningen.

0.4 Essen met bebouwing: buurtschappen Tronde, Weper, Jardinga, Boekhorst.

0.5 Compagnonsboerderijen aan de Menneweg en Lyclamavaart.

0.0 Buitengebied verspreide bebouwing.

Verspreid voorkomende boerderijen, voormalige boerderijen in gebruik als woning en / of bedrijf en burgerwoningen.

Een aantal van de (voormalige) boerderijen zijn M.I.P. panden waarvoor een objectgericht waarderingsskader geldt. Dit zijn de boerderijen die veelal voor de Tweede Wereldoorlog zijn gebouwd. Met het uitvoeren van ruilverkavelingen zijn ook een aantal "nieuwe" boerderijen met ligboxenstal gebouwd. De wat oudere bedrijfswoningen hebben een goothoogte van $\pm 5,50$ m;

de meer recentere het uiterlijk van een semi-bungalow met een lage gootlijn.

De ligboxenstallen hebben een lage gootlijn en een flauwe dakhelling (20 à 25°). Soms zijn ze uitgevoerd met houten wanden (Cebecostal); de recentere exemplaren zijn gemetseld.

Op de daken zijn veelal antraciet golfplaten gelegd. Metselwerk werd uitgevoerd in gele dan wel rode steen.

De woningen gemetseld en de daken belegd met dakpannen (vaak antraciet).

Bij de bouw van de nieuwe bedrijven werd vaak afscherpende bosplantsoen geplant.

De verspreide burgerwoningen in het buitengebied zijn vaak kleinschalige arbeiderswoningen. Velen ervan zijn verkocht en vervangen door semi-bungalows waarbij nog wel vaak rekening is gehouden met de aard, schaal en het karakter van het aanwezige gebied.

De opbouw van de woningen is kantig, de geleding veelal verticaal en de detaillering sober.

De woningen zijn veelal in een donkere, rode steen en donkere pan uitgevoerd. Soms zijn gevels wit geverfd.

0.1 Lintbebouwing: Haulerwijk, Waskemeer, Haule, Donkerbroek, Elsloo, Langedijke, Fochteloo, Appelscha-boven.

Zoals in de inleiding is aangegeven ontstond lintbebouwing op de dekzandruggen (oude ontginningen) en langs de vaarten (hoogveenontginningen). Visueel zijn er nauwelijks verschillen tussen beide nederzettingsspatronen. De bebouwing ligt op relatief smalle kavels en is gericht haaks op de weg; dit stramien wordt hier en daar onderbroken door een boerderij die over een bredere kavel beschikt.

De panden in de lintbebouwing op de dekzandruggen hebben meer tussen onderlinge ruimte dan die panden die zijn gelegen langs de vaarten. De panden langs de vaarten liggen vrij dicht op de weg.

De oudere woningen hebben vaak aan de straatzijde een iets verhoogde goot en naar achteren toe een gootlijn waar nog net de toegangsdeur onder past. Van de oorspronkelijke arbeiderswoningen is praktisch niets bewaard gebleven. Veel panden zijn afgebroken en vervangen door nieuwe panden die in eigentijdse architectuur werden opgetrokken.

Zadeldaken (soms met afgeschuinde dakvlakken op de achterzijde), schilddaken, daken met wolfseinden komen afwisselend voor. De kleur van het metselwerk is overwegend rood, de pannen antraciet. Echter zijn ook panden in gele steen uitgevoerd en komen daken met rode pannen voor.

Behoudens de kaprichting en de situering van de panden is er sprake van weinig samenhang in de bebouwing. De opbouw van de panden is kantig, de oudere panden hebben veelal een verticale geleding en de detaillering is sober. Vaak geven de erven een rommelig beeld door allerlei bouwsels die in de loop der jaren, al dan niet legaal, zijn opgericht. Hier en daar zijn nog waardevolle houtsingels, houtwallen aanwezig langs de opstreckende kavels.

0.2 Hulsthof, Kloosterhof, De Roggeberg, De Posthoorn en Kloosterweg 7; recreatiewoningen.

Vier in het buitengebied gelegen recreatiebungalowparken. Hulsthof is gelegen op de esgronden langs de Westeres, tegen de Staatsbossen. De 68 vrijstaande woningen zijn allemaal afgeleid van een basistype. De bebouwingsrichting is praktisch steeds gelijk gehouden.

Ze hebben een lage gootlijn en een zadeldak. De woningen zijn gemetseld in verschillende kleuren steen. De dakpannen zijn overwegend antraciet; ook komen daken voor met een rode pan.

De opbouw van de recreatiewoningen is kantig; ze hebben een evenwichtige geleding en een sobere detaillering.

Onderling zijn de erven bij de woningen afgescheiden door groensingels.

De Kloosterhof ligt langs de Kloosterweg, tegen de Staatsbossen, te Appelscha. Het gaat hier om 18 geschakelde recreatiewoningen die, gelet op het ontbreken van beplanting, dominant aanwezig zijn. Één blokje fungeert als bedrijfswoning.

De woningen zijn allemaal gelijk van vorm en in eenzelfde bebouwingsrichting gesitueerd.

Ze hebben een samengestelde kap met rode pannen en zijn gemetseld in witte steen. In het parkje is een overdekte manege gebouwd.

De recreatiewoningen hebben een kantige opbouw, een evenwichtige geleding en een sobere detaillering.

De Roggeberg is een groot recreatieverblijfsterrein waar naast tenten en (sta-) caravans ook een aantal (ruim 60) recreatiewoningen staan. De recreatiewoonverblijven hebben een platte afdekking en zijn uitgevoerd in betonsteen. De huisjes staan in het bos niet in een bepaalde rooilijn.

De Posthoorn is een voormalig stacaravanterrein waar thans ook woonverblijven voor asielzoekers aanwezig zijn. Op het terrein mogen ook recreatiewoonverblijven worden gebouwd.

Bij Kloosterweg 7 te Elsloo mogen een aantal recreatiewoonverblijven worden gebouwd.

Bouwvergunning is verleend voor recreatiewoningen met rode steen en rode pan.

0.3 Hildenberg recreatiewoningen.

Een complex recreatiewoningen met golfbaan aan de Hildenberg te Appelscha.

Hier worden zo'n 150 recreatiewoningen gebouwd.

Voor het gebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld inclusief o.a. een gebiedsbeschrijving waarnaar wordt verwezen. Het beeldkwaliteitplan is in de Welstandsnota opgenomen en geeft welstandscriteria waarmee rekening dient te worden gehouden.

0.4 Essen met bebouwing: Tronde, Weper, Jardinga, Boekhorst.

Buurtschappen ontstaan door het bouwen van boerderijen aan de grens van esgronden. Veelal kwamen er ter plaatse ook wegen tezamen. De panden staan niet in een bepaalde rooilijn; ze zijn juist verschillend en schijnbaar willekeurig gesitueerd. Dit heeft te maken met de vorm van de hoger gelegen essen. Kenmerkend is de forse boombeplanting langs de wegen en rond de boerderijen. Hetzelfde geldt voor de erfbeplanting en bosjes in de nabijheid van de essen.

De oorspronkelijke bebouwing is inmiddels vervangen door nieuwe boerderijen en ook woonpanden.

De boerderijen zijn fors van omvang.

0.5 Compagnonsboerderijen aan de Menneweg te Appelscha en de Lyclamavaart te Ravenswoud.

Na de hoogveenontginning, die begin vorige eeuw nog plaats vond in de omgeving van Ravenswoud, werd het gebied geschikt gemaakt voor agrarische doeleinden. De compagnons stichtten in 1913 aan de Menneweg en de Lyclamavaart een aantal boerderijen.

Als groep vormen ze een aardig beeld van het ontstaan van het huidige landschap ter plaatse. De boerderijen lijken allemaal sterk op elkaar.

Ze zijn met de noklijn haaks op de weg gericht.

Ook het materiaalgebruik is nagenoeg steeds hetzelfde geweest.

MATRIX GEBIEDSGERICHT BEOORDELINGSKADER. OMSCHRIJVING VAN DE BEGRIPPEN.

Algemeen

Gradatie

De mate waarin de panden in het gebied het aangegeven beeldcomponent uitdrukken (*bepalend, overwegend, gevarieerd*). Hiermee wordt de mate van samenhang of juist verscheidenheid in het straatbeeld bepaald.

De beeldcomponenten

Plaatsing

- **Onderlinge positie**
De plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de rooilijn (codering: *in de rooilijn, binnen een marge, onbepaald*).
- **Onderlinge afstand**
De mate van geslotenheid van de straatwand (codering: *gesloten, half open, open*).
- **Richting**
Plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de straat; dit is vaak de nokrichting (codering: *langs, dwars, onbepaald*).

Hoofdvorm

- **Contour**
De vorm van de bebouwing (codering: *het aantal bouwlagen en de kapvorm*) + het ruimteprofiel (codering: *symmetrisch, asymmetrisch, enkelvoudig of samengesteld*).
- **Massaopbouw**
De mate van samengesteldheid van de bouwmasa alsmede de hoogte-breedteverhoudingen (codering: *enkelvoudig, samengesteld, gevarieerd, rijzig e.d.*)
- **Relatieve omvang**
De afmetingen (met name de breedte) van de hoofdmassa van een pand of van een schakeling van panden in relatie tot de overige panden in de straat (codering: *klein, middelgroot, groot, zeer groot*).
- **Vormbehandeling**
De modellering, belijning van met name de contour van de bebouwing (codering: *kantig, hoofdzakelijk kantig, vloeiend, of eventueel: vrije / expressieve architectonische vormen*).

Aanzichten

- **Gerichtheid**
De gezichtsbepalende zijde van het pand (codering: *georiënteerd naar resp. van de openbare ruimte, tweezijdig of meerzijdig (hoek)*).
- **Geleding**
Het beeldbepalende accent in de gevelindeling (codering: *horizontaal, verticaal, evenwichtig, wisselend*).
- **Compositie**
De vorm en indeling van de open en gesloten vlakken met name aan de zijde van de openbare ruimte (codering: *traditioneel, gestileerd, geschakeerd, evenwichtig*).

Opmaak

- **Materiaal**
De materialen van gevels en daken; glanzend, mat, dof.
- **Kleur**
De soort kleur van gevels en daken.
- **Detail en ornament**
De vormgeving van de vlakovergangen (b.v. goot) en constructieve elementen (b.v. zichtbare balken) en de mate waarin deze verfijning het uiterlijk van het bouwwerk bepalen. (codering: *geen tot bescheiden, rijk, specifiek zoals grote dakoverstekken*).

Gemeente Ooststellingwerf

Plaats: Buitengebied

Gebiedsnummer: 0.0 Buitengebied, verspreide bebouwing (woonpanden, (soms voormalige-) agrarische panden)

Foto's



burgerwoning in buitengebied



agrarische bebouwing in buitengebied

Algemene beleidsambitie:

Extra aandacht voor ruimtelijke kwaliteit (zie "huidig en toekomstig ruimtelijk beleid").

Bij welstandsbeoordeling nadruk leggen op handhaven en respecteren van de bestaande kwaliteiten.

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie :

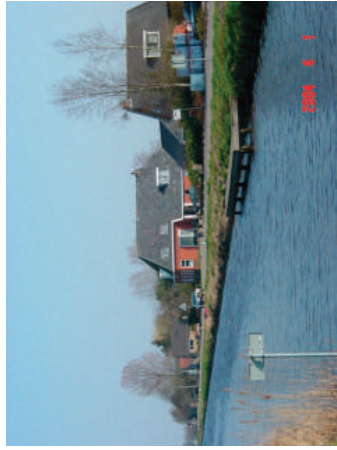
Plaatsing	Hh	Re	Iv
Sterk wisselend; soms aan wegen; soms op afstand ervan. Deze situering is zo historisch gegroeid			X
De panden staan overwegend solitair; soms in kleine groepjes (geen lange lintbebouwing)			X
Gebouwen overwegend gesitueerd/gericht haaks op de weg, gerelateerd aan de opstrekende verkaveling	X		
Bijgebouwen veelal gesitueerd achter het hoofdgebouw; wel vaak duidelijk zichtbaar			X
Hoofdvorm			
Gebouwen bijna altijd 1 bouwlaag met kap; overwegend zadeldaken; soms schild-, mansardekap, wolfseind	X		
De gebouwen hebben over het algemeen een symmetrische hoofdopzet			X
De massa-opbouw overwegend enkelvoudig; soms samengesteld (kop-hals-romp; kop-romp, dwarshuis etc)	X		
De relatieve omvang van de panden veelal klein tot middelgroot (woningen); boerderijen groot tot zeer groot	X		
De gebouwen zijn in het algemeen kantig; soms vloeiend (mansardekappen, wolfseinden etc.)	X		
Bijgebouwen veelal ondergeschikt; soms nadrukkelijk (negatief) in beeld door grootte en vormgeving			X
Aanzichten			
De hoofdgebouwen zijn meestal duidelijk gericht op de openbare weg	X		
Kozijnen vaak verticaal; er is een duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (als plint, gevelopbouw, daklijsten etc.)			X
De compositie van de gevels overwegend traditioneel; agrarische gebouwen (damwandprofiel) wijken soms af	X		
De vormgeving van vrijstaande bijgebouwen wijkt vaak af van die van het hoofdgebouw			X
Opmaak			
De meeste panden metselwerk, pannendak, golfplatendak, soms riet. Ook houten wanden en alu. Damwandprofiel	X		
Metselwerk overwegend rood, ook veel geel. Pannen rood, antraciet. Golfplaten zwart gesatineerd.			X
Stalen dakpanprofielplaten (rood, antraciet) niet op voorhuis. Aluminium damwandprofiel veelal groene, gedekte kleur			X
Schilderwerk over het algemeen traditioneel (groen en wit); garagedeuren in gedekte kleur.			X
Bij bijgebouwen is helaas vaak te weinig nagedacht over kleuren; diverse kleurcombinaties komen voor			X
er is meestal geen samenhang met hoofdgebouw			
Veelal ambachtelijke, traditionele detaillering bij oudere bebouwing. Bij schuurgedeelte dakkapellen beperken.	X		
Diversen			
Aandacht voor erfbeplantingen bij nieuwbouw; nieuwbouw moet passen mbt aard, schaal, karakter van gebied			X
Olimen Es is een op zich zelf staand complex volledig omgeven door bosgebied; onderlinge samenhang in gebouwen.			X
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			

Verklaring Beleidsintentie:

**Gemeente Ooststellingwerf
Plaats: Buitengebied**

Gebedsnummer: 0.1 Buitengebied Lintbebouwing (langs wegen op dekzandruggen (oude ontginningen) en vaarten (hoogveenontginningen) te Haulerwijk, Waskemeer, Haule, Donkerbroek, Elsloo, Lanngedijkje, Fochtelo, Appelscha-boven.

Foto's



lintbebouwing langs de vaart

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : Hh Re Iv

Plaatsing		
Woningen + boerderijen in zo historisch gegroeide rooilijn; boerderijen soms terugliggend		X
Deels halfgesloten (< 1 pand ertussen), deels vrijstaand (1 pand ertussen), soms open bij boerderijen		X
De meeste panden staan haaks (noklijn) op de weg		X
Bijgebouwen, aan-, of uitgebouwen zijn ondergeschikt en staan veelal achter het hoofdgebouw		X
Hoofdvorm		
Gebouwen bijna altijd 1 bouwlaag met kap; overwegend zadeldaken; soms schild-, manasardekap, wolfseind		X
De gebouwen hebben over het algemeen een symmetrische hoofdopzet		X
De massa-opbouw overwegend enkelvoudig; soms samengesteld		X
De relatieve omvang van de panden veelal klein tot middelgroot (woningen); boerderijen groot tot zeer groot		X
De gebouwen zijn in het algemeen kantig; soms vloeiend (mansardekappen, wolfseinden etc.)		X
Bijgebouwen veelal ondergeschikt; soms nadrukkelijk (negatief) in beeld door grootte en vormgeving		X
Aanzichten		
De hoofdgebouwen zijn meestal duidelijk gericht op de openbare weg		X
Kozijnen vaak verticaal; er is een duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (als plint, gevelopbouw, daklijsten etc.)		X
De compositie van de gevels overwegend traditioneel; agrarische gebouwen (damwandprofiel) wijken soms af		X
De vormgeving van vrijstaande bijgebouwen wijkt vaak af van die van het hoofdgebouw		X
Opmaak		
De meeste panden metselwerk (soms hout of alu. damwand), pannendak, golflatendak, soms riet.		X
Metselwerk overwegend rood, ook veel geel. Pannen rood, antraciet. Golflaten zwart gesatineerd.		X
Stalen dakpanprofielplaten (rood, antraciet) niet op voorhuis. Aluminium damwandprofiel veelal groene, gedekte kleur		X
Schilderwerk over het algemeen traditioneel (groen en wit); garagedeuren in gedekte kleur.		X
Bij bijgebouwen is helaas vaak te weinig nagedacht over kleuren; diverse kleurcombinaties komen voor		X
er is meestal geen samenhang met hoofdgebouw		
Veelal ambachtelijke, traditionele detaillering bij oudere bebouwing. Bij schuurgedeelte dakkapellen beperken.		X
Diversen		
Nieuwbouw moet, naar de aard, schaal en het karakter, passen in het bebouwingslint		
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar		X
Verklaring Beleidsintentie:		



*Algemene beleidsambitie:
Extra aandacht voor ruimtelijke
kwaliteit (zie "huidig en toekomstig
ruimtelijk beleid").
Bij welstandsbeoordeling nadruk
leggen op handhaven en respecteren
van de bestaande kwaliteiten.*

Gemeente Ooststellingwerf

Plaats: Buitengebied

Gebiedsnummer: 0.2 Buitengebied Appelscha: Hulsthof, Kloosterhof, Roggeberg, De Posthoorn en Kloosterweg 7

(Beeldtypering: recreatiewoonverblijfterrainen)

<i>Foto's</i>		<i>Gebiedskenmerken en criteria</i>		<i>Algemene beleidsintentie :</i>	<i>Hh</i>	<i>Re</i>	<i>Iv</i>
 <p>recreatiewoningen Kloosterhof</p>							
 <p>"standaardtype" recreatiewoningen Hulsthof</p>							
<p><i>Algemene beleidsambitie:</i> <i>Beheer van het bestaande gebied.</i> <i>Geen nieuwe ontwikkelingen.</i> <i>Bij welstandsbeoordeling de basiskwaliteit respecteren; incidentele veranderingen zijn mogelijk.</i></p>							
<p>Verklaring Beleidsintentie:</p>							
		Plaatsing					
		In de rooilijn: Kloosterhof; wisselend. Maar wel steeds in dezelfde richting: Hulsthof				X	
		Open bebouwing				X	
		De bebouwing is steeds in dezelfde richting gepositioneerd					X
		Bijgebouwen ondergeschikt				X	
		Hoofdvorm					
		1 Bouwlaag met kap					X
		De contour is symmetrisch					X
		De massa-opbouw is enkelvoudig					X
		De relatieve omvang van de recreatiewoonverblijven is klein				X	
		De hoofdopzet van de panden is kantig				X	
		Bijgebouwen zijn ondergeschikt in vormgeving				X	
		Aanzichten					
		Gelet op ligging tussen beplantingsstroken geen duidelijke oriëntatie op de weg (Hulsthof); bij Kloosterhof wel				X	
		De standaardhuisjes hebben een evenwichtige geleiding in de gevels				X	
		Compositie gevels overwegend traditioneel					X
		Bijgebouwen zijn ondergeschikt					X
		Opmaak					
		Wanden in steen; zadeldaken met pannen; alleen Roggeberg platte recreatiewoningen/bedrijfswoningen				X	
		Metselwerk en pannen wisselende kleurstelling bij Hulsthof; witte steen en rode pan bij Kloosterhof, grijze befontsteen bij Roggeberg. Bij De Posthoorn en Kloosterweg 7 (Elsloo) gedekte kleuren toepassen				X	
		Schilderwerk moderne kleuren					X
		Materialen en kleuren van bijgebouwen veelal afgestemd op hoofdgebouw; soms afwijkend				X	
		Diversen					
		Rond bungalowparkje Kloosterhof dient nog een afschermende beplanting te worden aangebracht				X	
		Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar					

Gemeente Ooststellingwerf**Plaats: Buitengebied****Gebiedsnummer: 0.4 Buitengebied**

essen (met erop of er aangrenzend oudere, overwegend, boerderijen; te Tronde (Eisloo), Weper, Jardinga en Boekhorst (Oosterwolde)

Foto's



boerderijen rond de es van Tronde

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : **Hh Re Iv**

Plaatsing			
Bebouwing ogenschijnlijk willekeurig gesitueerd aan de rand van of op de es; e.e.a. is historisch zo gegroeid		X	
Open bebouwing		X	
De bebouwingsrichting is onbepaald		X	
Bijgebouwen meestal achter het hoofdgebouw; soms ondergeschikt, soms meedoend in straatbeeld			X
Hoofdvorm			
Bebouwing overwegend I bouwlaag met kap		X	
Het ruimteprofiel van de panden is overwegend symmetrisch			
De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig, soms samengesteld		X	
De relatieve omvang van de panden is groot tot zeer groot		X	
De gebouwen zijn hoofdzakelijk kantig; soms wolfseinden		X	
Bijgebouwen ondergeschikt, soms bijzondere vormgeving			X
Aanzichten			
Gebouwen veelal gericht op de weg; soms afzijdig		X	
Vaak verticale gevelopeningen; duidelijk evenwicht tussen die openingen en horizont. accenten (plint, goot etc			X
De compositie van de gevels is veelal traditioneel (sommige agrarische bijgebouwen uitgezonderd)		X	
Aan-, en uitbouwen vaak ondergeschikt c.q. in ontwerp meegenomen; bijgebouwen wijken soms af			X
Opmaak			
Gevels metselwerk; daken pannen, soms riet, agrarische (bij-)gebouwen ook wel golfplaten.		X	
Metselsteen wisselend geel of rood; pannen rood, ook wel antraciet; soms riet			X
Schilderwerk overwegend traditioneel; garagedeuren in gedekte kleur.			X
Stalen dakpanprofielplaten (rood, antraciet) niet op voorhuis. Aluminium damwandprofiel veelal groene, gedekte kleur			X
Veelal ambachtelijke, traditionele detaillering bij oudere bebouwing; overig eenvoudig. Bij schuurgedeelten dakkapellen beperken.		X	
Diversen			
(Ver-)Nieuwbouw zorgvuldig inpassen naar aard, schaal, karakter van bestaand gebied			X
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			
Verklaring Beleidsintentie:			

Algemene beleidsambitie:

Extra aandacht voor ruimtelijke


kwaliteit (zie "huidig en toekomstig

ruimtelijk beleid").

Bij welstandsbeoordeling nadruk

leggen op handhaven en respecteren

van de bestaande kwaliteiten.

 <p>één van de Compagnonsboerderijen</p> <p><i>Algemene beleidsambitie: Extra aandacht voor ruimtelijke kwaliteit (zie "huidig en toekomstig ruimtelijk beleid"). Bij welstandsbeoordeling nadruk leggen op handhaven en respecteren van de bestaande kwaliteiten.</i></p> <p>Verklaring Beleidsintentie:</p>	<p>Plaatsing</p> <p>Langs wegen aan de grens van voormalige hoogveenontginning</p> <p>Open bebouwing</p> <p>Boerderijen (noklijn) zijn haaks op de weg gesitueerd</p> <p>(Agrarische-) bijgebouwen achter het hoofdgebouw gesitueerd</p> <p></p> <p>Hoofdvorm</p> <p>Bebouwing 1 bouwlaag met kap; kop-romp-, stelp, zadeldaken, soms eindschilden</p> <p>Het ruimteprofiel van de panden is symmetrisch</p> <p>De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig, soms samengesteld</p> <p>De relatieve omvang van de panden is zeer groot</p> <p>De gebouwen zijn hoofdzakelijk kantig; soms wolfseinden</p> <p>Bijgebouwen ondergeschikt</p> <p></p> <p>Aanzichten</p> <p>Gebouwen veelal gericht op de weg; boerderijen lijken allemaal sterk op elkaar</p> <p>Vaak verticale gevelopeningen; duidelijk evenwicht tussen die openingen en horizont. accenten (plint, goot etc</p> <p>De compositie van de gevels is veelal traditioneel (sommige agrarische bijgebouwen uitgezonderd)</p> <p>Aan-, en uitbouwen vaak ondergeschikt c.q. in ontwerp meegenomen; bijgebouwen wijken soms af</p> <p></p> <p>Opmaak</p> <p>Gevels metselwerk; daken pannen, soms riet, agrarische (bij-)gebouwen ook wel golfplaten</p> <p>Metselsteen wisselend geel of rood; pannen rood, ook wel antraciet; soms riet</p> <p>Stalen dakpanprofielplaten (rood, antraciet) niet op voorhuis. Aluminium damwandprofiel veelal groene, gedekte kleur</p> <p>Schilderwerk overwegend traditioneel; garagedeuren in gedekte kleur.</p> <p>Veelal ambachtelijke, traditionele detaillering bij oudere bebouwing. Bij schuurgedeelten dakkapellen beperken.</p> <p></p> <p>Diversen</p> <p>Aandacht besteden aan inrichting van(thans soms rommelige) erven</p> <p></p> <p>Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar</p>
--	---

Buitengebied.

Huidig ruimtelijk beleid.

Bestemmingsplan buitengebied.

Volgens de algemene beschrijving in hoofdlijnen, onderdeel van de voorschriften behorende bij het plan buitengebied, heeft het College de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van inpassing van de bebouwing in het landschaps- en bebouwingsbeeld; de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het uitzicht van woningen. Voorts biedt het plan een wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van functiewijziging; daarbij dient met de volgende randvoorwaarden rekening te worden gehouden:

- er mag geen onevenredige aantasting plaats vinden van monumentale, cultuurhistorische en/of architectonische waarden;
- landschapsverstorende bebouwing en parkeervoorzieningen dienen landschappelijk te worden ingepast dan wel te worden afgebroken;
het aantal verkeersbewegingen dient, in relatie met de bestaande verkeersstructuur, niet onevenredig toe te nemen;
- de activiteiten dienen zoveel mogelijk binnen de gebouwen plaats te vinden;
- opslag op het erf is niet toegestaan.

Burgemeester en wethouders kunnen in zijn algemeenheid nadere eisen stellen aan :

- a. de plaats van de bebouwing ten behoeve van agrarische bedrijven;
- b. de goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en nokrichting;
- c. de plaats, maatvoering en vormgeving van gebouwen en aan- en uitbouwen;
- d. de verhouding tussen de oppervlakte van de woning en de aan- en bijgebouwen;
- e. de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van de weg minder bedraagt dan 20 m1.

Bebouwingsvoorschriften:

Woningen: max. goothoogte 3,50 m1; nokhoogte 8 m1. Bijgebouwen: max. goothoogte 3 m1; nokhoogte 6 m1.

Maximale omvang 220 m2 (woning + bijgebouwen)

Bedrijfsgebouwen: max. goothoogte 3,50 m1 en nokhoogte 15 m1.

Bedrijfswooning: max. goothoogte 3,5 m1 en nokhoogte 9 m1. Maximale omvang 150 m2.

Daar waar de bouw van recreatiwoonverblijven mogelijk is mogen deze, inclusief aangebouwde bijgebouwen, geen grotere oppervlakte verkrijgen dan 100 m2. De oppervlakte van aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 12 m2 bedragen; de goothoogte van de recreatiwoonverblijven mag niet hoger zijn dan 3 m1; de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m1.

Van de aangebouwde bijgebouwen bedraagt de goothoogte niet meer dan 2,5 m1 en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m1.

Met deze maatvoering onderscheidt het recreatiwoonverblijf zich duidelijk van de burgerwoningen die thans in het buitengebied voorkomen.

STRATENREGISTER MET VERWIJZING NAAR WELSTANDSGEBIED.

Straatnaam	Huisnummer Oneven	Gebied- nummer	Huisnummer Even	Gebied- nummer	Bijzonder object / kwaliteitplan
Appelscha					
Aekingaweg	alles	0.0	alles	0.0	
Alkenhaer	alles	0.0	alles	0.0	
Beatrixoord (Olnens es, Stellinghaven)				0.0	diverse gebouwen
Bosberg	alles	0.0	alles	0.0	
Boslaan	33 t/m 37	0.0			
Bruggewijk	alles	0.0	alles	0.0	
De Bult	alles	0.0	alles	0.0	nr. 7
De Maden	1	0.0	2	0.0	
De Roggeberg	alles	0.2	alles	0.2	
Drentseweg	alles	0.0	10 t/m 46	0.0	nr. 23 t/m 39
Eerste Wijk	11	0.0	10	0.0	
Hildenberg	1 en 3	0.0	2	0.0	beeldkwaliteitplan
Hulsthof	alles	0.2	alles	0.2	
Industrieweg	15 en 17	0.0	14 t/m 18	0.0	
Kloosterweg	5a en 9	0.0	10	0.0	
Kloosterweg (Kloosterhof)			8	0.2	
Menneweg	1	0.0	2	0.0	
Menneweg	3 en 5	0.5	4	0.5	
Muldersweg	3	0.0			
Nieuwe Vaart	alles	0.0	alles	0.0	
Oude Willem	alles	0.0	alles	0.0	nr. 2, 3, 4, 9
Terwisscha	alles	0.0	alles	0.0	nr. 6
Tilgrupsweg	alles	0.0	alles	0.0	
Tolhekslaan	alles	0.0	alles	0.0	nr. 2, 5, 6, 8
Vaart Noordzijde	1, 121b-149	0.1	122 t/m 148	0.1	nr. 147
Vaart Zuidzijde	105 t/m 151	0.1	106 t/m 150	0.1	nr. 106,151
Westeres	alles	0.0	alles	0.0	nr. 48, 50, 54
Westeres De Posthoorn	alles	0.2	alles	0.2	
Willemstad	alles	0.0	alles	0.0	
Donkerbroek					
Balkweg	alles	0.0	alles	0.0	nr. 3
Bokkekampsweg			alles	0.0	
Bovenveld	alles	0.0	alles	0.0	
Bovenweg	1 t/m 17	0.0	2 t/m 6	0.0	
Bovenweg	19 t/m 39	0.1	8 t/m 20	0.1	nr. 10
De Pegge			alles	0.0	
Hanestreek	alles	0.0	alles	0.0	
Herenweg	117 t/m 139	0.1	118 t/m 144	0.1	nr. 130
't Hoogezand	alles	0.0	alles	0.0	
Kapelweg	alles	0.0	alles	0.0	
Kloosterweg	1 en 1a	0.0	2	0.0	
Koelandsweg	alles	0.0	alles	0.0	
Leidijk			alles	0.0	
Luitzen Oetsesweg	1	0.0			
Mandeweg	1 en 3	0.0	2	0.0	
Molenweg	1 en 3	0.0			
Moskou	alles	0.0	alles	0.0	
Moskoureed	alles	0.0	alles	0.0	
Peelrug	alles	0.0	alles	0.0	
Petersburg	alles	0.0	alles	0.0	nr. 12, 18
Ruskeweg	alles	0.0	alles	0.0	
Schansmeerweg	1 en 3	0.0	2	0.0	
Schapendrift	7 t/m 13	0.0	30 t/m 34	0.0	
Stobbepoelweg	alles	0.0	alles	0.0	

STRATENREGISTER MET VERWIJZING NAAR WELSTANDSGEBIED.

Straatnaam	Huisnummer Oneven	Gebied- nummer	Huisnummer Even	Gebied- nummer	Bijzonder object / kwaliteitplan
Donkerbroek vervolg					
Tjabbekamp	alles	0.0	alles	0.0	
Vaart Oostzijde	15 t/m 21	0.0	16 en 18	0.0	nr.16
Vaart Westzijde	alles	0.0	alles	0.0	nr. 5,6,12,14
Vaartweg	1	0.0	2 en 4	0.0	
't West	alles	0.1	alles	0.1	
Elsloo					
Bûtenweg	5 en 7	0.0	6 en 8	0.0	
Canada	alles	0.0	4	0.0	
De Monden	alles	0.0	alles	0.0	
De Riete	alles	0.0	alles	0.0	
Donkereweg	alles	0.0	alles	0.0	
Haerweg	alles	0.4	alles	0.4	
Hoofdweg	43 t/m 63	0.1	44 t/m 68	0.1	nr. 45
Kloosterweg	1 t/m 5	0.0	2 t/m 6	0.0	
Kloosterweg (recreatiewoningen)	7	0.2			
Noord	13	0.0			
Peperstraat	7 t/m 19	0.0	8 t/m 20	0.0	
Tronde	alles	0.4	alles	0.4	
Zuid	alles	0.1	alles	0.1	nr. 13,14
Fochteloo					
Fochtelooerveen	alles	0.0	alles	0.0	
Helomaweg	alles	0.0	2	0.0	
Noordeinde	15 t/m 29	0.0	14 t/m 28	0.0	nr. 20
Veenweg	1	0.0			
Verlaat	alles	0.0	alles	0.0	nr. 2
Vogelrijd	11 t/m 25	0.0	8 t/m 24	0.0	
West	5	0.0			
Zuideinde	1 t/m 37	0.1	2t/m14,26t/m64	0.1	nr. 12,25,34,62
Zuideinde	39 t/m 53	0.0	66	0.0	
Haule					
Blauwe Bos	alles	0.0	alles	0.0	
Claes Egbesweg	alles	0.1	alles	0.1	
Dorpsstraat	alles	0.1	alles	0.1	nr. 6,29,56,76, 83,84,97
Fenneweg	alles	0.0	alles	0.0	
Haulerdiëk	alles	0.1	alles	0.1	
Koumansburg	alles	0.0	alles	0.0	
Kruisweg	alles	0.0	alles	0.0	
Langesingel	alles	0.0	alles	0.0	nr. 5
Polderweg	alles	0.0	alles	0.0	
Rendijk	alles	0.0	alles	0.0	
Scheidingsreed	alles	0.0	alles	0.0	
Tonckensweg	alles	0.0	alles	0.0	
Veenpettenweg			2 en 4	0.0	
Verlaatsweg			2	0.0	
Zwetteweg	alles	0.1	alles	0.1	nr. 34
Haulerwijk					
Elleboogsvaart	3 t/m 11	0.1	2 t/m 12	0.1	
Elleboogsvaart	13 t/m 19	0.0	14 t/m 18	0.0	
Hoofdweg-boven	29 t/m 87	0.1	28 t/m 86	0.1	nr.48, 57,77, 78
Kerkstraat	19 t/m 57	0.1	20 t/m 60	0.1	nr. 60

STRATENREGISTER MET VERWIJZING NAAR WELSTANDSGEBIED.

Straatnaam	Huisnummer Oneven	Gebied- nummer	Huisnummer Even	Gebied- nummer	Bijzonder object / kwaliteitplan
Koumansburg			12 en 14	0.0	
Leeksterweg	57	0.0	56 en 58	0.0	
Meidoornlaan	alles	0.0	alles	0.0	
Norgerweg	51 t/m 105	0.1	52 t/m 106	0.1	nr.49,55,59,60,101
Oosterwoldseweg	47 t/m 59	0.0	42 t/m 54	0.0	
Opzienersweg			38a en 38b	0.0	
Rendijk	alles	0.0	alles	0.0	
Rolpaal	alles	0.0	alles	0.0	nr. 1
Scheidingsreed	alles	0.0	alles	0.0	
Scheidingsweg	alles	0.0			
Slinke	1 t/m 11	0.1	2 t/m 10	0.1	
Slinke	13	0.0	12 en 14	0.0	
Slotemaker de Bruïneweg	33a t/m 83	0.1	34 t/m 82	0.0	
Smidslaantje	alles	0.0	alles	0.0	nr. 5,12,13, 14,15,16
Langedijke					
Boekhorst	alles	0.0	alles	0.0	
Haerdijk	1	0.0	2 en 4	0.0	
Iegepoeledijk	alles	0.0	alles	0.0	
Klokhuisdijk	1 t/m 11	0.0	4 en 6	0.0	
Klokhuisdijk	13 t/m 19a	0.1	8 t/m 20	0.1	
Klokhuisdijk	21 en 23	0.0	24 t/m 28	0.0	
Steenmaatsdijk	1 en 3	0.0	2	0.0	
Stokdijk	alles	0.1	alles	0.1	nr. 6,8
Makkinga					
Balkweg	alles	0.0	alles	0.0	
Bercoperweg	33a,49 t/m 75	0.0	56 t/m 74	0.0	
Bûterheideveld	alles	0.0	alles	0.0	nr. 32
De Harken	alles	0.0	alles	0.0	
Kuinderweg	1 en 3	0.0	2	0.0	
Laagduurswoude	alles	0.0	alles	0.0	
Middelburen	alles	0.0	alles	0.0	
Oosterhuisweg	21 t/m 25	0.0	18 t/m 32	0.0	nr. 25,32
Prikkedam	alles	0.0	alles	0.0	
Tronderweg	alles	0.0	alles	0.0	
Tronde	alles	0.4	alles	0.4	
Twijtel	alles	0.0	alles	0.0	
Veneburen	alles	0.0	alles	0.0	nr. 13
Wemeweg			42 en 44	0.0	
Nijeberkoop					
Abbedijk	alles	0.0	alles	0.0	nr. 6
Alberdalaan	alles	0.0	alles	0.0	
Bovenweg	alles	0.0	2 t/m 20	0.0	nr. 4,23,25
Bovenweg			22 t/m 56	0.1	nr. 32 en 34
Bovenweg			58 t/m 62	0.0	nr. 50 t/m 56
Egypte	alles	0.0	alles	0.0	
Frankrijk	alles	0.0	alles	0.0	
Grindweg	alles	0.0	alles	0.0	nr. 18,22,24

STRATENREGISTER MET VERWIJZING NAAR WELSTANDSGEBIED.

Straatnaam	Huisnummer Oneven	Gebied- nummer	Huisnummer Even	Gebied- nummer	Bijzonder object / kwaliteitplan
Oldeberkoop					
Bekhof	alles	0.0	alles	0.0	
Bovenweg	alles	0.0	alles	0.0	nr. 59, 72
De Weeme	alles	0.0	alles	0.0	nr. 2
Delleburen	1	0.0			
Meulereed	alles	0.0	alles	0.0	
Noordwolderweg			4	0.0	
Oosterwoldseweg	43a t/m 57	0.0	72 t/m 84a	0.0	nr. 76
Schuinpad	53	0.0	38 t/m 42	0.0	
Stellingenweg	alles	0.0	alles	0.0	nr. 7
Wolvegasterweg	45 t/m 87	0.0	42 t/m 64	0.0	nr. 51,57,64, 71,77
Oosterwolde					
Bentemaden	alles	0.0	alles	0.0	
Boekhorst	1 t/m 5	0.4	2 t/m 6	0.4	
Boekhorst	7 t/m 15	0.0	8 t/m 20	0.0	
Buttinga	alles	0.0	alles	0.0	
De Knolle	alles	0.0	alles	0.0	
De Poel	3	0.0	2	0.0	
Drie Tolhekken	3 en 5	0.0	2 t/m 6	0.0	
Duistereweg	19 t/m 29	0.0	14 t/m 34	0.0	nr. 14,22,26,30
Hoogeduurswoude	alles	0.0	alles	0.0	
Houtwal			32 en 34	0.0	
Jardinga	alles	0.4	alles	0.4	
Jardingapad	1	0.0	2	0.0	
Klazingaweg	alles	0.0	alles	0.0	
Molenweg	45 t/m 61	0.0	44 t/m 62	0.0	
Nanninga	3	0.0	4	0.0	
Nanningaweg			48	0.0	
't Oost	49 en 51	0.0	64 t/m 70	0.0	nr. 66
Prandinga	9 en 11	0.0	42 t/m 44	0.0	
Rendijk	alles	0.0	alles	0.0	
Rijweg	103 t/m 125	0.0	86 t/m 102	0.0	
Schrappinga	alles	0.0	alles	0.0	nr. 2,4
Venekoten	alles	0.0	alles	0.0	
Weper	alles	0.4	alles	0.4	
Weperpolder	alles	0.0	alles	0.0	nr. 3,9,13,14,39
Ravenswoud					
Bokslootweg	alles	0.0	alles	0.0	
Compagnonsweg	1 t/m 7b	0.0	2 en 4	0.0	
Compagnonsweg	45 en 47	0.0	40 t/m 58	0.0	
Fochtelooerveen	alles	0.0	alles	0.0	
Lyclamavaart	alles	0.5	alles	0.5	nr. 1, 2
Meester Lokstraat	7 t/m 13	0.0	2 t/m 12	0.0	
Waskemeer					
Bakkeveensterweg	13	0.0	22 t/m 30	0.0	
Breebergweg	13 t/m 27	0.1	14 t/m 26	0.1	
Compagnonsweg	19 t/m 43	0.1	18 t/m 42	0.1	nr. 40
Janssenstichting	alles	0.0	alles	0.0	nr. 1
Kruisweg	7 t/m 29	0.0	20 t/m 36	0.0	
Leidijk			32 t/m 42	0.0	
Oude Wijk			34 t/m 38	0.0	
Schansdijk	alles	0.0	alles	0.0	

STRATENREGISTER MET VERWIJZING NAAR WELSTANDSGEBIED

Straatnaam	Huisnummer Oneven	Gebied- nummer	Huisnummer Even	Gebied- nummer	Bijzonder object / kwaliteitplan
Schansmeerweg	5 en 7	0.0			
Sint Baronstraat	alles	0.0	alles	0.0	
Wijkweg	alles	0.0	alles	0.0	

Mestvergistingsinstallaties en gemeentelijk welstandsbeleid.

MESTVERGISTINGSINSTALLATIES BIJ BOERDERIJEN

Algemeen

De mestvergistingsinstallatie is een nieuw fenomeen op het Friese platteland. Deze relatief omvangrijke installaties hebben een eigen verschijningsvorm. De gebiedsgerichte criteria voor het buitengebied bieden onvoldoende houvast bij de welstandsbeoordeling van deze bouwwerken.

Objectomschrijving

De meest voorkomende installaties bestaan doorgaans uit twee silo's en een aantal secundaire elementen.

De vergister is een betonnen silo met veelal een diameter van 15 à 16 meter en een hoogte boven het maaiveld van ca. 5 meter. Deze silo is geïsoleerd; de buitenkant is bekleed met groene stalen beplating in verticaal damwandprofiel. Het dak is een kunststof, gasdicht membraan dat door de druk een bolle vorm aanneemt.

De navergister is een grotere silo met een diameter van 23 tot 28 meter en een hoogte van eveneens ca. 5 meter.

De betonnen silo is niet geïsoleerd zodat de wanden een lichtgrijze kleur hebben. Het dak is een gespannen kap van P.V.C. en heeft een afgeplatte kegelvorm. Van de secundaire elementen is de gasmotor de belangrijkste.

Deze motor zet het biogas om in energie en is doorgaans ondergebracht in een zeecontainer.

Installaties kunnen echter ook bestaan uit een aantal kleinere maar hogere silo's.

Beleid

De boerderijen zijn vanwege hun afmetingen en verschijningsvorm sterk bepalend voor het ruimtelijke beeld van het buitengebied. De intrede van de mestvergistinginstallaties maakt deel uit van de ontwikkeling van schaalvergroting en uitbreiding van nevenactiviteiten van boerenbedrijven. Hoewel de ontwikkelingen in het buitengebied hoofdzakelijk in het bestemmingsplan worden geregeld, is het welstandsbeleid met name gericht op een evenwichtige afstemming van de installaties op de bestaande bebouwing en een goede inpassing op het erf.

Een compacte opstelling van de bebouwing moet voorkomen dat het open gebied te zeer wordt versnipperd, terwijl een goede hiërarchie van de woon- en bedrijfsbebouwing moet zorgen voor een blijvende herkenbaarheid van de verschijningsvorm van het boerenbedrijf.

Het beleid is gericht op het handhaven en respecteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit.

Objectgerichte criteria installaties bij boerderijen i.c. mestvergisters, mestsilo's

Ruimte

- | | | |
|--------------------------|---------------------------|----|
| <input type="checkbox"/> | Agrarisch gebied | RI |
| <input type="checkbox"/> | Installaties op boerenerf | RI |

Plaatsing

- | | | |
|--------------------------|---|----|
| <input type="checkbox"/> | Ondergeschikt, d.w.z. doorgaans achter op het erf, zo weinig mogelijk zichtbaar vanaf het openbare domein | HR |
| <input type="checkbox"/> | Binnen een al dan niet uit te breiden erfbepanting | HR |
| <input type="checkbox"/> | Compacte opstelling, maakt deel uit van een evenwichtige compositie | RI |

Hoofdvorm

- | | | |
|--------------------------|---|----|
| <input type="checkbox"/> | Beperkt aantal primaire elementen (2 à 3). Dit om een te groot serie-effect en versnippering te vermijden | RI |
| <input type="checkbox"/> | Vormt onderdeel van een evenwichtige compositie van bedrijfsgebouwen | HR |
| <input type="checkbox"/> | Wandhoogte bij voorkeur kleiner dan 5 meter boven het maaiveld, diameter kleiner dan 27 meter, e.e.a. in samenhang met de overige bedrijfsbebouwing | RI |

Opmaak

- | | | |
|--------------------------|---|----|
| <input type="checkbox"/> | Zowel de wanden als de kap in een gedekte kleur | RI |
| <input type="checkbox"/> | Geen hoogglanzende materialen | RI |

RI Respecteren / Interpretieren

HR Handhaven / Respecteren

SERRE- EN BOOGSTALLEN BIJ AGRARISCHE BEDRIJVEN.

Algemeen.

Serre- en boogstallen zijn nieuwe fenomenen in het landschap. De ronde kapvormen wijken sterk af van de thans aanwezige kantige agrarische bedrijfsbebouwing. (overwegend zadeldaken)

In de gebiedsgerichte welstandscriteria is tot nu toe steeds uitgegaan van deze kantige bebouwing.

Deze nieuwe, landelijke, ontwikkeling in de landbouw noopt er toe de welstandscriteria aan te passen.

Objectomschrijving.

Serrestallen hebben over het algemeen een goothoogte van zo'n 5 m1. De bovenkanten van de steeds repeterende rondingen liggen op ongeveer 7 m1 boven vloerpeil.

De hoogte van boogstallen is afhankelijk van de overspanning die wordt toegepast.

Serrestallen:

De gevel aan de voorzijde en de zijgevels ter hoogte van de eerste paar spantvakken erachter van de serrestallen worden veelal in damwandprofiel en / of metselwerk of betonpanelen uitgevoerd, omdat erachter veelal het melklokaal, tanklokaal, machinekamer etc. worden ondergebracht.

De zijgevels kennen een ventilatiesysteem met open gaaswerk of helemaal open.

De achtergevels krijgen veelal windbreekgaas.

De dakbedekking bestaat uit folie / schaduwdoek. De stalinrichting, ligboxen, roostervloeren etc. zijn veelal gelijk als die in de thans gebruikelijke 'kantige' ligboxstallen.

Boogstallen:

Het gebogen dak bestaat uit een PE-doek of PVC-doek. Een gedeelte nabij de begane grond en de kopgevels kunnen uit windbreekgaas bestaan. Soms wordt de kopgevel aan de voorzijde deels dicht gemaakt op een wijze als bij de serrestallen.

Beleid.

In principe wil de gemeente Ooststellingwerf mee werken aan de nieuwe bouwvormen.

In de correctieve herziening van het bestemmingsplan buitengebied worden de betreffende bebouwingsvoorschriften aangepast zodat de bouw van serre- en boogstallen mogelijk wordt.

Een aantal gebieden uitgezonderd te weten:

* de volgende essen met bebouwing: Tronde, Weper, Jardinga, Boekhorst en het (Rijks-) beschermde gezicht omgeving Ravenswoud;

* het op de plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied aangegeven gebied "Agrarisch gebied met hoge landschappelijke en natuurlijke waarden".

De essen en het gebied om Ravenswoud vanwege het voorkomen van aantasting van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Het Agrarisch gebied van landschappelijke en natuurlijke waarden, vanwege een te grote ruimtelijke impact die serre- en boogstallen zullen hebben op het kleinschalige coulissenlandschap.

Bij de welstandsbeoordeling moet gekeken worden op de bestemmingsplankaarten 4 en 5 van het bestemmingsplan Buitengebied teneinde goed te kunnen bepalen of agrarische bouwpercelen binnen of buiten de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden liggen.

In een aantal dorpskernen in de gemeente staan ook agrarische bedrijven. De ronde bouwvorm komt echter niet voor in de dorpen; zelfs niet op bedrijfsterreinen. Hier de nieuwe stalvormen wel toepassen zou een ernstige verstoring van het straat- en bebouwingsbeeld betekenen. Vandaar dat de gemeente serre- en boogstallen niet binnen de bebouwde dorpskernen wil toestaan.

In afwachting van uniforme welstandscriteria die Hûs en Hiem gaat opstellen voor serrestallen en apart voor boogstallen zijn de hierbij gevoegd criteria als voorlopig te beschouwen.

Vastgesteld door de raad op 16 september 2008.

OBJECTGERICHTE WELSTANDSCRITERIA VOOR SERRESTALLEN.

Ruimte

- In het agrarisch gebied met uitzondering van de essen met bebouwing te weten: HR
Tronde, Weper, Jardinga, Boekhorst (allen welstandsgebied 04 op de welstandskaat)
en tevens het beschermde (Rijks-) gezicht Ravenswoud (welstandsgebied 05).
Voorts met uitzondering van de op de plankkaart, behorende bij het bestemmingsplan
Buitengebied, aangegeven bestemming “Agrarisch gebied met hoge landschappelijke
en natuurlijke waarden”. (de kaarten 4 en 5 van het bestemmingsplan buitengebied)

Plaatsing

- Ondergeschikt, zoveel mogelijk achter de aanwezige agrarische bebouwing. HR
- De noklijn van de stallen evenwijdig aan het verkavelingspatroon. HR
- Tevens rekening houden met de nokrichting van de bestaande bebouwing. HR
- Binnen een al dan niet uit te breiden erfbeplanting op basis van het HR
Landschapsbeleidsplan zuidoost Friesland 2004-2014

Hoofdvorm

- Evenwichtige opbouw in de boogkappen. HR
- Wandhoogte serrestallen maximaal 5 meter; samenhang bewerkstelligen RI
met de overige aanwezige bedrijfsbebouwing.

Opmaak

- Zowel de wanden als de kappen in een gedekte kleur (donker groen, grijs of zwart) RI
- Ter voorkoming van ‘lichtvervuiling’ de lampen zo hoog mogelijk plaatsen en of van RI
kappen voorzien opdat het licht zoveel mogelijk naar beneden schijnt (overlegpunt)

RI Respecteren / Interpretieren

HR Handhaven / Respecteren

“WELSTANDSNOTA”

Gebiedsgerichte welstandscriteria

+

Projectgerichte welstandscriteria appartementen Oosterwoldseweg- hoek Kerkstraat

+

Projectgerichte welstandscriteria appartementen Lawijstraat – hoek Mr. Van Ekstraat

+

Projectgerichte welstandscriteria voor het gebied Sinnehiem

1 Haulerwijk

ALGEMEEN.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader vormt een gereedschap dat de gemeente in staat stelt om aan de hand van een methodiek, door Hûs en Hiem ontwikkeld, zowel de bestaande visueel ruimtelijke kwaliteit te beschrijven en te waarderen, als de gewenste ontwikkeling ervan aan te geven en ook, op basis daarvan, richtlijnen of criteria vast te stellen voor het te voeren welstandsbeleid.

Het "begrippenkader" is de kern van het formuleren van het beleid inzake de ruimtelijke beeldkwaliteit. Een omschrijving van de begrippen treft u hierbij als bijlage aan.

Aan de hand van definities wordt de ruimtelijke beeldopbouw gekarakteriseerd.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader omvat de beschrijving en waardering van alle ruimtelijke beelddaspecten in bestaande of nieuw te ontwikkelen gebiedsdelen die van het formuleren van een beleid tot en met de bouwplanbeoordeling van belang zijn.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader als instrument voor welstandsbeleid van de bestaande ruimtelijke omgeving kent de volgende opbouw:

- * beschrijving van te onderscheiden ruimtelijke gebiedsdelen binnen de gemeente op grond van ruimtelijk functionele- en beeldkarakteristieken;
- * waardering van de opgestelde beschrijving;
- * toetsing hiervan aan de ruimtelijk-functionele beleidsvisie en bepaling van welstandscriteria op basis van de ruimtelijke beschrijving, waardering en beleidsintenties.

De eerste stap betreft de opdeling van het gemeentelijk grondgebied in delen die vanwege hun ruimtelijk-functionele samenhang als te onderscheiden *ruimtelijke gebiedseenheden* kunnen worden opgevat. B.v. een uitbreidingswijk van een dorp, een bedrijventerrein of (een deel van) het buitengebied. Het bepalen van de begrenzing, het karakter en de omvang van de ruimtelijke gebiedseenheden dient te geschieden op basis van een goede bekendheid met de ruimtelijke opbouw van de gemeente. Kennis van de van de ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis is onontbeerlijk. Veel ligt al vast in bestemmingsplannen, het Monumenten Inventarisatie Project etc. In dit boekwerkje is een opsomming gegeven van vastgesteld en toekomstig ruimtelijk beleid.

Vervolgens is globaal de **ontstaansgeschiedenis** van het betreffende dorp c.q. buitengebied aangegeven. Daarna volgen **gebiedsbeschrijvingen** van de onderscheiden gebieden.

Na het opstellen van de gebiedsbeschrijvingen zijn de gebieden aan de hand van het eerder aangegeven *Gebiedsgericht beoordelingskader* geïnventariseerd.

Aan de hand van de lijst van beeldcomponenten zoals die zijn neergelegd in het begrippenkader, vindt de beeldbeschrijving van een gebied plaats.

De matrix voorziet niet alleen door middel van een beknopte omschrijving in het vastleggen van de relevante beeldcomponenten (codering), maar fungeert evenzeer als checklist van aspecten die voor beschrijving in aanmerking komen. De matrix vormt uiteindelijk de basis voor de omschrijving van de ruimtelijke karakteristiek en beeldkenmerken van het betreffende gebied.

Voorts omvat de matrix de mate waarin het aspect zich feitelijk manifesteert (gradatie) en welke gemeentelijke visie voor het gebied is vastgesteld die resulteert in welstandscriteria per beeldcomponent (beleidsintentie)

In de kolom **beleidsintentie** worden 3 mogelijke beleidsintenties aangegeven:

handhaven: het bestaande ruimtelijke beeld is uitgangspunt voor verdere ontwikkeling, met een tendens naar herstel of reconstructie;

respecteren: het bestaande ruimtelijke beeld wordt als leidraad voor verdere ontwikkelingen gehanteerd;

incidenteel veranderbaar: het bestaande ruimtelijke beeld wordt als leidraad voor verdere ontwikkelingen gezien, maar er is ruimte om in delen van het gebied nieuwe ruimtelijke oplossingen te realiseren.

Uiteindelijk worden de welstandscriteria bepaald op basis van de ruimtelijke beschrijving, waardering en beleidsintenties (welstandshalve + ruimtelijk beleid).

In bijgaand stratenregister wordt u verwezen naar het betreffende welstandsgebiednummer.

In de betreffende matrix treft u de welstandscriteria met beleidsintentie aan; daarbij is het tevens zinvol om ook de ruimtelijke beleidsintentie voor dat gebied even na te lezen.

Met deze "wetenschap" kan vervolgens worden gewerkt aan het ontwerp van een (verbouw-)plan.

In het stratenregister wordt tevens verwezen naar bijzondere waardevolle beeldbepalende objecten waarvoor de zogenaamde Objectgerichte welstandscriteria gelden. Deze zijn apart verkrijgbaar.

Ook apart verkrijgbaar zijn de zogenaamde Sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen die lichtvergunningplichtig zijn. In z'n algemeenheid worden deze bouwplannen aan de Sneltoetscriteria getoetst door een ambtenaar van Bouw- en Woningtoezicht.

Ook Beeldkwaliteitplannen zijn apart verkrijgbaar.

Bij de welstandsbeoordeling wordt getoetst aan de in dit boekwerkje aangegeven Gebiedsgerichte welstandscriteria en de ruimtelijke beleidsintenties.

1* HAULERWIJK.

Inleiding:

Haulerwijk is ontstaan rond 1750; langs de gegraven kanalen, ten behoeve van de ontginning van het veengebied ten noorden van Haule, ontstond lintvormige bebouwing.

Na de vervening werd aan het eind van de vorige eeuw de landbouw de belangrijkste bestaansbron.

De bebouwing breidde zich geleidelijk ook uit langs een aantal dwarswijken en -paden b.v. de Eikensingel en de Leeksterweg. In de loop van de 20e eeuw vestigden zich in Haulerwijk enkele bedrijven, waardoor de woningbehoefte aanzienlijk toenam.

Aanvankelijk ontwikkelde het dorp zich tot een kruisweg-kanaaldorp. Na de tweede wereldoorlog vond een verdere kernvorming plaats door de ontwikkeling van specifieke woongebieden in de "kwadranten". Het bedrijventerrein grenst aan de noordwestzijde van het dorp.

Het grootste deel van de lange bebouwingslinten ten westen en oosten van de kern van Haulerwijk liggen in het bestemmingsplan buitengebied. Deze zijn onder 0.1 beschreven.

1.1 De dorpskern met oudere bebouwing.

Dit gebied omvat de bebouwing langs en nabij de noord-zuid en oost-west as door Haulerwijk.

De oorspronkelijke bebouwingssituatie langs de (deels gedempte) Haulerwijkstervaart bestaat uit gemengde bebouwing.

Nabij de kruising met de Leeksterweg/Oosterwoldseweg is er een concentratie van voorzieningen (meest winkels); de overige bebouwing langs de assen wordt gevormd door woningen. Aan de Leeksterweg zijn het dorpshuis annex sporthal, een woonboulevard en een supermarkt een duidelijke onderbreking van het aanwezige bebouwingspatroon.

De bouwvormen zijn zeer divers. De oudste bebouwing bestaat uit eenvoudige, kleinschalige panden met een lage gootlijn, de nokrichting loodrecht op de weg en is gesitueerd op korte afstand van de weg. Een deel van de oorspronkelijke panden is in de loop der jaren vervangen. De kleinschalige, compacte bebouwing is afgewisseld met grotere panden op ruime erven.

Langs de oorspronkelijke weg naar Oosterwolde, de Eikensingel, komt naast na-oorlogse woningbouw, ook nog oudere bebouwing voor. De gootlijn is hier over het algemeen laag.

De Eikensingel kent is nog zijn oorspronkelijke zware laanbeplanting.

De Laweystraat, Molenweg, Steenpoel en Valckeniersweg waren de eerste straten waar woningbouw, buiten de assen door Haulerwijk, werd toegepast.

De straten en de bebouwing zijn ook hier noord-zuid en oost-west georiënteerd. De gootlijn van de woningen liggen hier op 4.50 à 5.50 ml. Veel panden zijn in gele metselsteen en donkere pan uitgevoerd. Opvallend is dat de meeste panden twee onder een kapwoningen en vrijstaande woningen betreffen. De bewoners werden destijds ook diepe achtertuinen geboden.

De panden Eikensingel 4, 8, Hoofdweg Boven 13, Kerkstraat 2 en 13, Leeksterweg 11, 13, 14, 16, 17, 23 zijn M.I.P.panden.

1.2 Haulerwijk zuid-oost 1960-1975.

Een woonwijk met blokvormige verkaveling. Overwegend rijenbouw (woningbouwcorporatiecomplexen) ; gootlijn op ruim 5 ml.

De woningen strak in rooilijnen gebouwd; de noklijnen evenwijdig aan de straat

Centraal in de wijk ouderenzorgcentrum Sinnehiem.

Metselwerk oudere bebouwing langs de Leije en Splitting in overwegend gele steen.

Pannen antraciet.

Metselwerk Koudenburgerweg, Veenmosstraat, Sinnehiem en Berkenweg gele steen en zwarte pannen. Architectuur kantige opbouw, evenwichtige geleding, sober in detaillering; het geheel heeft een rustig uitstraling.

Langs de Leije, Splitting en Zonedauwstraat enige vrijstaande woningen in wisselende architectuur en kleurstelling materialen.

De bejaardenwoningen gelegen tussen de Zonedauwstraat en Sinnehiem voldoen niet meer aan de eisen en zullen worden afgebroken. Het gebied zal worden betrokken bij Sinnehiem en wordt bebouwd met zorg- en aanleunwoningen. Aan de oost- en deels aan de zuidzijde grenst het woongebied aan het dorpsbos.

1.3 Haulerwijk oost 1975-1980.

Op een 5-tal vrijstaande woningen aan de Dokter Beumerstraat na, zijn hier woningbouwcomplexen gerealiseerd voor gezinnen als wel voor senioren. De gezinswoningen met 2 bouwlagen en kap; de seniorenwoningen in 1 bouwlaag met kap. De woningen strak in de rooilijn met hier en daar een verspringing in de voorgevels. De verkavelingsrichting noord-zuid en oost-west.

De woningen zijn overwegend uitgevoerd in gele steen en antracietkleurige pan.

Architectuur in kantige opbouw, evenwichtige geleiding en sober in detaillering; het geheel heeft een rustige uitstraling.

1.4 Haulerwijk zuid-west 1975-1985.

Een woonwijk met vrijstaande woningen en 4 , verspreid in de wijk liggende, twee onder een kapwoningen.

Alle woningen 1 bouwlaag met kap. De noklijnen zowel haaks als evenwijdig aan de weg.

Er is geen samenhang in gebruik en kleurstelling van materialen.

Architectuur verschillend, kantig.

1.5 Haulerwijk noord-oost 1985-1995

Het straten- en bebouwingspatroon is hier wat meer slingerend dan in de overige wijken van Haulerwijk.

Langs de randen van de wijk, aangrenzend aan het buitengebied, vrijstaande woningen (open bebouwing) in 1 bouwlaag met kap op overwegend royale kavels. Het overige gebied is ingevuld met rijenwoningen (2bouwlagen met kap) en twee onder een kapwoningen (1 bouwlaag met kap).

Aan de Meester van der Meistraat appartementen in 2 bouwlagen met plat dak. De overige woningen zijn met een zadeldak uitgevoerd.

De rijenwoningen zijn over het algemeen uitgevoerd in gele steen en antraciet pan.

De architectuur en kleurstelling van de vrijstaande woningen is kantig, wisselend; samenhang ontbreekt.

1.6 Haulerwijk noord-west 1995-2000.

Woongebied met vrijstaande en half-vrijstaande woningen in een strakke verkaveling.

In het gebied liggen 2 appartementcomplexen voor senioren in 3 respectievelijk 2 bouwlagen.

Voor woonbebouwing in het westelijke deel van het gebied (Snikke en Praam) zijn indertijd nadere eisen qua architectuur opgesteld met als doel meer samenhang in de bebouwing te bewerkstelligen. Met betrekking tot de (korrel-)grootte, dakhelling, stijl, materiaalkeuze, kleurstelling van de woningen en het uiterlijk van bijgebouwen en aanbouwen, is per deelgebied aangegeven wat de wensen van de gemeente waren. Het resultaat is, dat hier juist wel een wijkje is ontstaan waar een zekere vorm van samenhang aanwezig is; dit overigens zonder saai te zijn. Het straatbeeld is evenwichtig en rustig.

Langs de rand gevelsteen in rode gedekte kleur; centraal in het plan gele steen. Kantige opbouw.

De nadere richtlijnen voor architectuur worden opgenomen in de welstandsnota en vormen voor, het betreffende gedeelte van, de wijk de gebiedsgerichte welstandscriteria.

1.7 Haulerwijk industrieterrein.

Dit gebied ligt aan de noord-westelijke rand van Haulerwijk tegen de provinciale weg.

De wat oudere bebouwing is nog in metselwerk uitgevoerd; de meer recentere bouw is veelal in damwandprofiel gerealiseerd.

Het merendeel van de bedrijven heeft een plat dak; zadeldaken komen ook voor.

MATRIX GEBIEDSGERICHT BEOORDELINGSKADER. OMSCHRIJVING VAN DE BEGRIPPEN.

Algemeen

Gradatie

De mate waarin de panden in het gebied het aangegeven beeldcomponent uitdrukken (*bepalend, overwegend, gevarieerd*). Hiermee wordt de mate van samenhang of juist verscheidenheid in het straatbeeld bepaald.

De beeldcomponenten

Plaatsing

- **Onderlinge positie**
De plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de rooilijn (codering: *in de rooilijn, binnen een marge, onbepaald*).
- **Onderlinge afstand**
De mate van geslotenheid van de straatwand (codering: *gesloten, half open, open*).
- **Richting**
Plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de straat; dit is vaak de nokrichting (codering: *langs, dwars, onbepaald*).

Hoofdvorm

- **Contour**
De vorm van de bebouwing (codering: *het aantal bouwlagen en de kapvorm*) + het ruimteprofiel (codering: *symmetrisch, asymmetrisch, enkelvoudig of samengesteld*).
- **Massaopbouw**
De mate van samengesteldheid van de bouwmassa alsmede de hoogte-breedteverhoudingen (codering: *enkelvoudig, samengesteld, gevarieerd, rijzig e.d.*)
- **Relatieve omvang**
De afmetingen (met name de breedte) van de hoofdmassa van een pand of van een schakeling van panden in relatie tot de overige panden in de straat (codering: *klein, middelgroot, groot, zeer groot*).
- **Vormbehandeling**
De modellering, belijning van met name de contour van de bebouwing (codering: *kantig, hoofdzakelijk kantig, vloeiend, of eventueel: vrije / expressieve architectonische vormen*).

Aanzichten

- **Gerichtheid**
De gezichtsbepalende zijde van het pand (codering: *georiënteerd naar resp. van de openbare ruimte, tweezijdig of meerzijdig (hoek)*).
- **Geleding**
Het beeldbepalende accent in de gevelindeling (codering: *horizontaal, verticaal, evenwichtig, wisselend*)
- **Compositie**
De vorm en indeling van de open en gesloten vlakken met name aan de zijde van de openbare ruimte (codering: *traditioneel, gestileerd, geschakeerd, evenwichtig*).

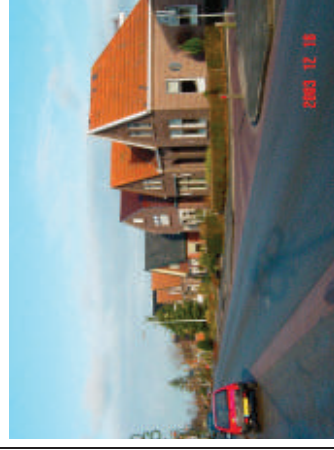
Opmaak

- **Materiaal**
De materialen van gevels en daken; glanzend, mat, dof.
- **Kleur**
De soort kleur van gevels en daken.
- **Detail en ornament**
De vormgeving van de vlakovergangen (b.v. goot) en constructieve elementen (b.v. zichtbare balken) en de mate waarin deze verfijning het uiterlijk van het bouwwerk bepalen. (codering: *geen tot bescheiden, rijk, specifiek* zoals grote dakoverstekken).

Foto's



(Winkel-) bebouwing in centrum



Bebouwing langs Leeksterweg

*Algemene beleidsambitie:**Beheer van bestaand bebouwd gebied: bebouwingsstructuur, handhaven. Projectcriteria bij herstructurering.**Bij welstandsbeoordeling er naar streven bestaande kwaliteiten te respecteren.*

Verklaring Beleidsintentie:

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : **Hh Re Iv****Plaatsing**

Panden in de rooilijn

Overwegend halfgesloten bebouwing; naar de dorpsranden toe meer open bebouwing

Panden overwegend met de noklijn haaks op de weg (uiteraard behoudens blokjes van 2 en meer woningen)

Bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en zijn ondergeschikt.

Hoofdvorm

Panden 1 of 2 bouwlagen met kap; overwegend zadeldaken soms met wolfseind, schilddak, mansardedak

De panden hebben over het algemeen een symmetrische hoofdopzet

De massa-opbouw is veelal enkelvoudig; soms samengesteld

Vrijstaande woningen klein of middelgroot

De vorm van de panden hoofdzakelijk kantig (soms wolfseinden)

Bijgebouwen meestal ondergeschikt

Aanzichten

De panden zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte

De geleiding is bij de oudere panden veelal verticaal; bij de overige panden wisselend

De compositie van de gevels is overwegend traditioneel

Bijgebouwen meestal ondergeschikt

Opmaak

Gevels van metselwerk; soms topgevel van hout. Daken met pannen.

Metselwerk veel geel, ook wel bleekrood .Pannen vaak antraciet, soms rood, soms mat, hoogglansglazuur

Schilderwerk bij oudere panden veelal traditioneel; bij overige panden soms traditioneel, soms modern

Panden hebben over het algemeen een eenvoudige detaillering

Bijgebouwen soms materiaal / kleur als die van woning; soms afwijkende houten bijgebouwen

Diversen

Openbare ruimte eenvoudig ingericht; weinig schuttingen grenzend aan de openbare ruimte

De woonboulevard, sporthal/dorpshuis en gereformeerde kerk zijn grote, op zich zelf staande objecten

Op hoek Oosterwoldseweg/Kerkstraat is een appartementcomplex gepland; hier gelden projectcriteria

Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidentieel veranderbaar

Foto's



Seniorenwoningen lage gootlijn



Gezinswoningen en aanleun-woningen met hoge gootlijn

Algemene beleidsambitie:

Beheer van het bestaande gebied.

Projectcriteria bij herstructurering.

Bij welstandsbeoordeling de

basiskwaliteit respecteren; incidentele veranderingen zijn mogelijk.

Verklaring Beleidsintentie:

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie: Hh Re Iv

Plaatsing

In de rooilijn.

Overwegend gesloten, blokjes van 3,4,5,6 woningen; Zonnedaauwstraat, de Leije, Splitting vrijst. woningen

De woningen zijn overwegend langs de weg gericht

De bijgebouwen zijn ondergeschikt en liggen overwegend achter het hoofdgebouw

Hoofdvorm

Woningen zowel met 1 bouwlaag als 2 bouwlagen met zadeldak

De woningen hebben over het algemeen een symmetrische opzet

De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig

Vrijstaande woningen klein (< 7m1) en middelgroot (± 8,5 m1) De blokjes van 3,4,5,6 zijn groter

De vorm van de woningen is hoofdzakelijk kantig

Bijgebouwen, aan- en uitgebouwen zijn soms meegenomen in het ontwerp en zijn overwegend ondergeschikt

Aanzichten

De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte

De geleiding van de gevels is evenwichtig; bij projectmatige bouw repeterend

De compositie is traditioneel; bij vrijstaande woningen tevens geschaakeld

Bijgebouwen, aan-, en uitgebouwen zijn soms meegenomen bij het ontwerp van de woning en ondergeschikt

Opmaak

Gevels uitsluitend van metselwerk. Daken met dakpannen

Metselwerk overwegend gele steen, soms rode steen; pannen zwart, soms rood. Schilderwerk modern

Bijgebouwen soms uitgevoerd in dezelfde steen als aan de woning; soms houten garages

De woningen hebben een eenvoudige detaillering

Diversen

Openbare ruimte is eenvoudig ingericht; er zijn weinig schuttingen die grenzen aan de openbare ruimte

Verzorgingsstehuis Sinnehiem bijzonder gebouw. Complex wordt afgebroken en vervangen door nieuw

complex; gebied 't Holdert wordt daarbij betrokken. Hier gelden projectcriteria .

Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar

Foto's



Gestloten bebouwing met rijenbouw

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : Hh Re Iv

Plaatsing			
In de rooilijn, soms verspringend			X
Gestloten met blokjes van 3,4,5,6 woningen; Dr. Beumerstraat 5 vrijstaande semi-bungalows			X
De woningen zijn allemaal langs de weg gesitueerd.			X
De bijgebouwen zijn ondergeschikt en liggen overwegend achter het hoofdgebouw			X
Hoofdvorm			
Woningen 1 bouwlaag (vrijstaand en seniorenwoningen); 2 bouwlagen (woonblokjes) met zadeldak			X
De woningen hebben over het algemeen een symmetrische opzet			X
De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig			X
Vrijstaande woningen middelgroot (± 8,5 m) De blokjes van 3, 4, 5, 6 zijn groter			X
De vorm van de woningen is kantig			X
Bijgebouwen, aan- en uitgebouwen zijn soms meegenomen in het ontwerp en zijn overwegend ondergeschikt			X
Aanzichten			
De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte		X	
De geleiding van de gevels is evenwichtig; bij projectmatige bouw repeterend			X
De compositie is traditioneel; bij vrijstaande woningen tevens geschakeerd			X
Bijgebouwen, aan-, en uitgebouwen zijn soms meegenomen bij het ontwerp van de woning en ondergeschikt			X
Opmaak			
Gevels uitsluitend van metselwerk. Daken overwegend met sneldakpannen.			X
Metselwerk uitgevoerd in overwegend gele steen; pannen overwegend zwart. Schilderwerk modern			X
Bijgebouwen vaak uitgevoerd in dezelfde steen als aan de woning; soms houten garages			X
De woningen hebben een eenvoudige detaillering			X
Diversen			
Openbare ruimte is eenvoudig ingericht; er zijn weinig schuttingen die grenzen aan de openbare ruimte		X	
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			
Verklaring Beleidsintentie:			
Algemene beleidsambitie: Beheer van het bestaande gebied. Bij welstandsbeoordeling de basiskwaliteit respecteren; incidentele veranderingen zijn mogelijk.			

Foto's



Vrijstaande woningen, weinig samenhang in plaatsing en kleurstelling.

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : **Hh Re Iv**

Plaatsing			
Woningen staan in de rooilijn			X
Overwegend halfgesloten bebouwing (<1 pand ertussen); vrijstaande woningen, 4 blokjes 2 onder 1 kap			X
Woningen wisselend langs dan wel haaks op de weg			X
Bijgebouwen en aan- en uitbouwen overwegend ondergeschikt			X
Hoofdvorm			
Woningen met 1 bouwlaag; met zadeldak			X
De woningen hebben over het algemeen een symmetrische hoofdopzet			
De massa-opbouw is enkelvoudig, soms samengesteld			X
Vrijstaande woningen overwegend middelgroot (< 8,5 ml), soms groot (>9,5 ml); blokjes van 2, 12 ml			X
De vorm van de woningen hoofdzakelijk kantig (enkele daken hebben een wolfseind)			X
Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn veelal meegenomen in het ontwerp en zijn ondergeschikt			X
Aanzichten			
De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte		X	
De geleiding / belijning van de gevels is evenwichtig			X
De compositie is traditioneel			X
Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn vaak meegenomen in ontwerp en zijn overwegend ondergeschikt			X
Opmaak			
Gevels van metselwerk; soms topgevels met houten bekleding. Daken met pannen.			X
Metselwerk verschillende kleuren. Pannen overwegend antraciet, soms rood of heidekleurig			X
Schilderwerk moderne kleuren			X
De woningen hebben een eenvoudige detaillering			X
Bijgebouwen overwegend in steen met kleur als aan woning; pannen in kleur als die op woning			X
Diversen			
Openbare ruimte is eenvoudig ingericht; er zijn praktisch geen schuttingen die grenzen aan de openbare Ruimte		X	
Verklaring Beleidsintentie:			
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			

Algemene beleidsambitie:
 Beheer van het bestaande gebied.
 Bij welstandsbeoordeling de basiskwaliteit respecteren; incidentele veranderingen zijn mogelijk.

Foto's



Vrijstaande bebouwing langs rand



Meer gesloten bebouwing in midden

Algemene beleidsambitie:

Beheer van het bestaande gebied.

Bij welstandsbeoordeling de

basiskwaliteit respecteren;

incidentele veranderingen zijn

mogelijk.

Verklaring Beleidsintentie:

Gebiedskenmerken en criteria

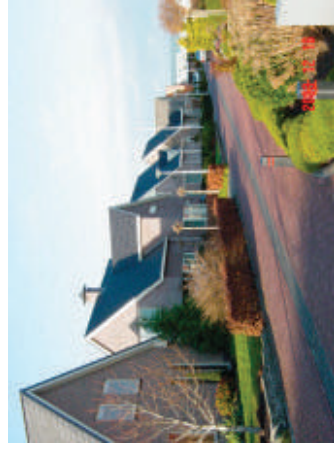
Algemene beleidsintentie : **Hh Re Iv**

Plaatsing			
Woningen staan in de rooilijn, soms verspringend			X
In het centrum gesloten bebouwing (blokjes 2,3,4,5 woningen); aan de rand vrijstaande grote woningen			X
Woningen met de noklijn zowel evenwijdig als haaks op de weg			X
Bijgebouwen en aan- en uitbouwen overwegend ondergeschikt			X
Hoofdvorm			
Woningen 1 (sen. + vrijstaand) en 2 bouwlagen, met overwegend zadeldak (soms piramide-, of schilddak)			X
De woningen hebben over het algemeen een symmetrische hoofdopzet			X
De massa-opbouw is enkelvoudig, soms samengesteld			
Vrijstaande woningen middelgroot tot groot; blokjes vormen grote breedte langs de straat			X
De vorm van de woningen hoofdzakelijk kantig (een enkel dak heeft een wolfseind)			X
Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn veelal meegenomen in het ontwerp en zijn ondergeschikt			X
Aanzichten			
De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte		X	
De geleiding / belijning van de gevels is evenwichtig; bij projectmatige bouw repeterend			X
De compositie is traditioneel; bij vrijstaande woningen tevens geschakeerd			X
Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn vaak meegenomen in ontwerp en zijn overwegend ondergeschikt			X
Opmaak			
Gevels van metselwerk; soms topgevels met hout. Pannendaken			X
Metselwerk overwegend geel; bij vrijst. woningen verschillende kleuren. Pannen overwegend antraciet;			X
Schilderwerk moderne kleuren			X
De woningen hebben een eenvoudige detaillering			X
Bijgebouwen overwegend in steen met kleur als aan woning; soms met pannen; kleur als die op woning			X
Diversen			
Openbare ruimte is eenvoudig ingericht; er zijn praktisch geen schuttingen die grenzen aan de openbare		X	
Ruimte			
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			

Foto's



Projectmatige bouw



Vrijstaande woningen langs rand, Samenhang in bebouwing

*Algemene beleidsambitie:**Beheer van het bestaande gebied.**Bij welstandsbeoordeling de**basiskwaliteit en de aanwezige**samenhang respecteren; incidentele**veranderingen zijn mogelijk.*

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : **Hh Re Iv**

Plaatsing			
Woningen staan in de rooilijn			X
Half gesloten (minder dan 1 pandbreedte ertussen)			X
Woningen zijn wisselend gericht (noklijn) haaks dan wel langs de weg			X
Bijgebouwen / aanbouwen ondergeschikt en achter het hoofdgebouw			X
Hoofdvorm			
1 Bouwlaag met kap, overwegend zadeldaken; enkele schilddaken; 1 piramidedak; enkele wolfseinden			X
Over het algemeen een symmetrische hoofdopzet			X
De massa-opbouw is veelal enkelvoudig ; een aantal woningen samengesteld			
De vrijstaande woningen zijn middelgroot (± 8,5 m1); de blokjes van twee woningen zijn ± 12 m1 breed			X
De vorm van de woningen is hoofdzakelijk kantig (enkele daken hebben wolfseinden)			X
Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn veelal meegenomen in het ontwerp en zijn ondergeschikt			X
Aanzichten			
De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte		X	
Geleding / belijning van de gevels is evenwichtig			X
Compositie traditioneel; bij vrijstaande woningen tevens geschakeerd			X
Aan-, uitbouwen, bijgebouwen meegenomen in ontwerp en zijn ondergeschikt			X
Opmaak			
Gevels van de woningen van metselwerk; een aantal topgevels met hout			X
Metselwerk: geel, langs rand rood; Pannen: rood, (langs rand) zwart			X
Schilderwerk: moderne kleurstelling			
Woningen hebben een eenvoudige, ondergeschikte detaillering			X
Bijgebouwen overwegend in steen met kleur als aan woning; indien pannen, kleur als die op woning			X
Diversen			
Openbare ruimte eenvoudig ingericht. Geen schuttingen aangrenzend aan de openbare ruimte			X
In westelijk deel (Praam, Loswal, Snikke) samenhang in vorm, materiaal-, en kleurgebruik hoofd-/bijgebouw			X
Binnen dit gebied 2 seniorenappartementcomplexen in 2 respect. 3 bouwlagen met platte afdekking			X
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			
Verklaring Beleidsintentie:			

Ruimtelijke beleidsintenties Haulerwijk.

Huidig en toekomstig beleid.

Bestemmingsplan Haulerwijk: De waardevolle landschappelijke situatie aan de zuidwestzijde van het dorp dient te worden gehandhaafd; de karakteristieke beplantingsstructuur langs de vaart, de Eikensingel en de doorgaande noord-zuid route dient worden gehandhaafd; bij eventuele ontwikkeling van nieuw woongebied of bedrijfsterrein zal worden ingespeeld op de landschappelijke karakteristiek; het karakter van de lintbebouwing langs de Haulerwijkstervaart, zoals blijkt situering, (goot)hoogte, dakhelling en nokrichting wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Om het centrumgebied nader te accentueren is in dat gedeelte van het oorspronkelijke dorpsgebied een hogere gootlijn toegestaan, bijvoorbeeld ten behoeve van bovenwoningen.

Nadere richtlijnen architectuur Haulerwijk noord-west fase II: Teneinde samenhang in de bebouwde omgeving te bewerkstelligen zijn nadere architectonische eisen gesteld aan de situering, nokrichting, kapvorm, materiaalgebruik en kleurstelling. Dit voor elke woonsituatie afzonderlijk.

Alle woningen binnen het plangebied zijn inmiddels gerealiseerd.

De nadere eisen worden toegevoegd aan de welstandsnota en vormen voor het betreffende gebied mede de welstandscriteria.

STRATENREGISTER MET VERWIJZING NAAR WELSTANDSGEBIED.

Straatnaam	Huisnummer Oneven	Gebied- nummer	Huisnummer Even	Gebied- nummer	Bijzonder object /kwaliteitplan
Berkenweg	alles	1.2	alles	1.2	
De Leije	alles	1.2	alles	1.2	
De Splitting	alles	1.2	2 en 4	1.2	
Dokter Beumerstraat	alles	1.3	alles	1.3	
Ds. Groot Nibbelinkstraat	alles	1.5	alles	1.5	
Eikensingel	alles	1.1	alles	1.1	nr. 8
Ericastraat	alles	1.2	alles	1.2	
Gerrit de Vriesstraat			alles	1.5	
Het Dagwerk	alles	1.4	alles	1.4	
Holdert	herstructureringsgebied				
Hoofdweg-boven	1 t/m 27	1.1	2 t/m 26	1.1	nr. 13
Kerkstraat	1 t/m 15	1.1	2 t/m 18	1.1	nr. 2 en 13
Koudenburgerweg	1	1.1			
Koudenburgerweg	3 t/m 49	1.2	alles	1.2	
Laweijsstraat	alles	1.1	alles	1.2	
Leeksterweg	1 t/m 53	1.1	2 t/m 54	1.1	nr.11,13,14,16, 17,23
Leeksterweg	57 t/m 71	1.7			
Loswal			2 t/m 12	1.6	
Loswal			14 t/m 20	1.6	
Meester van Ekstraat	1 t/m 5	1.1	2 t/m 8	1.1	
Meester van Ekstraat	7 t/m 53	1.5	10 t/m 20	1.5	
Meester Jongebloedstraat	alles	1.5	alles	1.5	
Meester van der Meistraat	alles	1.5	alles	1.5	
Meester Voortmanstraat	alles	1.3	alles	1.3	
Meester Zuidemastraat	alles	1.3			
Molenweg	alles	1.1	alles	1.1	
Norgerweg	1 t/m 49	1.1	2 t/m 48	1.1	nr. 49
Oosterwoldseweg	1 t/m 45	1.1	2 t/m 40	1.1	
Opzienersweg	alles	1.4	alles	1.4	
Praam	1 t/m 55	1.6	2 t/m 30	1.6	
Praam	57 t/m 67	1.6	32 t/m 50	1.6	
Schipper	alles	1.6	alles	1.6	
Sinnehiem	herstructureringsgebied				
Slotemaker de Bruïneweg	1 t/m 33	1.1	2 t/m 32	1.1	
Snikke	1 t/m 13	1.6	2 t/m 8	1.6	
Snikke	15 t/m 45	1.6	10 t/m 28	1.6	
Steenpoel	alles	1.1	alles	1.1	
Tjibbe van der Bergstraat	alles	1.5	alles	1.5	
Trekvaart	alles	1.6			
Turfsteker	alles	1.7	alles	1.7	
Valckeniersweg	alles	1.6	alles	1.6	
Veenmosstraat	alles	1.2			
Zonnedauwstraat	alles	1.2	alles	1.2	

PROJECTGERICHTE WELSTANDSCRITERIA VOOR HET GEBIED KERKSTRAAT HOEK OOSTERWOLDSEWEG TE HAULERWIJK

(als vervolg op de stedenbouwkundige onderlegger besproken met Hûs en Hiem d.d. 15-08-2006)

Onderwerp:	Criteria:
Plaatsing	Als op stedenbouwkundige onderlegger is aangegeven.
	Bouwblokken langs beide straten.
	Carports, bergingen en het parkeren achter het hoofdgebouw.
	Typologie: twee aaneengesloten bouwblokken met appartementen; ontsluiting aan de straatzijde en vanuit het binnengebied. Galerijen.
Hoofdvorm	Twee aaneengesloten bouwblokken met platte afdekking in drie bouwlagen; beëindiging van de blokken in 2 bouwlagen
	Woningen over het algemeen een symmetrische opzet.
	Vormgeving van de bebouwing kantig.
	Aandacht voor hoekoplossing.
	Bijgebouwen ondergeschikt, geclusterd in achtergebied
Aanzicht	Appartementen duidelijk richten naar de openbare ruimte.
	De geleding / parcellering van de gevels evenwichtig / vertikaal
	Compositie van de gevels traditioneel
	Gelet op de belangrijke ligging (hart / kruispunt van het dorp) wordt hier een bovengemiddeld niveau aan architectuur verlangd
	Bijgebouwen ondergeschikt, geclusterd in achtergebied
Opmaak	Gevels: hoofdzakelijk metselwerk.
	Kleuren: - in principe vrij; m.u.v. te sterk afwijkende kleurkeuzes ten opzichte van de omgeving en het totale straatbeeld.
	Detailering: zorgvuldig
Bijzonderheden	Erfscheidingen met de openbare ruimte (beuken-)hagen maximaal 1 m hoog.

PROJECTGERICHTE WELSTANDSCRITERIA VOOR HET GEBIED VOORMALIG GROENE KRUISGEBOUW TE HAULERWIJK

(als vervolg op de stedenbouwkundige onderlegger besproken met Hûs en Hiem d.d. 15-08-2006)

Onderwerp:	Criteria:
Plaatsing	Als op stedenbouwkundige onderlegger is aangegeven.
	Bouwblokken langs beide straten.
	Bergingen en parkeren achter het hoofdgebouw. Bergingen in 1 cluster.
	Typologie: twee aaneengesloten bouwblokken met appartementen; ontsluiting aan de straatzijde en vanuit het binnengebied.
Hoofdvorm	Twee aaneengesloten bouwblokken met (flauw) zadeldak in twee bouwlagen.
	Woningen over het algemeen een symmetrische opzet.
	Vormgeving van de bebouwing kantig.
	Aandacht voor hoekoplossing.
	Bergingen in 1 cluster; verder geen losse bergingen
Aanzicht	Appartementen duidelijk richten naar de openbare ruimte (naar 2 zijden)
	Gelet op de belangrijke ligging op deze hoek wordt hier een bovengemiddeld niveau aan architectuur verlangd
	De geleding van de gevels evenwichtig
	Compositie van de gevels traditioneel
	Bergingen in 1 cluster; verder geen losse bergingen
Opmaak	Gevels: hoofdzakelijk metselwerk. Dak: pannen
	Kleuren: - in principe vrij; m.u.v. te sterk afwijkende kleurkeuzes ten opzichte van de omgeving en het totale straatbeeld.
	Detailering: zorgvuldig
Bijzonderheden	Erfscheidingsen met de openbare ruimte (beuken-)hagen maximaal 1 m1 hoog.

PROJECTGERICHTE WELSTANDSCRITERIA VOOR HET GEBIED SINNEHIEM TE HAULERWIJK.

(als vervolg op de stedenbouwkundige onderlegger besproken met Hûs en Hiem d.d. 27 februari 2007)

Onderwerp:	Criteria:
Plaatsing	Gebouw dient een relatie te hebben met het aanwezige stratenpatroon. (zichtlijnen, verbijzondering aan koppen van blokken etc.)
	Twee gebouwcomplexen; de hoofdtoegangen gesitueerd aan een centraal gelegen plein.
	Oriëntatie van de gebouwen naar de openbare ruimte; d.w.z. naar de aangrenzende straten, als wel naar het centraal gelegen plein.
Hoofdvorm	Bouwvolume maximaal 3 bouwlagen (excl. mogelijke liftopbouw, technische voorzieningen)
	De gebouwen krijgen een platte afdekking.
	Vormgeving van de gebouwen kantig.
	Samenhang in architectuur v.w.b. de beide gebouwen.
Aanzicht	Gebouwen richten naar de openbare ruimte (zowel naar centraal plein als straat)
	Geleding in de gevels verticaal.
	Gevelindeling in vriendelijke, open architectuur.
	Samenhang in architectuur v.w.b. de beide gebouwen.
Opmaak	Karakter: <ul style="list-style-type: none"> - alle volumes zo uitvoeren dat zij samenhang hebben in materialisering; - vriendelijke, open architectuur in natuurlijke materialen.
	Materiaal en kleur: <ul style="list-style-type: none"> - vrij, m.u.v. te sterk afwijkend materiaal en kleurkeuzes ten opzichte van de omgeving en het totale straatbeeld.
	Detailering: zorgvuldig.
Bijzonderheden	Langs de randen van het gebied een groene erfafscheiding middels beukenhagen.
	Bomen op parkeerterrein; aan de Veenmosstraat bovendien afschermdende beplanting langs de weg.
	Samenhang in terreininrichting voor het gehele complex.
	Eventuele naamsvermelding gebouw bescheiden van omvang en karakter.

“WELSTANDSNOTA”

Gebiedsgerichte welstandscriteria

+

Projectgerichte welstandscriteria voor Riemsoord

+

Projectgerichte welstandscriteria voor het winkelcentrum aan de Vaart Zuidzijde te Appelscha

+

Projectgerichte welstandscriteria voor het gebied De Roggeberg, Nieuw recreatiebungalowterrein te Appelscha

2 APPELSCHA

ALGEMEEN.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader vormt een gereedschap dat de gemeente in staat stelt om aan de hand van een methodiek, door Hûs en Hiem ontwikkeld, zowel de bestaande visueel ruimtelijke kwaliteit te beschrijven en te waarderen, als de gewenste ontwikkeling ervan aan te geven en ook, op basis daarvan, richtlijnen of criteria vast te stellen voor het te voeren welstandsbeleid.

Het "begrippenkader" is de kern van het formuleren van het beleid inzake de ruimtelijke beeldkwaliteit. Een omschrijving van de begrippen treft u hierbij als bijlage aan.

Aan de hand van definities wordt de ruimtelijke beeldopbouw gekarakteriseerd.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader omvat de beschrijving en waardering van alle ruimtelijke beelddaspecten in bestaande of nieuw te ontwikkelen gebiedsdelen die van het formuleren van een beleid tot en met de bouwplanbeoordeling van belang zijn.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader als instrument voor welstandsbeleid van de bestaande ruimtelijke omgeving kent de volgende opbouw:

- * beschrijving van te onderscheiden ruimtelijke gebiedsdelen binnen de gemeente op grond van ruimtelijk functionele- en beeldkarakteristieken;
- * waardering van de opgestelde beschrijving;
- * toetsing hiervan aan de ruimtelijk-functionele beleidsvisie en bepaling van welstandscriteria op basis van de ruimtelijke beschrijving, waardering en beleidsintenties.

De eerste stap betreft de opdeling van het gemeentelijk grondgebied in delen die vanwege hun ruimtelijk-functionele samenhang als te onderscheiden *ruimtelijke gebiedseenheden* kunnen worden opgevat. B.v. een uitbreidingswijk van een dorp, een bedrijventerrein of (een deel van) het buitengebied. Het bepalen van de begrenzing, het karakter en de omvang van de ruimtelijke gebiedseenheden dient te geschieden op basis van een goede bekendheid met de ruimtelijke opbouw van de gemeente. Kennis van de van de ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis is onontbeerlijk. Veel ligt al vast in bestemmingsplannen, het Monumenten Inventarisatie Project etc. In dit boekwerkje is een opsomming gegeven van vastgesteld en toekomstig ruimtelijk beleid.

Vervolgens is globaal de **ontstaansgeschiedenis** van het betreffende dorp c.q. buitengebied aangegeven. Daarna volgen **gebiedsbeschrijvingen** van de onderscheiden gebieden.

Na het opstellen van de gebiedsbeschrijvingen zijn de gebieden aan de hand van het eerder aangegeven *Gebiedsgericht beoordelingskader* geïnventariseerd.

Aan de hand van de lijst van beeldcomponenten zoals die zijn neergelegd in het begrippenkader, vindt de beeldbeschrijving van een gebied plaats.

De matrix voorziet niet alleen door middel van een beknopte omschrijving in het vastleggen van de relevante beeldcomponenten (codering), maar fungeert evenzeer als checklist van aspecten die voor beschrijving in aanmerking komen. De matrix vormt uiteindelijk de basis voor de omschrijving van de ruimtelijke karakteristiek en beeldkenmerken van het betreffende gebied.

Voorts omvat de matrix de mate waarin het aspect zich feitelijk manifesteert (gradatie) en welke gemeentelijke visie voor het gebied is vastgesteld die resulteert in welstandscriteria per beeldcomponent (beleidsintentie)

In de kolom **beleidsintentie** worden 3 mogelijke beleidsintenties aangegeven:

handhaven: het bestaande ruimtelijke beeld is uitgangspunt voor verdere ontwikkeling, met een tendens naar herstel of reconstructie;

respecteren: het bestaande ruimtelijke beeld wordt als leidraad voor verdere ontwikkelingen gehanteerd;

incidenteel veranderbaar: het bestaande ruimtelijke beeld wordt als leidraad voor verdere ontwikkelingen gezien, maar er is ruimte om in delen van het gebied nieuwe ruimtelijke oplossingen te realiseren.

Uiteindelijk worden de welstandscriteria bepaald op basis van de ruimtelijke beschrijving, waardering en beleidsintenties (welstandshalve + ruimtelijk beleid).

In bijgaand stratenregister wordt u verwezen naar het betreffende welstandsgebiednummer.

In de betreffende matrix treft u de welstandscriteria met beleidsintentie aan; daarbij is het tevens zinvol om ook de ruimtelijke beleidsintentie voor dat gebied even na te lezen.

Met deze "wetenschap" kan vervolgens worden gewerkt aan het ontwerp van een (verbouw-)plan.

In het stratenregister wordt tevens verwezen naar bijzondere waardevolle beeldbepalende objecten waarvoor de zogenaamde Objectgerichte welstandscriteria gelden. Deze zijn apart verkrijgbaar.

Ook apart verkrijgbaar zijn de zogenaamde Sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen die lichtvergunningplichtig zijn. In z'n algemeenheid worden deze bouwplannen aan de Sneltoetscriteria getoetst door een ambtenaar van Bouw- en Woningtoezicht.

Ook Beeldkwaliteitplannen zijn apart verkrijgbaar.

Bij de welstandsbeoordeling wordt getoetst aan de in dit boekwerkje aangegeven Gebiedsgerichte welstandscriteria en de ruimtelijke beleidsintenties

2* APPELSCHA.

Inleiding:

(Oud-) Appelscha is ontstaan aan de Boerestreek; daar lag een buurtschap met een brink zoals die ook in Drenthe wel voorkomt.

Later ontstaat langs de in het kader van het afgraven van het veen, het verveningsdorp (Nieuw-) Appelscha.

Na 1950 wordt het gebied tussen Oud- en Nieuw Appelscha geleidelijk volgebouwd.

Het stratenpatroon kenmerkt zich door een min of meer loodrechte aansluiting op de Vaart en een rechtlijnige structuur. Het Steegdenkwartier (1970-1980) heeft daarentegen een voor die periode kenmerkende losse verkavelingstructuur.

Vanaf 1980 is Appelscha-noord in ontwikkeling. Hier zijn 2 verschillende plannen te onderscheiden: fase noord I en noord II.

Voorzieningen als winkels, bedrijven, horecabedrijven, kerken etc liggen nagenoeg allemaal langs de Vaart. De bedrijven aan de Boerestreek staan in belangrijke mate ten dienste van de recreatie.

Aan de zuidkant van Appelscha liggen de Laan-, Zand-, en Paalakkers; grote kavels met ruime semi-bungalows. Aansluitend aan de Akkers ligt het zomerhuisjesterrein Valouwe.

2.1 Dorpskern met oudere bebouwing.

De Vaart noord- en zuidzijde (10 M.I.P.panden), Bruggelaan (4 M.I.P.panden.), Boerestreek, Boslaan (nr. 24 M.I.P.pand) en Eerste Wijk zijn de straten waaraan, overwegend, de wat oudere bebouwing van Appelscha ligt. Kenmerkend is de verkaveling haaks op de weg en de Vaart. De nokken van de gebouwen liggen ook bijna allemaal in die richting.

Het zijn meest kleinschalige vrijstaand panden (hier en daar twee onder een kap) met een lage gootlijn.

Alleen langs de Vaart komen bedrijven voor. Tussen de Van Emstweg en de Boslaan liggen langs de Vaart de meeste winkels.

Metselwerk aan de wat oudere panden is overwegend grijs/rood; pannen antraciet (zowel de betonpan als de verglaasde pannen komen voor).

De meeste panden zijn kantig (soms zijn wolfseinden toegepast), sober van architectuur (aan een aantal panden is wat meer aandacht aan detaillering besteed).

Opmerkelijk is de vervangende nieuwbouw van panden aan de Boslaan en de Eerste Wijk. De architectuur speelt in op de aard, schaal en karakter van de afgebroken oude kenmerkende arbeiderswoningen. De wooncomplexen voor senioren aan de Alle Wytzesweg en de Vaart Zuidzijde zijn opvallende elementen in het dorp door de opzet en de variatie in kleur en materiaal.

2.2 Appelscha 1950-1975.

Dit gebied koppelt Oud-Appelscha aan Nieuw Appelscha; het vormt een overgang van het esdorpenlandschap naar het veenkoloniale gebied. Door de rechtlijnige structuur, die bijna loodrecht op de Vaart staat, is er een goede aansluiting op het kanaaldorp. De wegen, die nogal een breed profiel hebben, lopen met een lichte kromming door in zuidelijke richting. De vele rijenwoningen die langs de straten staan versterken het rechtlijnige beeld. Er is veel gebouwd door woningbouwcorporaties in het gebied; dit zowel twee onder een kap als wel rijenbouw. Langs de Van Emstweg, Smidslaantje, Maadsingel, Alle Wytzesweg en de Oosterse es. zijn ook een aantal vrijstaande woningen gebouwd. In het gebied is zo'n 25 jaar gebouwd; dat valt ook af te lezen aan de (architectuur van) woningen. De bebouwing aan het Smidslaantje (1953) is het oudste; de Maadsingel (1959) en de Wiltingerweg (1961) volgen. Aan de Marsschen, Garve en de Maurits van Eppelaan is het laatst een complex woningen gebouwd door een woningbouwcorporatie. Werd in de vijftiger jaren veelal rode steen toegepast, later ging men over op het toepassen van gele steen. Qua bouwstijl en

materiaalgebruik zitten er behoorlijk wat verschillen in de wijk. Langs de Alle Wytzesweg zijn een aantal zogenaamde Q-buswoningen gebouwd; dit volledig in afwijking met tot hetgeen tot dan toe in de wijk was gerealiseerd. De woningen zijn kantig; eengezinshuizen twee bouwlagen met kap; seniorenwoningen 1 bouwlaag met kap. Ze zijn veelal strak in een rooilijn geplaatst.

2.3 Valouwe 1965.

Een recreatie woonverblijfterrein waarbij de stenen huizen allemaal sterk op elkaar lijken. In de loop der jaren zijn er hier en daar huisjes uitgebreid. Het bestemmingsplan Appelscha (herziening 1988) liet de bouw van een kap op de huisjes toe; vandaar dat hier en daar op een huisje een kap is geplaatst.

Rond de kavels waar de huisjes op staan dichte windsingels. De huisjes zijn vanaf de ontsluitingsweg door het park nauwelijks zichtbaar.

Het betreft hier een op zich zelf gericht verblijfsrecreatiegebied.

Langs de Schapendrift, in het naaldbos, liggen een aantal aparte huisjes (sommige permanent bewoond) die ook een andere vormgeving kennen. Er zijn huisjes met platte daken maar ook met een zadeldak. Sommige huisjes zijn in hout uitgevoerd, anderen in steen. Er pannen daken; ook rieten dakbedekking komt voor.

Het geheel is kleinschalig van karakter.

2.4 De Akkers 1970.

Een semi-bungalowgebied aan de rand van Appelscha tegen de Staatsbossen. De Oosterse Es (landbouwgrond) scheidt het gebied van Appelscha. Langs de Drentse weg en drie doodlopende insteekstraatjes, Zandakkers, Laanakkers en Paalakkers, zijn in de jaren '70 een dertigtal semi-bungalows gebouwd. Het zijn royale woningen met zadeldak.

Alle woningen hebben een bouwlaag met kap.

Behoudens de woningen aan de Drentse weg gaat het hier om een op zich gericht woongebiedje. Er zijn geen looproutes door het gebied; het bos is niet bereikbaar vanuit de insteekstraatjes.

Qua architectuur, materiaalgebruik en kleurstelling is er weinig samenhang. Over het algemeen is de architectuur van de woningen vrij eenvoudig en voor die tijd gangbaar.

De woningen staan op zeer grote kavels; sommige zelfs meer dan 2000 m².

Er is niet in een duidelijke rooilijn gebouwd.

2.5 Steegdenkwartier 1970-1980.

Deze wijk is stedenbouwkundig gezien geheel anders opgezet dan b.v. het eerder beschreven gebied 2.2. Korte bochtige straatjes, om de snelheid van het autoverkeer eruit te halen, geven de wijk een onoverzichtelijk karakter. Aan de Bosweer is een woonerf aangelegd waar tuinmuurtjes en een nauw bochtig straatprofiel, voetgangers en spelende kinderen de ruimte geven.

Langs de zuidwestelijke rand, grenzend aan het sprotpark en aan de Bruggelaan (achtertuinten gericht naar de Bruggelaan!) staan vrijstaande semi-bungalows. In het overige gebied komen twee onder een kap woningen en rijenbouw (huur) voor. Gezinswoningen met twee bouwlagen en een zadeldak; seniorenwoningen één bouwlaag met kap. Centraal in de wijk ligt een school voor het basisonderwijs.

Verder opvallende gebouwen zijn de Steegdenhal (binnensporten en tennis), een tandartsenpraktijk aan de Steegde en de drie appartementengebouwen (4 bouwlagen) aan het Van Emstplein.

Over het algemeen is het metselwerk van de woningen in de wijk uitgevoerd in gele steen.

Vrijstaande woningen en sommige half-vrijstaande koopwoningen zijn ook wel in rode steen dan wel witte breuksteen uitgevoerd. Dakpannen veelal antraciet.

Architectuur over algemeen kantig en voor die tijd gangbaar. De bebouwing aan het Van Emstplein is het meest recent en wijkt af van de overige bebouwing in de wijk. De architectuur van de vrijstaande woningen is sterk wisselend; er ontbreekt samenhang. Dit geldt ook voor het materiaalgebruik en de kleurstelling.

2.6 Appelscha-noord I 1980-1995.

Omdat aan de zuidzijde van het dorp i.v.m. de ligging van de bossen en omdat de gemeente de hoger gelegen landschappelijk belangrijke esgronden langs de Oosterse es niet wilde bebouwen, is besloten om aan de noordzijde van de vaart woningbouw mogelijk te maken. Fase I van Appelscha-noord ligt in het voormalige verveninggebied. Het aanwezige wijkstelsel is grotendeels nog in het landschap zichtbaar. Bij stedenbouwkundige opzet van het plan is met dit gegeven rekening gehouden.

De karakteristieke structuur van het veenontginningslandschap is in de woonbuurt tot uitdrukking gekomen door de noord-zuid gerichte verkaveling. Bovendien accentueren beplantingstroken de loop van de oude kavelsloten/wijken. De bouwstroken volgen de verkavelingsrichting.

Door de wijk loopt de ontsluitingsweg Grote Leijen; haaks daarop takken smallere woonstraten aan.

Langs de randen van het plan zijn vrijstaande woningen gebouwd; in het oostelijke deel van het gebied zijn, naast half-vrijstaande woningen, rijenwoningen (woningbouwcorporaties) gerealiseerd. In het westelijke deel zijn uitsluitend

koopwoningen gebouwd. Daar is de bebouwingsstructuur wat lossier / opener dan in het eerste deel. De woningen zijn, afgezien van een aantal daken met wolfseinden, over het algemeen kantig. Rijenbouw in gele steen en antraciet pan. De overige woningen/ complexen van half-vrijstaande woningen zijn in verschillende kleuren toegepast. Wat dat betreft is er dus geen sprake van samenhang. Langs de randen woningen met één bouwlaag met kap; centraal in het plan ook woningen in twee bouwlagen met kap. Opvallend is nog de aanwezigheid van een gebouw met etagewoningen (twee bouwlagen) aan de Grote Leijen. Bijzondere architectuur is hier niet toegepast; de wijk heeft een rustige uitstraling.

2.7 Zuider es 1990-1995.

In de '90er jaren was er veel vraag naar kavels voor vrijstaande semi-bungalows (één bouwlaag met kap). De Zuider es was een inbreidingslocatie die zich daar voor leende. Hier zijn een 17-tal woningen gebouwd in wisselende architectuur op redelijk grote kavels. Dit laatste was een uitgangspunt aangegeven in het betreffende bestemmingsplan Appelscha Oosterse Es - Boslaan.

De Zuider es is een doodlopende straat; er is wel een fiets-, voetverbinding met de Boslaan.

Over het algemeen zijn veel zadeldaken toegepast; tevens zijn enkele woningen met een schilddak toegepast. Afgezien van één Finse woning zijn de woningen in metselwerk uitgevoerd.

De kleurstelling van materialen is zeer verschillend. Vaak zijn bijgebouwen geïntegreerd in de hoofdvorm, doch ook vrijstaande bijgebouwen komen voor. Bijzondere bouwvormen treft men hier niet aan.

2.8 Appelscha-noord II 1995-2002.

Stedenbouwkundige uitgangspunten bij dit uitbreidingsplan waren o.a.:

-Gezorgd moet worden voor een herkenbare bebouwingsstructuur, rekening houdend met de bestaande verkavelingsrichtingen, de noodzakelijke ruimtelijke relaties met de bestaande dorpsdelen en de verkeersontsluitingen..

-Gestreefd moet worden naar een diversiteit aan aantrekkelijke woonsituaties, waarbij de elementen water en groen zoveel mogelijk moeten worden uitgebuit.

De Anne Vondelingstraat is de buurtontsluitingsweg van de wijk. Korte, soms doodlopende, straatjes komen op deze buurtontsluitingsweg uit. Er zijn veel waterpartijen aangelegd in de wijk; daarnaast zijn er een drietal gras-, speelvelden. De aanleg van versnipperde stukjes groen is zoveel mogelijk voorkomen. Een behoorlijk aantal woningen grenzen aan of bieden uitzicht op water. Langs de randen van het plan zijn vrijstaande woningen gesitueerd. Meer centraal in het plan zijn veel half-vrijstaande woningen gebouwd. Op een markante plaats nabij de entree van de wijk is een appartementencomplex in twee en drie bouwlagen gebouwd. Ook in deze wijk heeft de gemeente nadere eisen gesteld ten aanzien van architectuur; dit met name voor de vrijstaande woningen.

Onderscheiden zijn zeven deelgebieden elk met een eigen identiteit en beelddesfeer.

De (korrel-)grootte, contour, stijl, materialen, kleuren en de plaats en uiterlijk van bijgebouwen zijn voorgeschreven. Het resultaat is een woonwijk waar duidelijke samenhang in de bebouwing bestaat, passend binnen het sfeerbeeld dat de stedenbouwkundige voor ogen had.

De nadere richtlijnen voor architectuur worden opgenomen de welstandsnota en vormen voor deze wijk de gebiedsgerichte welstandscriteria.

2.9 Appelscha industrieterrein.

Ligt aan de noordwestzijde van Appelscha aan de Industrieweg grenzend aan het buitengebied. Langs deze weg overwegend oudere bebouwing behalve de meest noordelijke nieuwe vestiging. Oudere bebouwing veelal in rode donkere steen. De meest recente bebouwing in moderne materialen en kleuren. Qua bebouwing, materiaalgebruik en kleurstelling is er geen samenhang.

MATRIX GEBIEDSGERICHT BEOORDELINGSKADER. OMSCHRIJVING VAN DE BEGRIPPEN.

Algemeen

Gradatie

De mate waarin de panden in het gebied het aangegeven beeldcomponent uitdrukken (*bepalend, overwegend, gevarieerd*). Hiermee wordt de mate van samenhang of juist verscheidenheid in het straatbeeld bepaald.

De beeldcomponenten

Plaatsing

- **Onderlinge positie**
De plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de rooilijn (codering: *in de rooilijn, binnen een marge, onbepaald*).
- **Onderlinge afstand**
De mate van geslotenheid van de straatwand (codering: *gesloten, half open, open*).
- **Richting**
Plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de straat; dit is vaak de nokrichting (codering: *langs, dwars, onbepaald*).

Hoofdvorm

- **Contour**
De vorm van de bebouwing (codering: *het aantal bouwlagen en de kapvorm*) + het ruimteprofiel (codering: *symmetrisch, asymmetrisch, enkelvoudig of samengesteld*).
- **Massaopbouw**
De mate van samengesteldheid van de bouwmasa alsmede de hoogte-breedteverhoudingen (codering: *enkelvoudig, samengesteld, gevarieerd, rijzig e.d.*)
- **Relatieve omvang**
De afmetingen (met name de breedte) van de hoofdmasa van een pand of van een schakeling van panden in relatie tot de overige panden in de straat (codering: *klein, middelgroot, groot, zeer groot*).
- **Vormbehandeling**
De modellering, belijning van met name de contour van de bebouwing (codering: *kantig, hoofdzakelijk kantig, vloeiend, of eventueel: vrije / expressieve architectonische vormen*).

Aanzichten

- **Gerichtheid**
De gezichtsbepalende zijde van het pand (codering: *georiënteerd naar resp. van de openbare ruimte, tweezijdig of meerzijdig (hoek)*).
- **Geleding**
Het beeldbepalende accent in de gevelindeling (codering: *horizontaal, verticaal, evenwichtig, wisselend*).
- **Compositie**
De vorm en indeling van de open en gesloten vlakken met name aan de zijde van de openbare ruimte (codering: *traditioneel, gestileerd, geschakeerd, evenwichtig*).

Opmaak

- **Materiaal**
De materialen van gevels en daken; glanzend, mat, dof.
- **Kleur**
De soort kleur van gevels en daken.
- **Detail en ornament**
De vormgeving van de vlakovergangen (b.v. goot) en constructieve elementen (b.v. zichtbare balken) en de mate waarin deze verfijning het uiterlijk van het bouwwerk bepalen. (codering: *geen tot bescheiden, rijk, specifiek* zoals grote dakoverstekken).

Gemeente Ooststellingwerf**Plaats: Appelscha****Gebiedsnummer: 2.1 Appelscha, dorpskern** (oudere woon-, bedrijfs- en winkelbebouwing; beeldtypering gemengd)**Foto's**

oudere bebouwing langs Bruggelaan

oudere bebouwing langs de vaart

Algemene beleidsambitie:

Beheer van bestaand bebouwd gebied; bebouwingsstructuur, handhaven.

Bij welstandsbeoordeling er naar streven bestaande kwaliteiten te respecteren.

Verklaring Beleidsintentie:*Gebiedskenmerken en criteria**Algemene beleidsintentie: Hh Re Iv***Plaatsing**

Panden in de rooilijn in de historisch gegroeide rooilijn; aan de Boerestreek wisselend

Overwegend halfgesloten bebouwing; op sommige plekken (b.v. Eerste Wijk) open

Panden veelal met de noklijn haaks op de weg c.q. vaart (uiteraard behoudens blokjes van 2); representatieve voorgevels gericht op de weg. Kerken iets terugliggend.

Bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en zijn ondergeschikt.

Hoofdvorm

Panden 1 of 2 bouwlagen met kap; overwegend zadeldaken soms wolfseind, schilddak, mansarddak, plat

De panden hebben over het algemeen een symmetrische hoofdopzet

De massa-opbouw is veelal enkelvoudig; soms samengesteld

Vrijstaande panden klein of middelgroot, soms groot : ((soms voormalige agrarische)bedrijven

De vorm van de panden hoofdzakelijk kantig (soms wolfseinden); gebouwen hebben veelal een traditionele

ambachtelijk architectuur of refereren daaraan

Bijgebouwen meestal ondergeschikt

Aanzichten

De panden zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte

De geleiding is bij de oudere panden veelal verticaal; bij de overige panden wisselend

De compositie van de gevels is overwegend traditioneel

Bijgebouwen meestal ondergeschikt

Opmaak

Gevels van metselwerk; soms topgevel van hout. Daken met pannen.

Metselwerk veel (bleek-)rood, ook wel geel. Pannen vaak antraciet, soms rood, soms mat, hoogglansglazuur

Schilderwerk bij oudere panden veelal traditioneel; bij overige panden soms traditioneel, soms modern

Panden hebben over het algemeen een eenvoudige detaillering;oudere panden soms ambachtelijk traditioneel

Bijgebouwen soms materiaal / kleur als die van woning; soms afwijkende houten bijgebouwen

Diversen

Openbare ruimte eenvoudig ingericht; weinig schuttingen grenzend aan de openbare ruimte

Het voormalige CAV-gebouw; de beide kerken, Compagnonshaven en Riemsord (plat); Pretpark; Manege;

Horecabebouwing aan Boerestreek zijn grote, op zich zelf staande objecten

Vervangende nieuwbouw Boslaan en Eerste Wijk goed ingepast; vormgeving niet aantasten door aanbouwen

Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar

Foto's



woonbebouwing Van Emstweg



idem Maurits van Eppelaan

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande gebied.
Geen nieuwe ontwikkelingen.
Bij welstandsbeoordeling de
basiskwaliteit respecteren; incidentele
veranderingen zijn mogelijk.*

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : **Hh Re Iv**

Plaatsing			
In de rooilijn.			X
Overwegend gesloten, blokjes van 2,3,4,5,6 woningen; langs de randen vrijstaande woningen			X
De woningen zijn overwegend langs de weg gericht			
De bijgebouwen zijn ondergeschikt en liggen overwegend achter het hoofdgebouw			X
Hoofdvorm			
Woningen zowel 1 bouwlaag als 2 bouwlagen met zadeldak; Alle Wytzesweg een aantal piramidedaken			X
De woningen hebben over het algemeen een symmetrische opzet			
De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig; een enkele woning samengesteld			X
Vrijstaande woningen klein (< 7m1) en middelgroot (± 8,5 m1) De blokjes van 3,4,5,6 zijn groter			X
De vorm van de woningen is hoofdzakelijk kantig			X
Bijgebouwen, aan- en uitgebouwen zijn soms meegenomen in het ontwerp en zijn overwegend ondergeschikt			
Aanzichten			
De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte		X	
De geleiding van de gevels is evenwichtig; bij projectmatige bouw repeterend			X
De compositie is traditioneel; bij vrijstaande woningen tevens geschaakerd			X
Bijgebouwen, aan-, en uitgebouwen zijn soms meegenomen bij het ontwerp van de woning en ondergeschikt			X
Opmaak			
Gevels uitsluitend van metselwerk. Daken met dakpannen			X
Metselwerk overwegend gele steen, soms rode steen; pannen zwart, soms rood. Schilderwerk modern			X
Bijgebouwen soms uitgevoerd in dezelfde steen als aan de woning; soms houten garages			X
De woningen hebben een eenvoudige detaillering			X
Diversen			
Openbare ruimte is eenvoudig ingericht; er zijn weinig schuttingen die grenzen aan de openbare ruimte		X	
Verklaring Beleidsintentie:			
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			

Foto's



vakantiebungalows in gelijke stijl

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande
recreatiewoonverblijfterrein.
Bij welstandsbeoordeling de
basiskwaliteit respecteren;
incidentele veranderingen zijn
mogelijk.*

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie: Hh Re Iv

Plaatsing

Overwegend in de rooilijn (Valouwe); deels trapsgewijs en soms wisselend (Schapendrift)

Open bebouwing

De richting van de bebouwing is wisselend; door ligging tussen beplantingstroken geen duidelijk "straatbeeld"

Bijgebouwen altijd aangebouwd aan hoofdgebouw en ondergeschikt

Hoofdvorm

Overwegend 1 bouwlaag zonder kap (Valouwe); langs Schapendrift aantal met zadeldaken ,max. hoog 5,5 ml

De contour is symmetrisch; soms samengesteld

De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig; soms samengesteld

De relatieve omvang van de recreatiewoonverblijven is klein

De hoofdopzet van de panden is kantig (een enkel pand vloeiend in de rieten kap)

Bijgebouwen zijn ondergeschikt in vormgeving

Aanzichten

Gelet op ligging tussen beplantingstroken en in bos geen duidelijke oriëntatie op (eigen) weg

Bij standaardhuisjes evenwichtige geleiding in gevels; bij overige huisjes is dit wisselend

Compositie gevels overwegend traditioneel

Aangebouwde bijgebouwen zijn veelal meegenomen in het ontwerp en zijn ondergeschikt

Opmaak

Wanden overwegend in steen; soms hout; soms houten topgevels; zadeldaken pannen; soms riet

Metselwerk + pannendaken in wisselende kleurstelling.

Schilderwerk moderne kleuren

Aangebouwde bijgebouwen kleuren afgestemd op hoofdgebouw

Diversen

Verklaring Beleidsintentie:

Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar

Gemeente Ooststellingwerf**Plaats: Appelscha****Gebiedsnummer: 2.4 Appelscha De Akkers (Beeldtypering: dorpsuitbreiding met woningbouw 1970-1975)**

Foto's



semi-bungalows in wisselende architectuur en kleurstelling

Algemene beleidsambitie:

Beheer van het bestaande gebied.

Geen nieuwe ontwikkelingen.

Bij welstandsbeoordeling de

basiskwaliteit respecteren;

incidentele veranderingen zijn

mogelijk.

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : **Hh Re Iv**

Plaatsing			
Wisselende situering			X
Vrijstaande woningen op royale kavels			X
Woningen zijn overwegend geplaatst (noklijn) langs de weg			X
Bijgebouwen / aanbouwen ondergeschikt en achter het hoofdgebouw			X
!!!			
Hoofdvorm			
I Bouwlaag met kap, overwegend zadeldaken; enkele schilddaken; I piramidedak; enkele wolfseinden			X
Over het algemeen een symmetrische hoofdopzet			X
De massa-opbouw is veelal enkelvoudig; een aantal woningen samengesteld			X
De woningen middelgroot ($\pm 8,5$ m ^l) tot zeer groot (>10 m ^l)			X
De vorm van de woningen is hoofdzakelijk kantig (enkele daken hebben wolfseinden)			X
Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn veelal meegenomen in het ontwerp en zijn ondergeschikt			X
Aanzichten			
De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte		X	
Geleding / belijning van de gevels is evenwichtig			X
Compositie traditioneel; tevens geschakeerd			X
Aan-, uitbouwen, bijgebouwen meegenomen in ontwerp en zijn ondergeschikt			X
Opmaak			
Gevels van de woningen van metselwerk; I van hout; een aantal topgevels met hout			X
Metselwerk: geel, wit, rood; Pannen: rood, antraciet, soms geglazuurd. Schilderwerk: moderne kleurstelling.			X
Woningen hebben een eenvoudige, ondergeschikte detaillering			X
Bijgebouwen overwegend in steen met kleur als aan woning; indien pannen, kleur als die op woning			X
Diversen			
Openbare ruimte eenvoudig ingericht. Geen schuttingen aangrenzend aan de openbare ruimte		X	
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			

Verklaring Beleidsintentie:



"woonerf" Bosweer



rijenwoningen Steegdenkwartier

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande gebied.
Geen nieuwe ontwikkelingen.
Bij welstandsbeoordeling de
basiskwaliteit respecteren; incidentele
veranderingen zijn mogelijk.*

Plaatsing	Hh	Re	Iv
In de rooilijn, soms verspringend, soms trapsgewijs		X	
Gesloten met blokjes van 2, 3,4,5,6 woningen; langs de westelijke en noordelijke rand vrijstaande woningen		X	
De woningen zijn overwegend langs de weg gesitueerd; een aantal vrijstaande woningen haaks op de weg		X	
De bijgebouwen zijn ondergeschikt en liggen overwegend achter het hoofdgebouw		X	
Hoofdvorm			
Woningen 1 bouwlaag (vrijstaand en seniorenwoningen); 2 bouwlagen (woonblokjes) met zadeldak; 1 plat		X	
De woningen hebben over het algemeen een symmetrische opzet			X
De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig, soms samengesteld			X
Vrijstaande woningen middelgroot (± 8,5 m) De blokjes van 2,3,4, 5,6 zijn groter		X	
De vorm van de woningen is kantig		X	
Bijgebouwen, aan- en uitgebouwen zijn soms meegenomen in het ontwerp en zijn overwegend ondergeschikt			X
Aanzichten			
De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte	X		
De geleiding van de gevels is evenwichtig; bij projectmatige bouw repeterend		X	
De compositie is traditioneel; bij vrijstaande woningen tevens geschakeerd			X
Bijgebouwen, aan-, en uitgebouwen zijn soms meegenomen bij het ontwerp van de woning en ondergeschikt		X	
Opmaak			
Gevels uitsluitend van metselwerk. Daken overwegend met sneldekkpannen.		X	
Metselwerk in overwegend gele steen, soms rood; pannen overwegend zwart. Schilderwerk modern		X	
Bijgebouwen vaak uitgevoerd in dezelfde steen als aan de woning; soms houten garages			X
De woningen hebben een eenvoudige detaillering			X
Diversen			
Openbare ruimte is eenvoudig ingericht; er zijn weinig schuttingen die grenzen aan de openbare ruimte		X	
De Bosweer draagt het karakter van "woonerf"		X	
De sport-,tennisshal, gelegen tegen de sportvelden, is een op zich staand object			
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			
Verklaring Beleidsintentie:			

Foto's



rijenwoningen aan de Kloksveen



vrijstaande woningen aan de Meekhofsvveen

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande gebied.
Geen nieuwe ontwikkelingen.
Bij welstandsbeoordeling de
basiskwaliteit respecteren; incidentele
veranderingen zijn mogelijk.*

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : Hh Re Iv

Plaatsing			
Woningen staan in de rooilijn			X
In oostelijke deel gesloten; in westelijk deel half-gesloten; langs de buitenrand vrijstaande woningen			X
Woningen met de noklijn zowel evenwijdig als haaks op de weg			X
Bijgebouwen en aan- en uitbouwen overwegend ondergeschikt			X
Hoofdvorm			
Woningen met 1 en met 2 bouwlagen; overwegend met zadeldak (soms wolfseinden)			X
De woningen hebben over het algemeen een symmetrische hoofdopzet			X
De massa-opbouw is enkelvoudig, soms samengesteld			
Vrijstaande woningen middelgroot ($\pm 8,5$ m), soms groot (>9 ,m); blokjes hebben een grotere frontbreedte			X
De vorm van de woningen hoofdzakelijk kantig (enkele daken hebben een wolfseind)			X
Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn veelal meegenomen in het ontwerp en zijn ondergeschikt			X
Aanzichten			
De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte		X	
De geleiding / belijning van de gevels is evenwichtig; bij projectmatige bouw repeterend			X
De compositie is traditioneel; bij vrijstaande woningen tevens geschakeerd			X
Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn vaak meegenomen in ontwerp en zijn overwegend ondergeschikt			X
Opmaak			
Gevels van metselwerk ; soms topgevels met hout; pannendaken			X
Metselwerk overwegend geel; bij vrijst. woningen verschillende kleuren. Pannen antraciet, soms rood			X
Schilderwerk moderne kleuren			
De woningen hebben een eenvoudige detaillering			X
Bijgebouwen overwegend in steen met kleur als aan woning; soms met pannen; kleur als die op woning			X
Diversen			
Openbare ruimte is eenvoudig ingericht; er zijn praktisch geen schuttingen die grenzen aan de openbare ruimte		X	
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			
Verklaring Beleidsintentie:			

Gemeente Ooststellingwerf

Plaats: Appelscha

Gebiedsnummer: 2.7 Appelscha Zuider es (Beeldtypering: dorpsuitbreiding met woningbouw 1990-1995)

Foto's



woningen in wisselende architectuur en materiaalgebruik

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : Hh Re Iv

Plaatsing			
Woningen staan in de rooijlijn			X
Vrijstaande woningen op royale kavels			X
Woningen zijn wisselend gericht (noklijn) haaks dan wel langs de weg			X
Bijgebouwen / aanbouwen ondergeschikt en achter het hoofdgebouw			X
Hoofdvorm			
1 Bouwlaag met kap, overwegend zadeldaken; enkele schilddaken; 1 piramidedak; enkele wolfseinden			X
Over het algemeen een symmetrische hoofdropzet			
De massa-opbouw is veelal enkelvoudig ; een aantal woningen samengesteld			X
De woningen middelgroot (± 8,5 ml) tot zeer groot (>10 ml)			X
De vorm van de woningen is hoofdzakelijk kantig (enkele daken hebben wolfseinden)			X
Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn veelal meegenomen in het ontwerp en zijn ondergeschikt			
Aanzichten			
De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte		X	
Geleding / belijning van de gevels is evenwichtig			X
Compositie traditioneel; tevens geschakeerd			X
Aan-, uitbouwen, bijgebouwen meegenomen in ontwerp en zijn ondergeschikt			X
Opmaak			
Gevels van de woningen van metselwerk; 1 van hout; een aantal topgevels met hout			X
Metselwerk: geel, wit, rood; Pannen: rood, antraciet, soms geglazuurd. Schilderwerk: moderne kleurstelling.			X
Woningen hebben een eenvoudige, ondergeschikte detaillering			X
Bijgebouwen overwegend in steen met kleur als aan woning; indien pannen, kleur als die op woning			
Diversen			
Openbare ruimte eenvoudig ingericht. Geen schuttingen aangrenzend aan de openbare ruimte		X	
Verklaring Beleidsintentie:	Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar		

Gemeente Ooststellingwerf

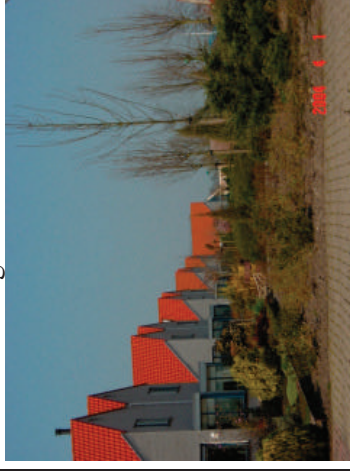
Plaats: Appelscha

Gebiedsnummer: 2.8 Appelscha-noord II (Beeldtypering: dorpsuitbreiding met woningbouw 1995-2002)

Foto's



samenhang in bebouwing langs Anne Vondelingstraat



projectmatige woonbebouwing

Algemene beleidsambitie:

Beheer van het bestaande gebied.

Bij welstandsbeoordeling de basiskwaliteit en de aanwezige samenhang respecteren; incidentele veranderingen zijn mogelijk.

Verklaring Beleidsintentie:

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : Hh Re Iv

Plaatsing			
Woningen staan in de rooilijn			X
Half gesloten (minder dan 1 pandbreedte ertussen); aan de randen vrijstaand			X
Woningen zijn, per straatwand, gericht (noklijn) haaks dan wel langs de weg (samenhang in situering)		X	
Bijgebouwen / aanbouwen ondergeschikt en achter het hoofdgebouw			X
Hoofdvorm			
I Bouwlaag met kap, overwegend zadeldaken; enkele schilddaken; piramidedaken. (samenhang per cluster			X
Over het algemeen een symmetrische hoofdopzet			X
De massa-opbouw is veelal enkelvoudig; een aantal woningen samengesteld			X
Vrijstaande woningen middelgroot ($\pm 8,5$ m l) tot groot (> 9 m l); blokjes van 2 woningen zijn ± 12 m l breed			X
De vorm van de woningen is kantig.			X
Bijgebouwen en aan- en uitgebouwen zijn veelal meegenomen in het ontwerp en zijn ondergeschikt			X
Aanzichten			
De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte		X	
Geleding / belijning van de gevels is evenwichtig; bij projectmatige bouw repeterend			X
Compositie traditioneel; bij vrijstaande woningen tevens geschakeerd			X
Aan-, uitgebouwen, bijgebouwen meegenomen in ontwerp en zijn ondergeschikt			X
Opmaak			
Gevels van de woningen van metselwerk; een aantal topgevels met hout			X
Afstemming per cluster in kleuren van materialen (samenhang) Schilderwerk: moderne kleurstelling.			X
Woningen hebben een eenvoudige, ondergeschikte detaillering			X
Bijgebouwen overwegend in steen met kleur als aan woning; indien pannen, kleur als die op woning			X
Diversen			
Openbare ruimte eenvoudig ingericht. Geen schuttingen aangrenzend aan de openbare ruimte		X	
In het gehele gebied, per cluster, samenhang in situering, vorm, materiaal-, en kleurgebruik van en hoofd-/bijgebouwen.		X	
Binnen dit gebied 1 appartementcomplexen in 2 en. 3 bouwlagen met platte afdekking			X
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			

Gemeente Ooststellingwerf		Gebiedsnummer: 2.9 Appelscha industrieterrein (Gemengd beeld door oude en nieuwe moderne bedrijfsbebouwing)	
Plaats: Appelscha	Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene beleidsintentie: Hh Re Iv
		Plaatsing	
		Situering gebouwen overwegend in de rooilijn (bestaand + nieuw)	X
		Onderlinge afstand: halfgesloten tot open bebouwing	X
		De bebouwingsrichting zowel langs als haaks op de weg	X
		Hoofdvorm	
		Overwegend doosvormige architectuur (nieuwere bebouwing; zadeldaken op oudere bebouwing)	X
		De panden hebben overwegend een symmetrische hoofdopzet	X
		De massa-opbouw is enkelvoudig	
		Forse en kleine bedrijfspanen door elkaar.	X
		De gebouwen zijn (moeten) kantig (worden) opgezet.	X
		Aanzichten	
		De gebouwen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte.	X
		Bij bestaande bebouwing wisselende geleding; bij nieuwbouw streven naar meer een evenwichtige geleding	X
		De compositie van de bestaande gevels is traditioneel; bij nieuwbouw gestileerde gevelcomposities nastreven	X
		Opmaak	
		Oudere bestaande panden in steen; nieuwere panden veelal in damwandprofiel	X
		Metselwerk gedekte kleur; overige materialen moderne kleur; langs rand bedrijventerrein niet te schreeuwerig	X
		Diversen	
		Bedrijfsreclame dient onderdeel te zijn van het bouwwerk; geen losse beboarding	X
		Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar	
		Verklaring Beleidsintentie:	
		<i>Algemene beleidsambitie: Beheer van het bestaande en het te ontwikkelen bedrijventerrein. Bij welstandsbeoordeling de basiskwaliteit respecteren; incidentele veranderingen zijn mogelijk.</i>	

Ruimtelijke beleidsintenties Appelscha.

Huidig beleid.

Bestemmingsplan Appelscha 2002.

Het plan is een integrale herziening van de bestemmingsplannen Appelscha (herziening 1988); Appelscha, plan van uitwerking 'omgeving Bruggelaan'; Oosterse Es - Boslaan; Appelscha-noord (herziening 1991); Appelscha-noord II; Appelscha, Van Emstplein; Appelscha, partiële herziening 1997 (Boslaan).

De integrale herziening heeft een sterk conserverend karakter. Nieuwe ontwikkelingen in de vorm van in- dan wel uitbreidingsplannen doen zich, op een enkele kleine invulling na, niet voor.

Het oorspronkelijke dorpsgebied heeft betrekking op de bebouwingssituatie zoals die wordt aangetroffen enerzijds langs de Vaart (kanaaldorp) en anderzijds aan de zuidzijde van het dorp (brinkdorp). Deze unieke tweedeling in bebouwingsbeeld, structuur en landschap maakt een deel van de geschiedenis van Appelscha zichtbaar. Om dit karakteristiek van Appelscha in stand te houden, dienen de twee gezichten bewaard te blijven. Dit kan door beide 'dorpen' een krachtiger uitstraling te geven. Het kanaaldorp kan versterkt worden door meer structuur aan te brengen in het lint; verschil tussen centrum en buitengebied, woon- en winkelgebied, onderscheid tussen de verschillende verkeersgebruikers, aanlegplaatsen ontwikkelen, beeld van lint te versterken door gebruik van bomenrijen etc. etc.

PROJECTGERICHTE WELSTANDSCRITERIA VOOR HET GEBIED RIEMSOORD TE APPELSCHA

Onderwerp	Criteria
Plaatsing	Aan de Riemsoordzijde en de Oosterse Es worden de bestaande rooilijnen gerespecteerd. De afstand van de gebouwen onderling is minimaal 15 meter, verbindingen moeten zo transparant en slank mogelijk zijn. De rechthoekige structuur is uitgangspunt.
Hoofdvorm	Bouwvolume maximaal 2 lagen (excl. mogelijke liftopbouw, technische voorzieningen). Het gebouw krijgt een platte afdekking. Vormgeving is kantig en strak. Positie entree aan de Alle Wytzesweg. Dienstingang, personeelstoegang kan vanaf de Oosterse Es.
Aanzicht	De architectuur van het bestaande gebouw is leidend.
Opmaak	Voortzetting in karakter en materiaal. Kleurstelling mag afwijken. Detailering zorgvuldig.
Bijzonderheden	Langs de randen van het gebied een groene erfafscheiding middels beukenhaag, ook om de parkeervakken. Rondom een groene ruimte met solitaire bomen. Samenhang in terreininrichting. Eventuele naamsvermelding gebouw bescheiden van omvang en karakter.

Vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 11 maart 2008.

PROJECTGERICHTE WELSTANDSCRITERIA VOOR HET WINKELCENTRUM AAN DE VAARTZUIDZIJDE TE APPELSCHA.

Onderwerp:	Criteria:
Plaatsing	Door vorming van een specifiek winkelcentrum wordt hier afgeweken van de bestaande bebouwingstructuur. Gebouwen (winkels en appartementen) plaatsen volgens bijgaande stedenbouwkundige onderlegger. (voor blok 1 is bouwvergunning verleend; blok 2 is in aanbouw)
Hoofdvorm	Gebouwen in max. 2 of 3 bouwlagen (zie stedenbouwkundige onderlegger) De gebouwen hebben, krijgen een platte afdekking waarbij aan de vaartzijde (blok 4) een 'schijndwarskap' moet worden geplaatst als bij blok 1. Daarmee wordt een relatie gelegd met de bestaande bebouwing langs de vaart. De vormgeving van de gebouwen is strak en kantig.
Aanzicht	De gebouwen worden gericht op het plein; de gebouwen aan de Vaart Zuidzijde tevens richten op de Vaart Zuidzijde. Ook aandacht m.b.t. uitstraling van de gevels op de begane grond. De geleding van de gevels is verticaal. Om eentonigheid te voorkomen behoeft er geen volledige samenhang te ontstaan tussen gebouwen 2 en 3. Daarmee wordt tevens onderscheiden dat onder in blok 3 winkels worden ondergebracht.
Opmaak	Samenhang in materialisering v.w.b. alle blokken. Kleuren metselwerk, kozijnen, ramen, deuren en overige bekledingsmaterialen afstemmen op die van blok 1 en 2. Zorgvuldige detaillering. Winkelreclames integreren in het ontwerp van de gebouwen.
Bijzonderheden	De openbare ruimte voor de gebouwen krijgt het karakter van een verblijfsgebied. Invulling ervan is in feite leidend voor het ontwerp van de gebouwen. Plan voor openbare ruimte en gebouwen wordt als geheel getoetst aan criteria en esthetische kwaliteit. Ruimtes nabij de blokken 1 en 2 krijgen een groen karakter. Voor de blokken 3 en 4 een meer stenig karakter. Op parkeerplein bomenstructuur aanbrengen voor een vriendelijk karakter.

Door B & W vastgesteld op 12 februari 2008

**PROJECTGERICHTE WELSTANDSCRITERIA VOOR HET GEBIED
ROGGERBERG NIEUW RECREATIEBUNGALOWTERREIN TE APPELSCHA.**

Onderwerp:	Criteria:
Plaatsing	<p>Minimale afstand tot de kant van de weg 5 m1.</p> <p>Recreatiewoningen evenwijdig dan wel haaks op de weg plaatsen.</p> <p>Onderlinge afstand minimaal 10 m1.</p> <p>Bijgebouwen zijn ondergeschikt; vrijstaande bijgebouwen minimaal 5 m1 achter de naar de weg toe gekeerde gevel van de recreatiewoning.</p>
Hoofdvorm	<p>De relatieve omvang van de recreatiewoningen is gering</p> <p>1 Bouwlaag met kap.</p> <p>Zadeldaken.</p> <p>De hoofdopzet is kantig.</p> <p>Enkelvoudige massaopbouw, soms samengesteld;</p> <p>bij entreepartij kleine aankapping mogelijk.</p> <p>Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan hoofdgebouw.</p>
Aanzicht	<p>Recreatiewoningen krijgen een duidelijke oriëntatie op de weg.</p> <p>De 3 standaardtypen recreatiewoningen krijgen een evenwichtige verticale ,qua kozijnen, verdeling.</p> <p>Bijgebouwen zijn in vormgeving ondergeschikt aan hoofdgebouw.</p>
Opmaak	<p>Wanden in baksteen; deels in horizontaal rabat houtwerk (met name de topgevels).</p> <p>Per type verschillende kleurstelling; gedekte tinten.</p> <p>Dakbedekking: groen sedumdak. Indien pannen worden toegepast: antracietkleur, geen hoogglans.</p> <p>Schilderwerk: moderne gedekte kleuren.</p> <p>Materialen en kleuren van bijgebouwen afstemmen op die van de woning.</p>
Bijzonderheden	<p>Recreatiewoningpark afschermen door randbeplanting.</p> <p>Bij toepassing PV-zonnepanelen deze op de daken op gelijke wijze plaatsen.</p>

Vastgesteld door B & W d.d. 26-2-08

STRATENREGISTER MET VERWIJZING NAAR WELSTANDSGEBIED.

Straatnaam	Huisnummer	Gebied- nummer	Huisnummer	Gebied- nummer	Bijzonder object / kwaliteitplan
	Oneven		Even		
Aenboomsteegde	alles	2.5	alles	2.5	
Alle Wijtzesweg	1 t/m 53	2.2	2 t/m 50	2.2	
Alle Wijtzesweg	53 a	2.1			
Anne Vondelingstraat	alles	2.8	alles	2.8	
Boerestreek	1 t/m 23	2.1	2 t/m 24	2.1	
Boerestreek	25 t/m 33a	2.2			
Boereveen	alles	2.6	alles	2.6	
Boschlust	alles	2.1	alles	2.1	
Boslaan	1 t/m 31	2.1	2a t/m 60	2.1	nr. 24
Bosweer	alles	2.5	alles	2.5	
Bovensteegde	alles	2.5	alles	2.5	
Bruggelaan	alles	2.1	alles	2.1	nr. 22, 52, 64
Compagnonshaven	alles	2.1	alles	2.1	
De Garve	alles	2.2	alles	2.2	
De Marsschen	alles	2.2	alles	2.2	
De Slegge	alles	2.2	alles	2.2	
De Valouwe	alles	2.3	alles	2.3	
Domela Nieuwenhuisstraat	alles	2.8	alles	2.8	
Drentseweg			2 t/m 8d	2.4	
Eerste Wijk	1a t/m 9	2.1	2 t/m 8a	2.1	
Grote Leijen	alles	2.6	alles	2.6	
Hoppesteegde	alles	2.5	alles	2.5	
Huissteegde	alles	2.5	alles	2.5	
Industrieweg	1 t/m 13 e	2.1	2 t/m 12	2.1	
Kerkeveen	alles	2.6	alles	2.6	
Kloksveen	alles	2.6	alles	2.6	
Kornelis Joustrastraat	alles	2.8	alles	2.8	
Laanakkers	alles	2.4	alles	2.4	
Lyclamastraat	alles	2.1	alles	2.1	
Maadsingel	alles	2.2	alles	2.2	
Marssteegde	alles	2.5	alles	2.5	
Maurits van Eppelaan	alles	2.5	alles	2.5	
Meekhofsveen	alles	2.6	alles	2.6	
Nijesteegde	alles	2.5	alles	2.5	
Noorder Es	alles	2.1			
Oosterse Es	1 t/m 43 f	2.2	2	2.2	
Oosterse Es	45 t/m 71	2.1	6 t/m 12	2.7	
Oosterse Es			24 t/m 40	2.1	
Paalakkers	alles	2.4	alles	2.4	
P.J.Troelstrastraat	alles	2.8	alles	2.8	
Riemsoord	alles	2.1	alles	2.1	
Sanatoriumweg			2	2.1	
Schapendrift	alles	2.3	alles	2.3	nr. 23
Smidslaantje	alles	2.2	alles	2.2	
Soolstede	alles	2.1	alles	2.1	
Steegde	alles	2.5	alles	2.5	
Teunis Geessienweg	alles	2.2	alles	2.2	
Toogwijk	alles	2.6	alles	2.6	
Vaart noordzijde	3 t/m 121a	2.1	2a t/m 120	2.1	nr. 13,18
Vaart zuidzijde	9 t/m 103	2.1	10 t/m 104	2.1	nr. 16,27,37,63, 71,74,80,90.
Van Emstplein	alles	2.5	alles	2.5	
Van Emstweg	alles	2.1	alles	2.1	
Wilteringeweg	alles	2.2	alles	2.2	
Zandakkers	alles	2.4	alles	2.4	
Zuideres	alles	2.7	alles	2.7	

“WELSTANDSNOTA”

Gebiedsgerichte welstandscriteria

3 DONKERBROEK

ALGEMEEN.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader vormt een gereedschap dat de gemeente in staat stelt om aan de hand van een methodiek, door Hûs en Hiem ontwikkeld, zowel de bestaande visueel ruimtelijke kwaliteit te beschrijven en te waarderen, als de gewenste ontwikkeling ervan aan te geven en ook, op basis daarvan, richtlijnen of criteria vast te stellen voor het te voeren welstandsbeleid.

Het "begrippenkader" is de kern van het formuleren van het beleid inzake de ruimtelijke beeldkwaliteit. Een omschrijving van de begrippen treft u hierbij als bijlage aan.

Aan de hand van definities wordt de ruimtelijke beeldopbouw gekarakteriseerd.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader omvat de beschrijving en waardering van alle ruimtelijke beelddaspecten in bestaande of nieuw te ontwikkelen gebiedsdelen die van het formuleren van een beleid tot en met de bouwplanbeoordeling van belang zijn.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader als instrument voor welstandsbeleid van de bestaande ruimtelijke omgeving kent de volgende opbouw:

- * beschrijving van te onderscheiden ruimtelijke gebiedsdelen binnen de gemeente op grond van ruimtelijk functionele- en beeldkarakteristieken;
- * waardering van de opgestelde beschrijving;
- * toetsing hiervan aan de ruimtelijk-functionele beleidsvisie en bepaling van welstandscriteria op basis van de ruimtelijke beschrijving, waardering en beleidsintenties.

De eerste stap betreft de opdeling van het gemeentelijk grondgebied in delen die vanwege hun ruimtelijk-functionele samenhang als te onderscheiden *ruimtelijke gebiedseenheden* kunnen worden opgevat. B.v. een uitbreidingswijk van een dorp, een bedrijventerrein of (een deel van) het buitengebied. Het bepalen van de begrenzing, het karakter en de omvang van de ruimtelijke gebiedseenheden dient te geschieden op basis van een goede bekendheid met de ruimtelijke opbouw van de gemeente. Kennis van de van de ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis is onontbeerlijk. Veel ligt al vast in bestemmingsplannen, het Monumenten Inventarisatie Project etc. In dit boekwerkje is een opsomming gegeven van vastgesteld en toekomstig ruimtelijk beleid.

Vervolgens is globaal de **ontstaansgeschiedenis** van het betreffende dorp c.q. buitengebied aangegeven. Daarna volgen **gebiedsbeschrijvingen** van de onderscheiden gebieden.

Na het opstellen van de gebiedsbeschrijvingen zijn de gebieden aan de hand van het eerder aangegeven *Gebiedsgericht beoordelingskader* geïnventariseerd.

Aan de hand van de lijst van beeldcomponenten zoals die zijn neergelegd in het begrippenkader, vindt de beeldbeschrijving van een gebied plaats.

De matrix voorziet niet alleen door middel van een beknopte omschrijving in het vastleggen van de relevante beeldcomponenten (codering), maar fungeert evenzeer als checklist van aspecten die voor beschrijving in aanmerking komen. De matrix vormt uiteindelijk de basis voor de omschrijving van de ruimtelijke karakteristiek en beeldkenmerken van het betreffende gebied.

Voorts omvat de matrix de mate waarin het aspect zich feitelijk manifesteert (gradatie) en welke gemeentelijke visie voor het gebied is vastgesteld die resulteert in welstandscriteria per beeldcomponent (beleidsintentie)

In de kolom **beleidsintentie** worden 3 mogelijke beleidsintenties aangegeven:

handhaven: het bestaande ruimtelijke beeld is uitgangspunt voor verdere ontwikkeling, met een tendens naar herstel of reconstructie;

respecteren: het bestaande ruimtelijke beeld wordt als leidraad voor verdere ontwikkelingen gehanteerd;

incidenteel veranderbaar: het bestaande ruimtelijke beeld wordt als leidraad voor verdere ontwikkelingen gezien, maar er is ruimte om in delen van het gebied nieuwe ruimtelijke oplossingen te realiseren.

Uiteindelijk worden de welstandscriteria bepaald op basis van de ruimtelijke beschrijving, waardering en beleidsintenties (welstandshalve + ruimtelijk beleid).

In bijgaand stratenregister wordt u verwezen naar het betreffende welstandsgebiednummer.

In de betreffende matrix treft u de welstandscriteria met beleidsintentie aan; daarbij is het tevens zinvol om ook de ruimtelijke beleidsintentie voor dat gebied even na te lezen.

Met deze "wetenschap" kan vervolgens worden gewerkt aan het ontwerp van een (verbouw-)plan.

In het stratenregister wordt tevens verwezen naar bijzondere waardevolle beeldbepalende objecten waarvoor de zogenaamde Objectgerichte welstandscriteria gelden. Deze zijn apart verkrijgbaar.

Ook apart verkrijgbaar zijn de zogenaamde Sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen die lichtvergunningplichtig zijn. In z'n algemeenheid worden deze bouwplannen aan de Sneltoetscriteria getoetst door een ambtenaar van Bouw- en Woningtoezicht.

Ook Beeldkwaliteitplannen zijn apart verkrijgbaar.

Bij de welstandsbeoordeling wordt getoetst aan de in dit boekwerkje aangegeven Gebiedsgerichte welstandscriteria en de ruimtelijke beleidsintenties.

3* DONKERBROEK

Inleiding:

Donkerbroek is van oorsprong een vrij oud agrarisch dorp. De nederzetting kan worden gekenmerkt als een wegdorp en ligt op een zandrug ten noorden van de Tjonger. De gestrekte lintachtige bebouwingsvorm is in de loop der jaren nagenoeg intact gebleven. De langgerekte ontginningskavels staan min of meer loodrecht op de Herenweg.

Aan het eind van de 18de eeuw is de Opsterlandse Compagnonsvaart gegraven; deze vaart doorsnijdt het dorpsgebied aan de westzijde. Door de scheepvaart ontstonden verschillende (bedrijfs-)activiteiten in de omgeving van de brug. Vanaf het begin van de 20ste eeuw vond een geleidelijke verdichting van het bebouwingslint langs de Hereenweg plaats.

Na de Tweede Wereldoorlog ontstond een zekere kernvorming door nieuwbouw ten zuiden van de Herenweg, die zich voortzette tot aan de tachtiger jaren. Daarna (vanaf 1985) is een woongebied aan de noordzijde ontwikkeld. De bebouwing aan de Helmholtstraat is de laatste uitbreiding aan het dorp geweest.

Aan de westkant van het dorp (Fruittier de Talmaweg) ligt een bedrijventerrein; uitbreiding ervan is volgens het thans geldende bestemmingsplan Donkerbroek 2001 mogelijk.

3.1 Dorpskern met oudere bebouwing.

Het betreft het oorspronkelijke dorpsgebied langs de Herenweg, G.W.Smitweg, Posthuisweg, Herenwal, Vosseheer en Schapendrift. In het westelijke gedeelte van Donkerbroek is de bebouwing compacter dan in het oostelijke. De omgeving van de brug over de Opsterlandse Compagnonsvaart is te beschouwen als het centrum van het dorp.. Hier is ook een zekere concentratie van winkels en voorzieningen. De oudere bebouwing in het gebied bestaat hoofdzakelijk uit kleinschalige vrijstaande panden. De kleinschalige bebouwing wordt afgewisseld met enkele grotere panden op ruime erven zoals b.v. boerderijen.

Qua situering komen er subtiele verschillen voor:

onderlinge afstanden tussen de panden, afstanden ten opzichte van de weg en richting van de panden.

Aan de Herenwal, ten noordwesten van de vaart, staan enkele karakteristieke (veen-) arbeiderswoningen (M.I.P.panden)

Aan de Schoolstraat is de 90 er jaren een oude school vervangen door een nieuwe; ter plaatse zijn tevens zes half-vrijstaande woningen gebouwd.

De architectuur van de gebouwen in het gebied is overwegend kantig. Hier en daar zijn schilddaken en daken met wolfseinden toegepast. De oudere bebouwing is veelal in bleekrode steen uitgevoerd. Meer recentere panden hebben vaak een andere kleurstelling gekregen.

Naast de arbeiderswoningen aan de Herenwal zijn de panden Herenwal 2 en 4, Herenweg 4, 16, 69, 72, 76, 78, 86, 91, 112, Schapendrift 2, 18 t/m 28 (even nrs), G.W.Smitweg 1, Fruittier de Talmaweg 1, 15, 16, Vosseheer 7 M.I.P.panden.

3.2 Donkerbroek ± 1950 - 1970.

Het betreft hier de eerste uitbreiding buiten de linten van het oorspronkelijke wegdorp.

Aan de Wemerstraat werden zowel vrijstaande als halfvrijstaande en rijenwoningen gebouwd in opdracht van de toen nog gemeentelijke woningstichting. Het zijn, voor huidige begrippen, relatief kleine woningen uitgevoerd in bleekrode steen. De woningblokjes zijn uitgevoerd in twee bouwlagen met kap. Er is zeker sprake van samenhang in architectuur inde straat.

Vervolgens werd woningbouw ontwikkeld aan de Vicariestraat; ook hier gevarieerde woningbouw. De seniorenwoningen voldoen niet meer de eisen van deze tijd en staan op de nominatie om te worden geamoveerd. Nieuwbouwplannen zijn nog niet bekend.

Ook aan de Wilpkamp gevarieerde woningbouw. Langs de Vaart-oostzijde vrijstaande woningen in twee bouwlagen met kap; de noklijn loopt evenwijdig aan de vaart.

Aan de Nijhof twee vrijstaande en drie blokken van vier woningen uitgevoerd in gele metselsteen en donkere pan. Opvallend is de voormalige huishoudschool aan de Nijhof die verbouwd is in een aantal wooneenheden.

De wijk is in 20 jaar gerealiseerd; dat laat zich ook uiten in de architectuur. Vrijstaande woningen kort na de oorlog gebouwd hadden een goothoogte van ongeveer 4m1. In de 60er jaren werd veelal gebouwd in twee bouwlagen met

kap. (herenhuistype) In de 70er jaren kwamen de zogenaamde semi-bungalows in zwang met één bouwlaag met kap. Deze ontwikkeling is duidelijk in de wijk te zien.

3.3 Donkerbroek zuid-oost 1975-1985.

De wegenstructuur en het verkavelingspatroon is kenmerkend voor de 70er jaren; bochtig en een onduidelijk. Voor buitenstaanders is de weg hier moeilijk te vinden.

Ook hier een menging van huur-, premiekoop- en vrijesectorwoningen.

Aan de Nijhof vrijstaande en geschakelde premiewoningen met afgeplatte steile kap.

Langs de zuidrand open bebouwing stevige semi-bungalows. Centraal in de wijk gevarieerde woningbouw: vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengesloten bebouwing.

De woningen zijn uitgevoerd in gele of rode steen en overwegend donkere pan.

Op een aantal blokjes huurwoningen na zijn de meeste woningen uitgevoerd in één bouwlaag met kap.

Over het algemeen is de architectuur kantig; per straat verschillend in hoofdvorm en type.

3.4 Bedrijventerrein.

Dit gebied wordt begrenst door de provinciale weg N381, de Fruittier de Talmaweg en de achterzijde van de bebouwing van de Posthuisweg. Langs de Fruittier de Talmaweg zijn een aantal bedrijven gevestigd; ook het dorpshuis heeft een plek gekregen op het bedrijventerrein.

Volgens het bestemmingsplan Donkerbroek 2001 ligt op het weiland gelegen tussen het huidige bedrijventerrein en de N381 een wijzigingbevoegdheid ten behoeve van uitbreiding van het bedrijventerrein. Uitgangspunten voor verdere bedrijfsontwikkeling ter plaatse zijn:

- het moet uitsluitend gaan om bedrijven met een lokaal karakter;
- de bedrijven moeten goed inpasbaar zijn in de omgeving en dus kleinschalig van karakter;
- gezien de ligging aan de N381 moeten eisen worden gesteld aan de bebouwing;
- buitenopslag mag vanaf de weg niet zichtbaar zijn;
- de ontsluiting moet plaats vinden vanaf de Fruittier de Talmaweg door middel van een lusvormige route; doodlopende wegen moeten worden voorkomen;
- de minimale afstand tot de N381 moet 30 m1 bedragen.

Aan de Fruittier de Talmaweg liggen 5 bedrijven en 4 burgerwoningen. Behalve het voormalige CAV-gebouw zijnde panden over het algemeen kleinschalig van opzet.

Het CAV-gebouw is nog redelijk in ongeschonden staat.

De bestaande gebouwen zijn in metselwerk uitgevoerd met gedekte kleuren. Bij recent gebouwde bedrijfsbebouwing is meer damwandprofiel toegepast.

3.5 Donkerbroek noord 1985-2000.

Stedenbouwkundig uitgangspunt in deze wijk was in te spelen op de voor het gebied kenmerkende ruimtelijke en landschappelijke situatie. Daarbij was het van belang dat de noord-zuid gerichtheid van de verkaveling zichtbaar blijft; het groene karakter gehandhaafd blijft (handhaven bestaande houtsingels en kavelsloten) en wordt versterkt; er relatie blijft bestaan met de velddelen, dat wil zeggen dat vanuit de bebouwing de omgeving zichtbaar blijft.

Kenmerkend voor het stedenbouwkundige ontwerp is een eenvoudige hoofdstructuur waarbij een grote variatie in woningtype, woninggrootte en materiaalgebruik mogelijk is.

Binnen deze opzet is gestreefd naar het vormgeven van een aantal van elkaar verschillende, en daardoor herkenbare, situaties.

Zo is aan de Meester Brunstingweg een half-crikelvormige ruimte aangelegd waaromheen een zevental semi-bungalows zijn gebouwd. Hier een open bebouwingsstructuur.

De Veerhuisweg, centraal gelegen in het gebied, heeft een meer besloten karakter; hier wel een grote variatie in woningtypen van vrijstaand tot aaneengesloten.

Vreemde eend in de bijt is een bouwmarkt aan het beging van de straat.

De Laurentiusstraat vormt de begrenzing van het dorp met het buitengebied. Open bebouwing in de vorm van vrijstaande woningen en een blokje van twee woningen.

3.6 Donkerbroek Helmholtstraat 1998-2002.

Meest recente uitbreidingsplan van Donkerbroek met uitsluitend woningbouw. Aan de noordzijde van Donkerbroek.

Vrijstaande en halfvrijstaande woningen aan doodlopend straatje. Woningen met 1 bouwlaag met kap.

Er is geen samenhang qua materiaalgebruik en kleurstelling.

Algemeen

Gradatie

De mate waarin de panden in het gebied het aangegeven beeldcomponent uitdrukken (*bepalend, overwegend, gevarieerd*). Hiermee wordt de mate van samenhang of juist verscheidenheid in het straatbeeld bepaald.

De beeldcomponenten

Plaatsing

- **Onderlinge positie**
De plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de rooilijn (codering: *in de rooilijn, binnen een marge, onbepaald*).
- **Onderlinge afstand**
De mate van geslotenheid van de straatwand (codering: *gesloten, half open, open*).
- **Richting**
Plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de straat; dit is vaak de nokrichting (codering: *langs, dwars, onbepaald*).

Hoofdvorm

- **Contour**
De vorm van de bebouwing (codering: *het aantal bouwlagen en de kapvorm*) + het ruimteprofiel (codering: *symmetrisch, asymmetrisch, enkelvoudig of samengesteld*).
- **Massaopbouw**
De mate van samengesteldheid van de bouwmassa alsmede de hoogte-breedteverhoudingen (codering: *enkelvoudig, samengesteld, gevarieerd, rijzig e.d.*)
- **Relatieve omvang**
De afmetingen (met name de breedte) van de hoofdmassa van een pand of van een schakeling van panden in relatie tot de overige panden in de straat (codering: *klein, middelgroot, groot, zeer groot*).
- **Vormbehandeling**
De modellering, belijning van met name de contour van de bebouwing (codering: *kantig, hoofdzakelijk kantig, vloeiend, of eventueel: vrije / expressieve architectonische vormen*).

Aanzichten

- **Gerichtheid**
De gezichtsbepalende zijde van het pand (codering: *georiënteerd naar resp. van de openbare ruimte, tweezijdig of meerzijdig (hoek)*).
- **Geleding**
Het beeldbepalende accent in de gevelindeling (codering: *horizontaal, verticaal, evenwichtig, wisselend*).
- **Compositie**
De vorm en indeling van de open en gesloten vlakken met name aan de zijde van de openbare ruimte (codering: *traditioneel, gestileerd, geschakeerd, evenwichtig*).

Opmaak

- **Materiaal**
De materialen van gevels en daken; glanzend, mat, dof.
- **Kleur**
De soort kleur van gevels en daken.
- **Detail en ornament**
De vormgeving van de vlakovergangen (b.v. goot) en constructieve elementen (b.v. zichtbare balken) en de mate waarin deze verfijning het uiterlijk van het bouwwerk bepalen. (codering: *geen tot bescheiden, rijk, specifiek zoals grote dakoverstekken*).

Foto's



gemengde bebouwing bij brug



bebouwing Herenweg

Algemene beleidsambitie:

Beheer van bestaand bebouwd gebied; bebouwingsstructuur handhaven.

Bij welstandsbeoordeling er naar streven bestaande kwaliteiten te respecteren en mogelijk te handhaven.

Verklaring Beleidsintentie:

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : Hh Re Iv

Plaatsing

Panden langs de vaart, Posthuisweg, Schoolstraat, Schapendrift in de rooilijn; langs de Herenweg wisselend
Overwegend halfgesloten bebouwing; aan de Herenweg, in oostelijke richting, meer open bebouwing
Panden overwegend met een representatieve gevel aan-, en met de noklijn haaks op- de weg; kerken nemen opvallende plaats in
Bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en zijn ondergeschikt.

Hoofdvorm

Panden overwegend 1 bouwlaag met kap; overwegend zadeldaken soms met wolfseind, soms schilddaken
De panden hebben over het algemeen een symmetrische hoofdopzet
De massa-opbouw is veelal enkelvoudig; soms samengesteld
Vrijstaande woningen klein aan Posthuisweg, Herenwal, Schapendrift; middelroot tot groot aan Herenweg
De vorm van de panden hoofdzakelijk kantig (wolfseinden worden nog al eens toegepast) ;
gebouwen hebben veelal een traditionele (ambachtelijke) architectuur of refereren daaraan
Bijgebouwen meestal ondergeschikt

Aanzichten

De panden zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte
De geleiding is bij de oudere panden veelal verticaal; bij de overige panden wisselend
De compositie van de gevels is overwegend traditioneel
Bijgebouwen meestal ondergeschikt

Opmaak

Gevels van metselwerk; soms topgevel van hout. Daken met pannen.
Metselwerk vaak bleekrood; gele steen soms. Pannen vaak antraciet, soms rood, soms mat, hoogglansglazuur
Schilderwerk bij oudere panden veelal traditioneel; bij overige panden soms traditioneel, soms modern
Panden hebben over het algemeen een eenvoudige detaillering
Bijgebouwen soms materiaal / kleur als die van woning; soms afwijkende houten bijgebouwen

Diversen

Voormalige zuivelfabriek aan de Schapendrift met kleinschalige bedrijffjes + beide kerken zijn bijzondere op zich zelf staande objecten
Openbare ruimte Herenweg heringericht (2000); tuinen en tuinafscheiding geven dorps sfeer
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar

Foto's



Woningbouw Wemerstraat.



Idem Wilpkamp.

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande gebied.
Geen nieuwe ontwikkelingen.
Bij welstandsbeoordeling de
basiskwaliteit respecteren; incidentele
veranderingen zijn mogelijk.*

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : **Hh Re Iv**

Plaatsing			
In de rooilijn; 3 seniorenblokjes aan de Vicariestraat gerend			X
Overwegend halfgesloten (< 1 pand ertussen); hier en daar gesloten met blokjes van 3,4 woningen			X
De gerichtheid van de woningen t.o.v. de weg is wisselend			X
De bijgebouwen zijn ondergeschikt en liggen overwegend achter het hoofdgebouw			
Hoofdvorm			
Woningen zowel met 1 bouwlaag als 2 bouwlagen met zadeldak			X
De woningen hebben over het algemeen een symmetrische opzet			X
De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig			X
Vrijstaande woningen klein (< 7m1) en middelgroot (± 8,5 m1) De blokjes van 2,3 en4 zijn groter			X
De vorm van de woningen is hoofdzakelijk kantig			X
Bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn soms meegenomen in het ontwerp en zijn overwegend ondergeschikt			
Aanzichten			
De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte		X	
De geleiding van de gevels is evenwichtig; bij projectmatige bouw repeterend			X
De compositie is traditioneel; bij vrijstaande woningen tevens geschakeerd			X
Bijgebouwen, aan-, en uitbouwen zijn soms meegenomen bij het ontwerp van de woning en ondergeschikt			X
Opmaak			
Gevels uitsluitend van metselwerk; topgevels soms van hout. Daken met dakpannen.			X
Metselwerk overwegend gele steen, soms rode steen; pannen rood en zwart. Schilderwerk modern			X
Bijgebouwen soms uitgevoerd in dezelfde steen als aan de woning; soms houten garages			X
De woningen hebben een eenvoudige detaillering			X
Diversen			
Openbare ruimte is eenvoudig ingericht; er zijn weinig schuttingen die grenzen aan de openbare ruimte		X	
Voormalige landbouwhuishoudschool aan de Nijhof is omgebouwd tot appartementencomplex; het is een op zich zelf staand groot object			X
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			
Verklaring Beleidsintentie:			

Gemeente Ooststellingwerf

Plaats: Donkerbroek

Gebiedsnummer: 3.3 Donkerbroek zuid-oost (dorpsuitbreiding met woningbouw in de jaren 1975-1985)

Foto's



Woonbebouwing Buursterlaan.



Idem.

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande gebied.
Geen nieuwe ontwikkelingen.
Bij welstandsbeoordeling de
basisikwaliteit respecteren; incidentele
veranderingen zijn mogelijk.*

Verklaring Beleidsintentie:

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : **Hh Re Iv**

Plaatsing			
In de rooilijn, soms verspringend			X
Overwegend halfgesloten (< 1 pand ertussen); hier en daar gesloten met blokjes van 3,4 en 5 woningen			X
De gerichtheid van de woningen t.o.v. de weg is wisselend			X
De bijgebouwen zijn ondergeschikt en liggen overwegend achter het hoofdgebouw			X
Hoofdvorm			
Woningen zowel met 1 bouwlaag als 2 bouwlagen met zadeldak; a/d Nijhof woningen met afgeplatte kap			X
De woningen hebben over het algemeen een symmetrische opzet			X
De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig			X
Vrijstaande woningen klein (< 7m1) en middelgroot (± 8,5 m1) De blokjes van 2,3,4 en 5 zijn groter			X
De vorm van de woningen is hoofdzakelijk kantig			X
Bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn soms meegenomen in het ontwerp en zijn overwegend ondergeschikt			X
Aanzichten			
De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte		X	
De geleiding van de gevels is evenwichtig; bij projectmatige bouw repeterend			X
De compositie is traditioneel; bij vrijstaande woningen tevens geschakeerd			X
Bijgebouwen, aan-, en uitbouwen zijn soms meegenomen bij het ontwerp van de woning en ondergeschikt			X
Opmaak			
Gevels uitsluitend van metselwerk; topgevels vaak van hout			X
Metselwerk uitgevoerd in zowel gele als rode steen; pannen overwegend zwart.			X
Schilderwerk modern			
Bijgebouwen vaak uitgevoerd in dezelfde steen als aan de woning; soms houten garages			X
De woningen hebben een eenvoudige detaillering			X
Diversen			
Openbare ruimte is eenvoudig ingericht; er zijn weinig schuttingen die grenzen aan de openbare ruimte		X	
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			

Gemeente Ooststellingwerf**Plaats: Donkerbroek****Gebiedsnummer: 3.4 Donkerbroek** (bedrijventerrein, waarop tevens wordt gewoond en het dorpshuis is gevestigd)

Beeldtypering: gemengd

*Gebiedskenmerken en criteria**Algemene beleidsintentie: Hh Re Iv**Foto's*

oude en nieuwe bedrijfsbebouwing

Plaatsing

De gebouwen zijn t.o.v. de weg wisselend geplaatst. In nog aan te leggen gedeelte, gebouwen wel in rooilijn plaats. Bedrijfsgebouwen min. 5m l achter representatieve gebouwen. Kleinschalig van karakter; goed inpasbaar. Langs de straat en de N-381 dienen gevels een representatief uiterlijk te krijgen. Hoeksituaties bijzondere aandacht. Buitenopslag mag niet van de weg af zichtbaar zijn; b.v. door aanbrengen van beplanting

Hoofdvorm

Bestaand gedeelte woningen 1 bouwlaag met kap; bedrijfspanden kleinschalig (behoudens voormalige CAV)
De massa-opbouw van de bestaande bebouwing is gevarieerd
Nieuwbouw aan nieuwe straat in samenhangende bebouwing; bedrijfswoningen en –gebouwen architectonisch geheel
Bij wat grotere bouwvolumes zorgen voor geleiding van de massa-opbouw; korrelmaat max. 15 ml
De vormgeving van de bestaande bebouwing is overwegend kantig. In nieuw gedeelte kantig
In nieuw gedeelte zadeldaken toepassen met dakhelling > 25°; nokrichting haaks op de straat
Bedrijfswoningen integreren in bedrijfsgebouwen

Aanzichten

Het representatieve gedeelte van de gebouwen + (eventuele) woningen duidelijk gericht naar openbare ruimte
Bij bestaande bebouwing wisselende geleiding. Bij nieuwbouw geleiding (evenwichtig) duidelijker tonen.
De compositie van de bestaande gevels is traditioneel; bij nieuwbouw gestileerde gevelcomposities nastreven

Algemene beleidsambitie:

Beheer van het bestaande en het te ontwikkelen bedrijventerrein. Aandacht voor representatieve bebouwing langs de N-381. Bij welstandsbeoordeling de basiskwaliteit respecteren; incidentele veranderingen zijn mogelijk.

Diversen

De bebouwingvrije zone langs de N-381 in te richten als transparant groengebied met grasveld en solitaire bomen / of boomgroepen
Hekwerken plaatsen achter de voorgevelrooilijn
Bedrijfsreclames moeten onderdeel zijn van bouwplan; geen losse beboarding zichtbaar vanaf de N-381
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar

Verklaring Beleidsintentie:

Foto's



Woningbouw aan Meester Brunstingweg.



Idem.

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande gebied.
Geen nieuwe ontwikkelingen.
Bij welstandsbeoordeling de
basiskwaliteit respecteren; incidentele
veranderingen zijn mogelijk.*

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : **Hh Re Iv**

Plaatsing			
Woningen staan in de rooilijn			X
Overwegend halfgesloten bebouwing (2 blokjes van 4 en 1 van 3 woningen) met vrijst. en 2 onder 1 kap			X
Woningen met de noklijn zowel evenwijdig, als haaks op de weg			X
Bijgebouwen en aan- en uitbouwen overwegend ondergeschikt			X
Hoofdvorm			
Woningen met 1 en met 2 bouwlagen; overwegend met zadeldak (soms lessenaarsdak, schilddaken)			X
De woningen hebben over het algemeen een symmetrische hoofdropzet			X
De massa-opbouw is enkelvoudig, soms samengesteld			
Vrijstaande woningen middelgroot (± 8,5 ml); blokjes van 2, 3 en 4 hebben een grotere frontbreedte			X
De vorm van de woningen hoofdzakelijk kantig (enkele daken hebben een wolfseind)			X
Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn veelal meegenomen in het ontwerp en zijn ondergeschikt			X
Aanzichten			
De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte		X	
De geleiding / belijning van de gevels is evenwichtig; bij projectmatige bouw repeterend			X
De compositie is traditioneel; bij vrijstaande woningen tevens geschakeerd			X
Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn vaak meegenomen in ontwerp en zijn overwegend ondergeschikt			X
Opmaak			
Gevels van metselwerk (soms hout); veel topgevels met hout			X
Metselwerk overwegend geel; bij vrijst. woningen verschillende kleuren. Pannen overwegend antraciet			X
Schilderwerk moderne kleuren			
De woningen hebben een eenvoudige detaillering			X
Bijgebouwen overwegend in steen met kleur als aan woning; soms met pannen; kleur als die op woning			X
Diversen			
Openbare ruimte is eenvoudig ingericht; er zijn praktisch geen schuttingen die grenzen aan de openbare		X	
Ruimte			
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			

Verklaring Beleidsintentie:

Ruimtelijke beleidsintenties Donkerbroek.

Huidig + toekomstig beleid.

Bestemmingsplan Donkerbroek 2001: De situering van de bebouwing langs met name de Herenweg moet zoveel mogelijk in tact worden gehouden; de bestaande houtwallen, singels en straatbeplanting moeten worden gehandhaafd en daar waar nodig wordt beplanting aangevuld; op het bedrijventerrein ten westen van de Fruittier de Talmaweg mogen nieuwe bedrijven zich vestigen mits deze kleinschalig zijn en goed inpasbaar in de omgeving; gelet op de ligging aan de N381 (Drachten-Emmen) moeten eisen worden gesteld aan de vormgeving van de bebouwing; buitenopslag mag niet van de weg af zichtbaar zijn.

STRATENREGISTER MET VERWIJZING NAAR WELSTANDSGEBIED.

Straatnaam	Huisnummer Oneven	Gebied- nummer	Huisnummer Even	Gebied- nummer	Bijzonder object / kwaliteitplan
Buursterlaan	alles	3.3	alles	3.3	
Fruittier de Talmaweg	alles	3.4	alles	3.4	nr. 16, 19
Geert Wolter Smitweg	alles	3.1	alles	3.1	nr. 1
Helmholtstraat	alles	3.5	alles	3.5	
Herenwal	alles	3.1	alles	3.1	nr. 4,9 t/m 12
Herenweg	1 t/m 115b	3.1	2 t/m 114	3.1	nr. 4,16,69,72, 86,91,112
Kerkereed			alles	3.1	
Laurentiusstraat	alles	3.5	alles	3.5	
Meester Brunstingweg	alles	3.5	alles	3.5	
Nijhof	1	3.2	2 t/m 22	3.2	
Nijhof	3 t/m 19	3.3	30 t/m 52	3.3	
Oude Hof	alles	3.3	alles	3.3	
Petersburg	2	3.1			
Posthuisweg	alles	3.1	alles	3.1	
Schapendrift 28	1 t/m 5	3.1	2 t/m 28d	3.5	nr. 2, 18 t/m even
Schoolstraat	alles	3.3	alles	3.3	
Vaart Oostzijde	1 t/m 7	3.2	2 t/m 8	3.2	
Van Zandenstraat	alles	3.3	alles	3.3	
Veerhuisweg	alles	3.5	alles	3.5	
Vicariestraat	1 t/m 27	3.2	2 t/m 22	3.2	
Vicariestraat	29 t/m 57	3.3	24 t/m 32	3.3	
Vosseheer	alles	3.1	alles	3.1	nr. 7
Wemerstraat	alles	3.2	alles	3.2	
Wilpkamp	alles	3.2	alles	3.2	

“WELSTANDSNOTA”

Gebiedsgerichte welstandscriteria

4 OLDEBERKOOPT

ALGEMEEN.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader vormt een gereedschap dat de gemeente in staat stelt om aan de hand van een methodiek, door Hûs en Hiem ontwikkeld, zowel de bestaande visueel ruimtelijke kwaliteit te beschrijven en te waarderen, als de gewenste ontwikkeling ervan aan te geven en ook, op basis daarvan, richtlijnen of criteria vast te stellen voor het te voeren welstandsbeleid.

Het "begrippenkader" is de kern van het formuleren van het beleid inzake de ruimtelijke beeldkwaliteit. Een omschrijving van de begrippen treft u hierbij als bijlage aan.

Aan de hand van definities wordt de ruimtelijke beeldopbouw gekarakteriseerd.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader omvat de beschrijving en waardering van alle ruimtelijke beelddaspecten in bestaande of nieuw te ontwikkelen gebiedsdelen die van het formuleren van een beleid tot en met de bouwplanbeoordeling van belang zijn.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader als instrument voor welstandsbeleid van de bestaande ruimtelijke omgeving kent de volgende opbouw:

- * beschrijving van te onderscheiden ruimtelijke gebiedsdelen binnen de gemeente op grond van ruimtelijk functionele- en beeldkarakteristieken;
- * waardering van de opgestelde beschrijving;
- * toetsing hiervan aan de ruimtelijk-functionele beleidsvisie en bepaling van welstandscriteria op basis van de ruimtelijke beschrijving, waardering en beleidsintenties.

De eerste stap betreft de opdeling van het gemeentelijk grondgebied in delen die vanwege hun ruimtelijk-functionele samenhang als te onderscheiden *ruimtelijke gebiedseenheden* kunnen worden opgevat. B.v. een uitbreidingswijk van een dorp, een bedrijventerrein of (een deel van) het buitengebied. Het bepalen van de begrenzing, het karakter en de omvang van de ruimtelijke gebiedseenheden dient te geschieden op basis van een goede bekendheid met de ruimtelijke opbouw van de gemeente. Kennis van de van de ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis is onontbeerlijk. Veel ligt al vast in bestemmingsplannen, het Monumenten Inventarisatie Project etc. In dit boekwerkje is een opsomming gegeven van vastgesteld en toekomstig ruimtelijk beleid.

Vervolgens is globaal de **ontstaansgeschiedenis** van het betreffende dorp c.q. buitengebied aangegeven. Daarna volgen **gebiedsbeschrijvingen** van de onderscheiden gebieden.

Na het opstellen van de gebiedsbeschrijvingen zijn de gebieden aan de hand van het eerder aangegeven *Gebiedsgericht beoordelingskader* geïnventariseerd.

Aan de hand van de lijst van beeldcomponenten zoals die zijn neergelegd in het begrippenkader, vindt de beeldbeschrijving van een gebied plaats.

De matrix voorziet niet alleen door middel van een beknopte omschrijving in het vastleggen van de relevante beeldcomponenten (codering), maar fungeert evenzeer als checklist van aspecten die voor beschrijving in aanmerking komen. De matrix vormt uiteindelijk de basis voor de omschrijving van de ruimtelijke karakteristiek en beeldkenmerken van het betreffende gebied.

Voorts omvat de matrix de mate waarin het aspect zich feitelijk manifesteert (gradatie) en welke gemeentelijke visie voor het gebied is vastgesteld die resulteert in welstandscriteria per beeldcomponent (beleidsintentie)

In de kolom **beleidsintentie** worden 3 mogelijke beleidsintenties aangegeven:

handhaven: het bestaande ruimtelijke beeld is uitgangspunt voor verdere ontwikkeling, met een tendens naar herstel of reconstructie;

respecteren: het bestaande ruimtelijke beeld wordt als leidraad voor verdere ontwikkelingen gehanteerd;

incidenteel veranderbaar: het bestaande ruimtelijke beeld wordt als leidraad voor verdere ontwikkelingen gezien, maar er is ruimte om in delen van het gebied nieuwe ruimtelijke oplossingen te realiseren.

Uiteindelijk worden de welstandscriteria bepaald op basis van de ruimtelijke beschrijving, waardering en beleidsintenties (welstandshalve + ruimtelijk beleid).

In bijgaand stratenregister wordt u verwezen naar het betreffende welstandsgebiednummer.

In de betreffende matrix treft u de welstandscriteria met beleidsintentie aan; daarbij is het tevens zinvol om ook de ruimtelijke beleidsintentie voor dat gebied even na te lezen.

Met deze "wetenschap" kan vervolgens worden gewerkt aan het ontwerp van een (verbouw-)plan.

In het stratenregister wordt tevens verwezen naar bijzondere waardevolle beeldbepalende objecten waarvoor de zogenaamde Objectgerichte welstandscriteria gelden. Deze zijn apart verkrijgbaar.

Ook apart verkrijgbaar zijn de zogenaamde Sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen die lichtvergunningplichtig zijn. In z'n algemeenheid worden deze bouwplannen aan de Sneltoetscriteria getoetst door een ambtenaar van Bouw- en Woningtoezicht.

Ook Beeldkwaliteitplannen zijn apart verkrijgbaar.

Bij de welstandsbeoordeling wordt getoetst aan de in dit boekwerkje aangegeven Gebiedsgerichte welstandscriteria en de ruimtelijke beleidsintenties.

4* OLDEBERKOOP.

Inleiding:

Oldeberkoop ligt in het zuidwesten van de gemeente, in de Friese Wouden, op de westelijke uitloper van het Drents Plateau. In noordoostelijke - zuidwestelijke richting liggen zandruggen en beekdalen. Dit gedeelte van Ooststellingwerf ligt tussen de riviertjes de Tjonger en de Linde. Door de ligging van de zandruggen en beekdalen kregen de nederzettingen, ontstaan tussen 1000 en 1400 een lintvormig karakter. Kenmerkend voor het Friese zandgebied is het voorkomen van een binnenweg en een buitenweg; dit is ook in Oldeberkoop het geval. De verkavelingrichting van de landerijen was en is loodrecht op de zandruggen gelegen wegen. Door de aanwezige perceelsbeplanting (boomwallen) is het verkavelingsprincipe zichtbaar.

Oldeberkoop is dus een wegdorp; tot in de 14de eeuw breidt het dorp zowel in oostelijke als westelijke richting uit. In het begin van de 19de eeuw is praktisch de hele dorpsbebouwing aan de brink gesitueerd. Oldeberkoop werd toen het bestuurlijk centrum van Ooststellingwerf.

De tweede helft van de 20ste eeuw wordt gekenmerkt door forse woonuitbreidingen die sterk afwijken van het traditionele bebouwingspatroon. Deze wijken hebben overigens de historische hoofdstructuur niet doorbroken. Oldeberkoop verschilt van het "standaard" wegdorp vanwege de bestuurlijke en kerkelijke functie die het dorp tot 1848 had. Met name rond de -waarschijnlijk uit de eerste helft van de 12de eeuw stammende- kerk ontstond hierdoor een unieke, formele omgeving welke in 1987 werd aangemerkt als beschermd dorpsgezicht.

Aan de westzijde van Oldeberkoop ligt het Molenbosch, een park met recreatiewoonverblijven.

Aan de Heerenveense weg, op de rand van het dorp zijn een aantal bedrijven gesitueerd.

De meest recente woonuitbreiding ligt aan de oostzijde van Oldeberkoop.

4.1. De dorpskern met oudere bebouwing.

Het betreft hier de bebouwing langs en nabij de weg-as door het dorp. Het gebied "Beschermd dorpsgezicht" dat betreft de Willinge Prinsstraat en Oosterwoldeseweg wordt onder B.D. beschreven.

De oudere bebouwing is gevarieerd qua bouwvorm. Langs de Oosterwoldseweg, Wolvegasterweg, Molenhoek, Molenlaantje, Singel en Schuinpad is de noklijn van de vrijstaande woningen over het algemeen loodrecht gericht op de straat. Dit stramien wordt doorbroken door een aantal twee onder een kapwoningen die hier en daar voorkomen. De oudste woningen zijn eenvoudige, kleinschalige panden met een lage gootlijn. De oude vooroorlogse arbeiderswoningen aan de Delle zijn M.I.P.panden.

Langs de Delle en de Lyclamastraat staan de eerste rijenwoningen van Oldeberkoop. Hier is de bebouwing aanmerkelijk dichter dan in de eerder aangegeven straten.

De rijenwoningen hebben een volledige verdieping en dus een hogere gootlijn dan de vrijstaande woningen.

De oudste woningen zijn veelal in een rode metselsteen uitgevoerd; in de na-oorlogse nieuwbouw werd veelal van gele metselsteen gebruik gemaakt. Op de meeste woningen zijn rode pannen gelegd.

De architectuur van de panden is sterk wisselend.

Langs de Heerenveenseweg, aan de noordzijde van het dorp liggen oudere bedrijfsgebouwen (CAV) (M.I.P.pand) die invulling hebben gekregen met diverse kleine ondernemingen. Het oorspronkelijke uiterlijk van de gebouwen is nog redelijk gehandhaafd. De panden Heerenveenseweg 3 en 12, Molenhoek 2, 19, 20, 22, 23, 25, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 57, Molenlaan 2, 6, Wolvegasterweg 12, 14, 16, 20 zijn M.I.P.panden.

4.2 Oldeberkoop zuid-oost 1970-1990.

Overwegend vrijstaande en halfvrijstaande woningen aan de zuid-oostkant van Oldeberkoop.

De bebouwing vormt nogal een "harde" bebouwingsrand; afscherpende beplanting is maar spaarzaam aanwezig.

De stedenbouwkundige structuur kenmerkt hier zich door korte bochtige straten met veel doodlopende stukken. De kappen zijn zuidoost-noordwest- dan wel noordoost-zuidwestgericht.

Het hier praktisch allemaal woningen met een lage gootlijn.

Er is veelal in rode steen gemetseld. De daken zijn overwegend met antracietkleurige pannen bedekt.

De architectuur van de woningen kent een kantige opbouw, een evenwichtige geleding en is sober in de detaillering. De wijk als geheel heeft een rustige uitstraling.

4.3 Molenbosch recreatiewoningen.

In dit park liggen 90 recreatiewoonverblijven die allemaal dezelfde architectuur hebben. In de loop der jaren zijn hier en daar wel woningen vergroot doch de oorspronkelijke architectuur is daarbij wel steeds gerespecteerd. De woningen hebben een lage gootlijn en een zadeldak met een flauwe dakhelling; er is geen woonruimte mogelijk onder de kap. De daken hebben een antraciet pan of shingle. Het metselwerk bestaat uit gele steen. De percelen zijn onderling afgescheiden door groenstroken. Een duidelijke structuur in kaprichting ontbreekt. Van straatwandvorming is geen sprake. De architectuur is kantig en eenvoudig van opzet.

4.4 Oldeberkoop-oost.

De meest recente woonuitbreiding aan de oostzijde van Oldeberkoop. Gebied met vrijstaande en half-vrijstaande woningen.

Langs de Oosterwoldseweg zijn de woningen met zadeldaken haaks op de weg gesitueerd overeenkomstig het aanwezige bebouwingspatroon.

Langs het Hooge woningbouw met verschillende architectuur; lage gootlijn, zadeldaken, op een woning na in metselwerk, kantige opbouw, evenwichtige geleding, hier en daar aardige details. De woningen zijn in een rooilijn gesitueerd, mede gelet op samenhang in kleurstelling heeft de wijk een rustige uitstraling.

Aan de zuidoostzijde van dit gebied is een houtsingel aangebracht teneinde het zicht op de wijk vanaf het Schuinpad te verzachten.

B.D. Beschermd dorpsgezicht.

Op grond van de historische waarden is een deel van het dorpsgebied van Oldeberkoop aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het beschermde dorpsgezicht heeft betrekking op dat gedeelte van de oude dorpskern waaruit de samenhangende historische karakteristiek is af te lezen.

In de toelichting bij het besluit tot aanwijzing als beschermd dorpsgezicht worden de te beschermen waarden als volgt getypeerd:

"In het historische dorpsbeeld van Oldeberkoop vormen de brink, met kerk en omgrenzende dorpsbebouwing, en het aansluitende deel van de Oosterwoldseweg tot aan het Schuinpad zowel in ruimtelijke structuur als door visuele kwaliteiten het meest waardevolle deel van het beschermde dorpsgezicht. De bebouwing langs de Wolvegasterweg en de westelijke helft van de Willinge Prinsstraat is grotendeels van recentere datum en vormt een versterking van de reeds bestaande dorpsstructuur.

Binnen de historische structuur neemt de kerksituatie een belangrijke plaats in. Typerend is de vrije, enigszins verhoogde ligging van het ten dele romaanse kerkgebouw. Het ronde kerkterrein is omsloten door een lage stenen muur, omzoomd door hoog opgaande bomen die bijdragen aan de goede ruimtelijke indeling.

De noord- en oostzijde van de brink wordt begrensd door enkele vrij grote, markante panden van divers karakter. Het ruimtelijk beeld van dit deel van de brink wordt gedomineerd door Vredewoud, een grote fin-de-siècle villa met twee verdiepingen en een kap. Karakteristiek voor de oorspronkelijk veel meer agrarische functie van het dorp is de koprompboerderij die enigszins weggedrukt ligt tussen Vredewoud en een 20ste eeuwse voormalig bankgebouw. Aan de noordwest zijde vormt een statige woning (de voormalige pastorie uit 1838) een goede afsluiting van de pleinruimte. De diversiteit en grootte van bovengenoemde bebouwing vormt een goed contrast met de bebouwing die de brink aan de westzijde begrenst. Hier is, zoals uit oude kaarten blijkt, al vanouds bebouwing aanwezig; de huidige bebouwing stamt waarschijnlijk grotendeels uit de 18de eeuw en vormt een karakteristiek onderdeel van de dorpsstructuur. Ze vormt een licht gebogen, aaneengesloten bebouwingslijn. Typerend voor het dorps karakter zijn de voor de huizen gelegen tuintjes. De bebouwing wordt gekenmerkt door eenvoudige kleinschalige panden bestaande uit één bouwlaag met kap, meestal in de vorm van een zadel- of schilddak en dan aan de voorzijde voorzien van een dakkapel. De gevels zijn overwegend uit rode baksteen opgetrokken. De daken zijn gedekt met rode, dan wel met gesmoorde dakpannen. De gevelopeningen zijn over het algemeen verticaal gericht.

Aan de noordzijde vormt Klein Vredewoud, een voormalige dienstwoning van Vredewoud en in dezelfde stijl gebouwd, door de terug liggende rooilijn een zwakke ruimtelijke afsluiting van deze gevelwand. Het ruimtelijke beeld wordt mede bepaald door de laanbeplanting die aansluit op de beplanting rond de kerk en daardoor de eenheid van de totale brinkruimte versterkt.

Van de centrale open ruimte binnen het dorp strekt de bebouwing zich in westelijke richting uit langs de Wolvegasterweg en de Willinge Prinsstraat. De enkele historisch waardevolle panden aan de laatstgenoemde straat dateren uit de 19de eeuw. Zij zijn in structureel opzicht van belang als representanten van de uitgroei van het dorp langs bestaande wegen. De overwegend 20ste eeuwse bebouwing langs de Wolvegasterweg vertoont een grote variatie in stijl. De panden bestaan ook hier uit één bouwlaag met kap, maar zijn wat groter dan aan de Willinge Prinsstraat, wat deels samenhangt met de aan de Wolvegasterweg geconcentreerde winkelfuncties. De begrenzing van de dorpskern wordt gemarkeerd door de kop-romp-boerderij aan de westzijde. Typerend is de teruggelegen positie van de

boerderij en het vrij open karakter van de omgeving. De Heerenveenseweg, met breed profiel, en de open ruimte ten westen ervan, versterkt de scheiding tussen de aan weerszijden aanwezige bebouwing. Naar het oosten toe gaat de Wolvegasterweg over in de Oosterwoldseweg. De eerste vier panden aan de zuidzijde van de weg vormen de zuidelijke begrenzing van de brinkruimte. Typisch is dat hier de rooilijn dicht aan de straat is gelegen, waardoor relatieve versmallingen van de straatruimte optreden en de overgangen naar de brinkruimte worden geaccentueerd. Van deze panden springt "De Zwaan" het meest in het oog door zijn statig en fors karakter. Direct na "De Zwaan" is de straatwand door de sterk terug liggende positie van het buitenhuis "Jagersrust" en in mindere mate van de naastgelegen boerderij onderbroken tot aan het Schuinpad. Doordat deze landelijke bebouwing binnen de dorpsbebouwing is komen te liggen, alsmede door de weinig samenhangende inrichting van de aan de weg grenzende ruimte, is de historische herkenbaarheid van dit gebied verminderd.

Van belang voor dit gebied is de aanwezige forse boombeplanting die min of meer aansluit bij de beplanting rondom de kerk. Aan de overzijde van de weg loopt de bebouwing ver door in de vorm van een bebouwingslint. De meeste vrijstaande panden dateren uit het begin van de 20ste eeuw. Ook hier worden de panden gekenmerkt door één bouwlaag, een pannendak en gemetselde muren. Naar het centrum toe komt de rooilijn steeds dichterbij de bestrating te liggen. Een naar voren uitstekend horecabedrijf accentueert de entree tot het centrum. In oostelijke richting wordt de bebouwing geleidelijk losser en ontstaan doorkijken naar het open buitengebied."

Binnen het gebiedsdeel Beschermd dorpsgezicht komen tal van Rijksmonumenten en M.I.P.panden voor.

MATRIX GEBIEDSGERICHT BEOORDELINGSKADER. OMSCHRIJVING VAN DE BEGRIPPEN.

Algemeen

Gradatie

De mate waarin de panden in het gebied het aangegeven beeldcomponent uitdrukken (*bepalend, overwegend, gevarieerd*). Hiermee wordt de mate van samenhang of juist verscheidenheid in het straatbeeld bepaald.

De beeldcomponenten

Plaatsing

- **Onderlinge positie**
De plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de rooilijn (codering: *in de rooilijn, binnen een marge, onbepaald*).
- **Onderlinge afstand**
De mate van geslotenheid van de straatwand (codering: *gesloten, half open, open*).
- **Richting**
Plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de straat; dit is vaak de nokrichting (codering: *langs, dwars, onbepaald*).

Hoofdvorm

- **Contour**
De vorm van de bebouwing (codering: *het aantal bouwlagen en de kapvorm*) + het ruimteprofiel (codering: *symmetrisch, asymmetrisch, enkelvoudig of samengesteld*).
- **Massaopbouw**
De mate van samengesteldheid van de bouwmassa alsmede de hoogte-breedteverhoudingen (codering: *enkelvoudig, samengesteld, gevarieerd, rijzig e.d.*)
- **Relatieve omvang**
De afmetingen (met name de breedte) van de hoofdmassa van een pand of van een schakeling van panden in relatie tot de overige panden in de straat (codering: *klein, middelgroot, groot, zeer groot*).
- **Vormbehandeling**
De modellering, belijning van met name de contour van de bebouwing (codering: *kantig, hoofdzakelijk kantig, vloeiend, of eventueel: vrije / expressieve architectonische vormen*).

Aanzichten

- **Gerichtheid**
De gezichtsbepalende zijde van het pand (codering: *georiënteerd naar resp. van de openbare ruimte, tweezijdig of meerzijdig (hoek)*).
- **Geleding**
Het beeldbepalende accent in de gevelindeling (codering: *horizontaal, verticaal, evenwichtig, wisselend*).
- **Compositie**
De vorm en indeling van de open en gesloten vlakken met name aan de zijde van de openbare ruimte (codering: *traditioneel, gestileerd, geschakeerd, evenwichtig*).

Opmaak

- **Materiaal**
De materialen van gevels en daken; glanzend, mat, dof.
- **Kleur**
De soort kleur van gevels en daken.
- **Detail en ornament**
De vormgeving van de vlakovergangen (b.v. goot) en constructieve elementen (b.v. zichtbare balken) en de mate waarin deze verfijning het uiterlijk van het bouwwerk bepalen. (codering: *geen tot bescheiden, rijk, specifiek zoals grote dakoverstekken*).

Gemeente Ooststellingwerf

Plaats: Oldeberkoop Gebiedsnummer: 4.1 Oldeberkoop dorpskern (oudere woon-, bedrijfs- en winkelbebouwing; beeldtypering gemengd)

Foto's



Oudere bebouwing langs Oosterwoldseweg.

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : **Hh Re Iv**

Plaatsing

Panden in de rooilijn in de historisch gegroeide rooilijn

Overwegend halfgesloten bebouwing

Vrijstaande panden veelal met de noklijn haaks op de weg; blokjes evenwijdig aan de weg; gebouwen met

Representatieve voorgevels gericht naar de weg

Bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en zijn ondergeschikt.

Hoofdvorm

Panden 1 of 2 bouwlagen met kap; overwegend zadeldaken soms wolfseind, schilddak, mansardedak, plat

De panden hebben over het algemeen een symmetrische hoofdopzet

De massa-opbouw is veelal enkelvoudig; soms samengesteld

Vrijstaande panden klein of middelgroot, soms groot : ((soms voormalige agrarische)bedrijven

De vorm van de panden hoofdzakelijk kantig (soms wolfseinden); gebouwen hebben veelal traditionele,

Ambachtelijke architectuur of refereren daaraan

Bijgebouwen meestal ondergeschikt

Aanzichten

De panden zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte

De geleiding is bij de oudere panden veelal verticaal; bij de overige panden wisselend

De compositie van de gevels is overwegend traditioneel

Bijgebouwen meestal ondergeschikt

Opmaak

Gevels van metselwerk; soms topgevel van hout. Daken met pannen.

Metselwerk veel (bleek-)rood, ook wel geel .Pannen vaak antraciet, soms rood, soms mat, hoogglansglazuur

Schilderwerk bij oudere panden veelal traditioneel; bij overige panden soms traditioneel, soms modern

Panden hebben over het algemeen een eenvoudige detaillering;oudere panden soms ambachtelijk traditioneel

Bijgebouwen soms materiaal / kleur als die van woning; soms afwijkende houten bijgebouwen

Diversen

Openbare ruimte eenvoudig ingericht; weinig schuttingen grenzend aan de openbare ruimte

Bedrijfsbebouwing Heerenveenseweg; Huize Lunia; Bank Bercoop; Kamphuis en voormalige melkfabriek

zijn grote, op zich zelf staande objecten. Omgeving Delle; bij herstructureringsplan projectcriteria opstellen.

Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar

Verklaring Beleidsintentie:

Algemene beleidsambitie:

Beheer van bestaand bebouwd gebied; bebouwingsstructuur handhaven. Omgeving Delle, bij herstructureringsplan project-criteria opstellen.

Bij welstandsbeoordeling er naar streven bestaande kwaliteiten te respecteren en mogelijk te handhaven / herstel / restauratie.

Gemeente Ooststellingwerf

Plaats: Oldeberkoop

Gebiedsnummer: 4.2 Oldeberkoop zuid oost (Beeldtypering: dorpsuitbreiding met woningbouw in de jaren 1970-1990)

Foto's



Woningbouw aan Grietmansstraat



Vrijstaande woningen aan Grietmansstraat

*Algemene beleidsambitie:
 Beheer van het bestaande gebied.
 Geen nieuwe ontwikkelingen.
 Bij welstandsbeoordeling de
 basiskwaliteit respecteren; incidentele
 veranderingen zijn mogelijk.*

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : **Hh Re Iv**

Plaatsing			
In de rooilijn; hier en daar wisselend			X
Deels gesloten met blokjes van 2, 3,4 woningen; deels halfgesloten met vrijstaande woningen			X
De woningen zijn overwegend langs de weg gesitueerd; een aantal vrijstaande woningen haaks op de weg			X
De bijgebouwen zijn ondergeschikt en liggen overwegend achter het hoofdgebouw			X
Hoofdvorm			
1 Bouwlaag (vrijstaand en seniorenwoningen); 2 bouwlagen (woonblokjes); overwegend zadeldaken, soms schilddaken en wolfseinden; aan Pastoorlaantje piramidedaken.			X
De woningen hebben over het algemeen een symmetrische opzet			X
De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig, soms samengesteld			X
Vrijstaande woningen middelgroot ($\pm 8,5$ m ²) De blokjes van 2,3,4 zijn breder			X
De vorm van de woningen is overwegend kantig			X
Bijgebouwen, aan- en uitgebouwen zijn soms meegenomen in het ontwerp en zijn overwegend ondergeschikt			X
Aanzichten			
De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte		X	
De geleiding van de gevels is evenwichtig; bij projectmatige bouw repeterend			X
De compositie is traditioneel; bij vrijstaande woningen tevens geschakeerd			X
Bijgebouwen, aan-, en uitgebouwen zijn soms meegenomen bij het ontwerp van de woning en ondergeschikt			X
Opmaak			
Gevels van metselwerk. Daken overwegend met sneldakpannen.			X
Metselwerk in overwegend geel, soms rood; pannen overwegend zwart, soms rood.			X
Schilderwerk modern			X
Bijgebouwen vaak uitgevoerd in dezelfde steen als aan de woning; soms houten garages			X
De woningen hebben een eenvoudige detaillering			X
Diversen			
Openbare ruimte is eenvoudig ingericht; er zijn weinig schuttingen die grenzen aan de openbare ruimte		X	
Verklaring Beleidsintentie:	Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar		

Gemeente Ooststellingwerf

Plaats: Oldeberkoop

Gebiedsnummer: 4.3 Oldeberkoop Molenbosch (Beeldtypering: recreatie woonverblijfterrein in bosgebied)

Foto's



Recreatie woonverblijven in het Molenbosch.

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande gebied.
Geen nieuwe ontwikkelingen.
Bij welstandsbeoordeling de basiskwaliteit respecteren;
incidentele veranderingen zijn mogelijk.*

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : **Hh Re Iv**

Plaatsing	Hh	Re	Iv
Sterk wisselende situering		X	
Open bebouwing		X	
De richting van de bebouwing is wisselend; door ligging tussen beplantingstroken geen duidelijk "straatbeeld"			X
Bijgebouwen ondergeschikt		X	
Hoofdvorm			
Overwegend l bouwlaag met flauwe kap (zadeldak)			X
De contour is symmetrisch			X
De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig			X
De relatieve omvang van de recreatie woonverblijven is klein		X	
De hoofdzet van de panden is kantig		X	
Bijgebouwen zijn ondergeschikt in vormgeving		X	
Aanzichten			X
Gelet op ligging tussen beplantingstroken en in bos geen duidelijke oriëntatie op weg		X	
De standaardhuisjes hebben een evenwichtige geleiding in de gevels		X	
Compositie gevels overwegend traditioneel			X
Aangebouwde bijgebouwen zijn veelal meegenomen in het ontwerp en zijn ondergeschikt			X
Opmaak			
Wanden overwegend in steen; zadeldaken pannen, soms nog de oorspronkelijke shingles		X	
Metselwerk geel, daken antraciet		X	
Schilderwerk moderne kleuren			X
Bijgebouwen kleuren afgestemd op hoofgebouw		X	
Diversen			
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			

Verklaring Beleidsintentie:



Vrijstaand + Twee onder een kap.

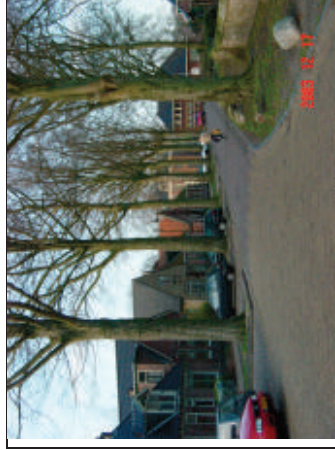


Vrijstaande woningen

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande gebied.
Geen nieuwe ontwikkelingen.
Bij welstandsbeoordeling de
basiskwaliteit respecteren;
incidentele veranderingen zijn
mogelijk.*

Plaatsing	Hh	Re	Iv
Woningen staan in de rooilijn			X
Half gesloten (minder dan 1 pandbreedte ertussen) tot vrijstaand (1 pand ertussen)			X
Woningen zijn veelal gericht (noklijn) haaks op de weg; soms langs de weg	X		
Bijgebouwen / aanbouwen ondergeschikt en achter het hoofdgebouw			X
Hoofdvorm			
I Bouwlaag met kap, overwegend zadeldaken, soms schilddak			X
Over het algemeen een symmetrische hoofdopzet			
De massa-opbouw is veelal enkelvoudig ; een aantal woningen samengesteld			X
Vrijstaande woningen middelgroot (± 8,5 m1) tot groot (> 9 m1); blokjes van 2 woningen zijn ± 12 m1 breed			X
De vorm van de woningen is kantig. Een aantal woningen hebben een kap met wolfseinden.			X
Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn veelal meegenomen in het ontwerp en zijn ondergeschikt			X
Aanzichten			
De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte		X	
Geleding / belijning van de gevels is evenwichtig; bij projectmatige bouw repeterend			X
Compositie traditioneel; bij vrijstaande woningen tevens geschakeerd			X
Aan-, uitbouwen, bijgebouwen meegenomen in ontwerp en zijn ondergeschikt			X
Opmaak			
Gevels van de woningen van metselwerk; een aantal topgevels met hout. Pannendaken			X
Materialen in wisselende kleurstelling. Schilderwerk: moderne kleurstelling.			X
Woningen hebben een eenvoudige, ondergeschikte detaillering			X
Bijgebouwen overwegend in steen met kleur als aan woning; indien pannen, kleur als die op woning			
Diversen			
Openbare ruimte eenvoudig ingericht. Weinig schuttingen aangrenzend aan de openbare ruimte (helaas wel bij speelreintje)		X	
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			

Foto's



Woningen aan de Willinge Prinsstraat.

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie: Hh Re Iv

Plaatsing	Hh	Re	Iv
De hoofdgebouwen staan overwegend in de historisch gegroeide rooilijn; praktisch geen voortuinen	X		
Deels gesloten; deels halfgesloten bebouwing. Enkele panden (kerk, boerderijen, villa's) vrijst., teruggelegen	X		
Bebouwing met representatieve deel gericht op openbare ruimte; kerk neemt opvallende, dominante plaats in	X		
Bijgebouwen en aan-, uitbouwen zijn ondergeschikt; zijn achter het hoofdgebouw gesitueerd		X	
Hoofdvorm			
Overwegend 1 bouwlaag met kap; een aantal grotere panden (villa's; herenhuizen) 2 bouwlagen met kap (diverse kapvormen; veel schilddaken; dakkapellen vaak met zadeldakje)	X		
De hoofdropzet van de panden is over het algemeen symmetrisch		X	
De maasa-opbouw is overwegend enkelvoudig; soms samengesteld		X	
De relatieve omvang van de gebouwen varieert van klein (westelijk deel W.Prinsstraat) tot groot		X	
De vorm van de bebouwing is overwegend kantig; veelal traditionele, ambachtelijke vormgeving	X		
Bijgebouwen overwegend ondergeschikt; soms bijzonder vormgeving (b.v. stal naast Oosterwoldse weg 5)		X	
Aanzichten			
Bebouwing duidelijk gericht op de openbare ruimte	X		
Kozijnen vaak verticaal; er is een duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (als plint, gevelopbouw, daklijsten etc.)	X		
De compositie van de gevelfronten is traditioneel		X	
Opmaak			
Gevels van steen; daken gebakken pannen	X		
Kleur metselwerk veelal gele handvorm; soms rood. Pannen antraciet, gesmoord en rood	X		
Schilderwerk overwegend traditioneel (wit en groen)	X		
Veelal ambachtelijke, traditionele detaillering bij oudere bebouwing	X		
Bijgebouwen veelal in steen (soms hout), dakpannen; afgestemd op hoofdgebouw		X	
Diversen			
Inrichting openbare ruimte (veel beeldbepalende bomen) afgestemd op historische bebouwing (b.v. kerkmuur)	X		
Naast veel beeldbepalende panden, staan hier een achttal Rijksmonumenten	X		
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			
Verklaring Beleidsintentie:			
<p><i>Algemene beleidsambitie: Beheer van bestaand bebouwd gebied; bebouwingsstructuur, cultuurhistorische waarden handhaven. Bij welstandsbeoordeling streven om bestaande kwaliteiten te respecteren en te handhaven. Veranderingen / vernieuwingen Zorgvuldig inpassen.</i></p>			

Ruimtelijke beleidsintenties Oldeberkoop.

Huidig beleid.

Bestemmingsplan Oldeberkoop 2002:

Uitgangspunten m.b.t. landschap / groenvoorzieningen: Interventies in de open gebieden moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. Bij eventuele dorpsuitbreidingen moeten bestaande houtwallen, singels en bosjes worden gehandhaafd. Het waardevolle bomenbestand in het beschermd dorpsgezicht, alsmede de straatbeplanting langs de wegen die de oorspronkelijke structuur bepalen en in oudere dorpsuitbreidingen moeten worden gehandhaafd en zo nodig worden aangevuld.

Het contrast tussen compacte, aaneengesloten bebouwing in het centrum en de open bebouwing verder in de richting van het buitengebied dient te worden gehandhaafd. De situering en de hoofdvorm van de bebouwing binnen de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht moet in tact worden gehouden.

STRATENREGISTER MET VERWIJZING NAAR WELSTANDSGEBIED.

Straatnaam	Huisnummer Oneven	Gebied- nummer	Huisnummer Even	Gebied- nummer	Bijzonder object / kwaliteitplan
Auke Faberlaan	alles	4.1	alles	4.1	
Delle	alles	4.1	alles	4.1	nr. 17 t/m 33 oneven
Gerrit Bouwhuisstraat	alles	4.2	alles	4.2	
Geert Lammertslaan	alles	4.2	alles	4.2	
Grietmansstraat	alles	4.2	alles	4.2	
Heerenveenseweg	alles	4.1	alles	4.2	nr. 3, 5, 12
Het Hooge	alles	4.4	alles	4.4	
Lyclamaweg	alles	4.1	alles	4.1	
Meester Bezemalaan	alles	4.1	alles	4.1	
Molenbosch	alles	4.3	alles	4.3	
Molenhoek	alles	4.1	alles	4.1	nr. 2,19,20,22, 23,25,29,31, 33 t/m 39 oneven,57 nr. 2, 6
Molenlaantje	alles	4.1	alles	4.1	
Noordwolderweg	alles	4.1	alles	4.1	
Oosterwoldseweg	1 t/m 43	4.1	2 t/m 70	4.1	nr. 5,11,13,35,54
Pastoorlaantje	alles	4.1	alles	4.1	
Schuinpad	1 t/m 49	4.1	2 t/m 36	4.1	
Singel	alles	4.1	alles	4.1	
Willinge Prinsstraat	alles	B.D.	alles	B.D.	nr. 6,10
Wolvegasterweg	1 t/m 43	4.1	2a t/m 43	4.1	nr. 7,8,12,14, 16,20,43

“WELSTANDSNOTA”

Gebiedsgerichte welstandscriteria

5 MAKKINGA

ALGEMEEN.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader vormt een gereedschap dat de gemeente in staat stelt om aan de hand van een methodiek, door Hûs en Hiem ontwikkeld, zowel de bestaande visueel ruimtelijke kwaliteit te beschrijven en te waarderen, als de gewenste ontwikkeling ervan aan te geven en ook, op basis daarvan, richtlijnen of criteria vast te stellen voor het te voeren welstandsbeleid.

Het "begrippenkader" is de kern van het formuleren van het beleid inzake de ruimtelijke beeldkwaliteit. Een omschrijving van de begrippen treft u hierbij als bijlage aan.

Aan de hand van definities wordt de ruimtelijke beeldopbouw gekarakteriseerd.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader omvat de beschrijving en waardering van alle ruimtelijke beeldaspecten in bestaande of nieuw te ontwikkelen gebiedsdelen die van het formuleren van een beleid tot en met de bouwplanbeoordeling van belang zijn.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader als instrument voor welstandsbeleid van de bestaande ruimtelijke omgeving kent de volgende opbouw:

- * beschrijving van te onderscheiden ruimtelijke gebiedsdelen binnen de gemeente op grond van ruimtelijk functionele- en beeldkarakteristieken;
- * waardering van de opgestelde beschrijving;
- * toetsing hiervan aan de ruimtelijk-functionele beleidsvisie en bepaling van welstandscriteria op basis van de ruimtelijke beschrijving, waardering en beleidsintenties.

De eerste stap betreft de opdeling van het gemeentelijk grondgebied in delen die vanwege hun ruimtelijk-functionele samenhang als te onderscheiden *ruimtelijke gebiedseenheden* kunnen worden opgevat. B.v. een uitbreidingswijk van een dorp, een bedrijventerrein of (een deel van) het buitengebied. Het bepalen van de begrenzing, het karakter en de omvang van de ruimtelijke gebiedseenheden dient te geschieden op basis van een goede bekendheid met de ruimtelijke opbouw van de gemeente. Kennis van de van de ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis is onontbeerlijk. Veel ligt al vast in bestemmingsplannen, het Monumenten Inventarisatie Project etc. In dit boekwerkje is een opsomming gegeven van vastgesteld en toekomstig ruimtelijk beleid.

Vervolgens is globaal de **ontstaansgeschiedenis** van het betreffende dorp c.q. buitengebied aangegeven. Daarna volgen **gebiedsbeschrijvingen** van de onderscheiden gebieden.

Na het opstellen van de gebiedsbeschrijvingen zijn de gebieden aan de hand van het eerder aangegeven *Gebiedsgericht beoordelingskader* geïnventariseerd.

Aan de hand van de lijst van beeldcomponenten zoals die zijn neergelegd in het begrippenkader, vindt de beeldbeschrijving van een gebied plaats.

De matrix voorziet niet alleen door middel van een beknopte omschrijving in het vastleggen van de relevante beeldcomponenten (codering), maar fungeert evenzeer als checklist van aspecten die voor beschrijving in aanmerking komen. De matrix vormt uiteindelijk de basis voor de omschrijving van de ruimtelijke karakteristiek en beeldkenmerken van het betreffende gebied.

Voorts omvat de matrix de mate waarin het aspect zich feitelijk manifesteert (gradatie) en welke gemeentelijke visie voor het gebied is vastgesteld die resulteert in welstandscriteria per beeldcomponent (beleidsintentie)

In de kolom **beleidsintentie** worden 3 mogelijke beleidsintenties aangegeven:

handhaven: het bestaande ruimtelijke beeld is uitgangspunt voor verdere ontwikkeling, met een tendens naar herstel of reconstructie;

respecteren: het bestaande ruimtelijke beeld wordt als leidraad voor verdere ontwikkelingen gehanteerd;

incidenteel veranderbaar: het bestaande ruimtelijke beeld wordt als leidraad voor verdere ontwikkelingen gezien, maar er is ruimte om in delen van het gebied nieuwe ruimtelijke oplossingen te realiseren.

Uiteindelijk worden de welstandscriteria bepaald op basis van de ruimtelijke beschrijving, waardering en beleidsintenties (welstandshalve + ruimtelijk beleid).

In bijgaand stratenregister wordt u verwezen naar het betreffende welstandsgebiednummer.

In de betreffende matrix treft u de welstandscriteria met beleidsintentie aan; daarbij is het tevens zinvol om ook de ruimtelijke beleidsintentie voor dat gebied even na te lezen.

In het stratenregister wordt tevens verwezen naar bijzondere waardevolle beeldbepalende objecten waarvoor de zogenaamde Objectgerichte welstandscriteria gelden. Deze zijn apart verkrijgbaar.

Ook apart verkrijgbaar zijn de zogenaamde Sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen die lichtvergunningplichtig zijn. In z'n algemeenheid worden deze bouwplannen aan de Sneltoetscriteria getoetst door een ambtenaar van Bouw- en Woningtoezicht.

Ook Beeldkwaliteitplannen zijn apart verkrijgbaar.

Bij de welstandsbeoordeling wordt getoetst aan de in dit boekwerkje aangegeven Gebiedsgerichte welstandscriteria en de ruimtelijke beleidsintenties.

5* MAKKINGA.

Inleiding:

Makkinga is waarschijnlijk in de 15de eeuw ontstaan. De ruimtelijke structuur van het dorp heeft duidelijke kenmerken van een wegdorpnederzetting. Ook zijn er elementen die doen denken aan een esdorp, bijvoorbeeld de bebouwingsconcentratie bij de kerk met een open ruimte (Brink genaamd) en een schijnbaar radiaal wegenpatroon vanuit de kern.

De verkaveling van het gebied rond Makkinga vertoont de kenmerken van een wegdorpnederzetting: opstreckende percelen met de boerderijen langs de weg. Deze hoofdvorm van de verkaveling en de esdorp-kenmerken leiden tot de conclusie dat Makkinga een overgangsvorm of mengvorm van beide typen is.

Van 1856 tot 1886 is de gemeente Ooststellingwerf vanuit Makkinga bestuurd.

In circa 1860 is Villa Nova (rijksmonument) aan de Lyclamaweg gebouwd. Bedrijvigheid aan de noordkant van het dorp ontstond toe in 1887 de Makkingastervaart werd gegraven vanaf de gekanaliseerde Tjonger..

Het meest waardevolle gedeelte van de oudere bebouwing in Makkinga heeft het predikaat "Aandachtsgebied cultuurhistorie" gekregen.

In 1975 ontstond een nieuwbouwwijkje aan de Van Brederodestraat.

De meest recente uitbreiding vond plaats aan de zuidwestkant van Makkinga, te weten de Bakkerskamp en de Ceresstraat.

5.1 Dorpskern met oudere bebouwing.

Dit gebied omvat de bebouwing langs de Bercoperweg, Lyclamaweg Wemeweg, Meester Bergsmastraat en Oosterhuisweg. Het betreft hier de over het algemeen wat oudere bebouwing van voor en net na de Tweede Wereldoorlog. Hier en daar zijn nieuwe invullingen gepleegd; zo is b.v. het gebied van de voormalige zuivelfabriek ingevuld met vrijstaande woningen.

Over het algemeen gaat het om vrijstaande en halfvrijstaande woningen met hier en daar enkele blokjes met 3 woningen. De vrijstaande woningen hebben zadeldaken (hier en daar schilddaken, mansardedaken en daken met wolfseinden) met de nok haaks op de weg. Veruit de meeste woningen hebben een lage gootlijn.

Langs de Bercoperweg en de Lyclamaweg en de Wemeweg zijn de woningen in bleekrode maar ook wel gele steen gemetseld. Aan de woningen langs de Meester Bergsmastraat en de Oosterhuisweg is veelal gele steen gebruikt.

Dakpannen zijn wisselend rood, blauw gesmoord en ook antraciet van kleur.

Over het algemeen kent de architectuur een kantige opbouw, is de geleding evenwichtig en is er sprake van een sobere detaillering.

De panden Bercoperweg 7, 10, 11, Lyclamaweg 9, 13, 15 (molen), 17, 20, 23, 24, 27, Wemeweg 17 zijn M.I.P.panden.

5.2. Van Brederodestraat 1975-1980.

De verkavelingrichting is oost-west en noord-zuid. Woningen met zowel een hoge gootlijn als een lage. Blokjes van 2, 3 en 4 woningen in de koop- en huursector. Alle woningen hebben zadeldaken met een antraciet betonpan. De woningen twee onder een kap aan de zuidkant zijn uitgevoerd in een rode steen. De rijenwoningen in een gele steen.

De architectuur kent een kantige opbouw, een evenwichtige geleiding; het straatbeeld is evenwichtig en rustig.

5.3 Makkinga zuidwest 1990-2001.

Vrijstaande- en halfvrijstaande woningen; de woningen aan de Ceresstraat zijn projectmatig gebouwd.

Langs de Bakkerskamp zijn en tweetal complexen halfvrijstaande woningen gerealiseerd; de rest onder particulier opdrachtgeverschap. Alle woningen hebben een lage gootlijn. en zijn, met uitzondering van één woning met een stolpkap, uitgevoerd met een zadeldak. Pannendaken zijn afwisselend uitgevoerd in rood, herfstkleur en antracietkleur. Over het algemeen kantige opbouw, evenwichtige geleiding .

A.C. Aandachtsgebied cultuurhistorie.

Het bestemmingsplan Makkinga vestigt de aandacht op een waardevol gebied dat de aanduiding "aandachtsgebied cultuurhistorie" gekregen heeft. Veel van de bestaande panden zijn zowel in architectonisch opzicht als qua situering

beeldbepalend; de overige panden zijn qua situering beeldbepalend. Alleen een dubbele woning ten noorden van het café is als beeldverstoring aan te merken. Vanuit het noorden is een fraai authentiek dorpsgezicht te zien met kerk, molen en de oudere bebouwing.

De bebouwing bestaat uit kleinschalige, hoofdzakelijk vrijstaande panden. Veel van deze panden hebben een schilddak waarvan de noklijn evenwijdig aan de straat loopt. Daarnaast zijn er veel woningen met zadel- en mansardedaken, waarvan de noklijn loodrecht op de weg staat. Alle panden hebben een lage gootlijn.

De vormbehandeling qua architectuur is hoofdzakelijk kantig; de gevelindeling kent over het algemeen een verticale geleiding.

De daken zijn overwegend met rode pannen bedekt; ook is de blauw gesmoorde pan toegepast.

De gevelstenen hebben veelal een (bleek-) rode kleur.

Op de plaats van de voormalige basisschool langs de Lyclamaweg kunnen 6 seniorenwoningen worden gebouwd. Op het schoolplein staan twee waardevolle straatbeeldbepalende oude lindebomen.

Algemeen

Gradatie

De mate waarin de panden in het gebied het aangegeven beeldcomponent uitdrukken (*bepalend, overwegend, gevarieerd*). Hiermee wordt de mate van samenhang of juist verscheidenheid in het straatbeeld bepaald.

De beeldcomponenten

Plaatsing

- **Onderlinge positie**
De plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de rooilijn (codering: *in de rooilijn, binnen een marge, onbepaald*).
- **Onderlinge afstand**
De mate van geslotenheid van de straatwand (codering: *gesloten, half open, open*).
- **Richting**
Plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de straat; dit is vaak de nokrichting (codering: *langs, dwars, onbepaald*).

Hoofdvorm

- **Contour**
De vorm van de bebouwing (codering: *het aantal bouwlagen en de kapvorm*) + het ruimteprofiel (codering: *symmetrisch, asymmetrisch, enkelvoudig of samengesteld*).
- **Massaopbouw**
De mate van samengesteldheid van de bouwmassa alsmede de hoogte-breedteverhoudingen (codering: *enkelvoudig, samengesteld, gevarieerd, rijzig e.d.*)
- **Relatieve omvang**
De afmetingen (met name de breedte) van de hoofdmassa van een pand of van een schakeling van panden in relatie tot de overige panden in de straat (codering: *klein, middelgroot, groot, zeer groot*).
- **Vormbehandeling**
De modellering, belijning van met name de contour van de bebouwing (codering: *kantig, hoofdzakelijk kantig, vloeiend, of eventueel: vrije / expressieve architectonische vormen*).

Aanzichten

- **Gerichtheid**
De gezichtsbepalende zijde van het pand (codering: *georiënteerd naar resp. van de openbare ruimte, tweezijdig of meezijdig (hoek)*).
- **Geleding**
Het beeldbepalende accent in de gevelindeling (codering: *horizontaal, verticaal, evenwichtig, wisselend*).
- **Compositie**
De vorm en indeling van de open en gesloten vlakken met name aan de zijde van de openbare ruimte (codering: *traditioneel, gestileerd, geschakeerd, evenwichtig*).

Opmaak

- **Materiaal**
De materialen van gevels en daken; glanzend, mat, dof.
- **Kleur**
De soort kleur van gevels en daken.
- **Detail en ornament**
De vormgeving van de vlakovergangen (b.v. goot) en constructieve elementen (b.v. zichtbare balken) en de mate waarin deze verfijning het uiterlijk van het bouwwerk bepalen. (codering: *geen tot bescheiden, rijk, specifiek zoals grote dakoverstekken*).

Gemeente Ooststellingwerf**Plaats: Makkinga****Gebiedsnummer: 5.1 Makkinga dorpskern** (oudere woonbebouwing, een tweetal bedrijven, voormalige oude boerderijen)

Foto's



Oudere bebouwing langs de Bercoperweg.



Woningen Mr. Bergsmastraat

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande gebied.
Geen nieuwe ontwikkelingen.
Bij welstandsbeoordeling de
basiskwaliteit respecteren;
incidentele veranderingen zijn
mogelijk.*

Verklaring Beleidsintentie:

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : **Hh Re Iv****Plaatsing**

Panden in de rooilijn in de (historisch gegroeide) rooilijn

Overwegend halfgesloten bebouwing

Vrijstaande panden veelal met de noklijn haaks op de weg; blokjes evenwijdig aan de weg

Bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en zijn ondergeschikt.

Hoofdvorm

Panden 1 of 2 bouwlagen met kap; overwegend zadeldaken soms wolfseind, schilddak, mansardedak

De panden hebben over het algemeen een symmetrische hoofdopzet

De massa-opbouw is veelal enkelvoudig; soms samengesteld

Vrijstaande panden klein (<7m l) of middelgroot (± 8,5m l); blokjes 2 en 3 woningen grotere frontbreedte

De vorm van de panden hoofdzakelijk kantig (soms wolfseinden, mansardedaken)

Bijgebouwen meestal ondergeschikt

Aanzichten

De panden zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte

De geleiding is bij de oudere panden veelal verticaal; bij de overige panden wisselend

De compositie van de gevels is overwegend traditioneel

Bijgebouwen meestal ondergeschikt

Opmaak

Gevels van metselwerk; soms topgevel van hout. Daken met pannen.

Metselwerk veel (bleek-)rood, ook wel geel .Pannen antraciet, rood, soms mat, hoogglansglazuur

Schilderwerk bij oudere panden veelal traditioneel; bij overige panden soms traditioneel, soms modern

Panden hebben over het algemeen een eenvoudige detaillering; oudere panden soms ambachtelijk traditioneel

Bijgebouwen soms materiaal / kleur als die van woning; soms afwijkende houten bijgebouwen

Garagedeuren schilderen in een gedekte kleur.

Diversen

Openbare ruimte eenvoudig ingericht; weinig schuttingen grenzend aan de openbare ruimte

De basisschool + dorpshuis / sportkantine zijn grote, op zich zelf staande objecten

Openbare ruimte heeft een dorps karakter

Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar

Foto's



Woningen aan Van Brederodestraat.

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : Hh Re Iv

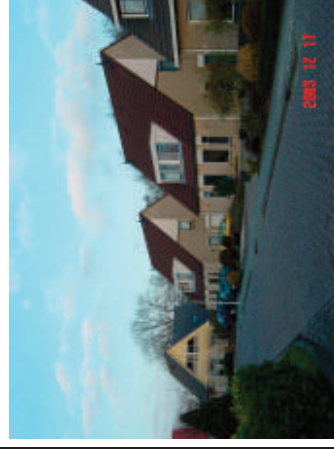
Plaatsing			
In de rooilijn			X
Grotendeels gesloten met blokjes van 2, 3,4 woningen; deels halfgesloten			X
De woningen zijn langs de weg gesitueerd			X
De bijgebouwen zijn ondergeschikt en liggen overwegend achter het hoofdgebouw			X
Hoofdvorm			
1 Bouwlaag (vrijstaand en seniorenwoningen); 2 bouwlagen (woonblokjes); zadeldaken			X
De woningen hebben over het algemeen een symmetrische opzet			X
De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig, soms samengesteld			
1 Vrijstaande woning middelgroot (± 8,5 m l) De blokjes van 2,3 en 4 hebben een grote frontbreedte			X
De vorm van de woningen is kantig			X
Bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn soms meegenomen in het ontwerp en zijn overwegend ondergeschikt			
Aanzichten			
De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte		X	
De geleiding van de gevels is evenwichtig; bij projectmatige bouw repeterend			X
De compositie is traditioneel			X
Bijgebouwen, aan-, en uitbouwen zijn vaak meegenomen bij het ontwerp van de woning en ondergeschikt			X
Opmaak			
Gevels van metselwerk. Daken overwegend met sneldakpannen.			X
Metselwerk geel, rood; pannen Pannen antraciet Schilderwerk modern			X
Bijgebouwen vaak uitgevoerd in dezelfde steen als aan de woning; soms houten garages			X
De woningen hebben een eenvoudige detaillering			X
Diversen			
Openbare ruimte is eenvoudig ingericht; er zijn weinig schuttingen die grenzen aan de openbare ruimte		X	
Verklaring Beleidsintentie:			
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande gebied.
Geen nieuwe ontwikkelingen.
Bij welstandsbeoordeling de
basiskwaliteit respecteren; incidentele
veranderingen zijn mogelijk.*

Foto's



Projectmatige bouw aan Ceresstraat.



Woningen aan de Bakkerskamp

Algemene beleidsambitie:

Beheer van het bestaande gebied.

Geen nieuwe ontwikkelingen.

Bij welstandsbeoordeling de

basiskwaliteit respecteren;

incidentele veranderingen zijn

mogelijk.

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : **Hh Re Iv****Plaatsing**

Woningen staan deels in de rooilijn; deels verspringend

Half gesloten (minder dan 1 pandbreedte ertussen)

Woningen zijn gericht (noklijn) haaks dan wel langs de weg

Bijgebouwen / aanbouwen ondergeschikt en achter het hoofdgebouw

Hoofdvorm

I Bouwlaag met kap, overwegend zadeldaken; 1 piramidedak

Over het algemeen een symmetrische hoofdopzet

De massa-opbouw is veelal enkelvoudig; een aantal woningen samengesteld

Vrijstaande woningen middelgroot ($\pm 8,5$ m²) tot groot (> 9 m²); blokjes van 2 woningen zijn ± 12 m² breed

De vorm van de woningen is kantig.

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn veelal meegenomen in het ontwerp en zijn ondergeschikt

Aanzichten

De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte

Geleding / belijning van de gevels is evenwichtig; bij projectmatige bouw repeterend

Compositie traditioneel; bij vrijstaande woningen tevens geschakeerd

Aan-, uitbouwen, bijgebouwen meegenomen in ontwerp en zijn ondergeschikt

Opmaak

Gevels van de woningen van metselwerk; een aantal topgevels met hout

Materialen in diverse kleuren; samenhang ontbreekt. Schilderwerk: moderne kleurstelling.

Woningen hebben een eenvoudige, ondergeschikte detaillering

Bijgebouwen overwegend in steen met kleur als aan woning; indien pannen, kleur als die op woning

Diversen

Openbare ruimte eenvoudig ingericht. Geen schuttingen aangrenzend aan de openbare ruimte

Verklaring Beleidsintentie:

Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar

Foto's



Bebouwing rond de Brink.



Idem.

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : Hh Re Iv

Plaatsing

Bebouwing overwegend gesitueerd in historisch gegroeide rooilijn; geen tot kleine voortuinen

Overwegend halfgesloten (< 1 pand ertussen) tot vrijstaande (1 pand ertussen passend) bebouwing

Noklijn overwegend haaks op de weg; kerk terugliggend, verhoogd

Bijgebouwen ondergeschikt en achter hoofdgebouwen gelegen

Hoofdvorm

Panden overwegend 1 bouwlaag met kap; veel zadel-, schild-, en mansardedaken

Hoofdopzet veelal symmetrisch

De massa-opbouw hoofdzakelijk enkelvoudig, soms samengesteld

De relatieve omvang van de gebouwen is klein (<7m) tot middelgroot (<8,5 m)

De vormbehandeling van de panden is overwegend kantig; soms vloeiend (mansardedaken)

Bijgebouwen zijn ondergeschikt

Aanzichten

De meeste panden zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte

Kozijnen vaak verticaal; er is een duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale

accenten (als plint, gevelopbouw, daklijsten etc.)

De compositie van de gevelfronten is overwegend traditioneel

Aan-, uit-, en bijgebouwen soms meegenomen in het ontwerp; zijn ondergeschikt

Opmaak

Gevels van metselwerk; daken met (veelal) gebakken pannen

Metselwerk veelal in (bleek-) rode steen; pannen rood, ook wel blauw gesmoorde pannen

Schilderwerk overwegend traditioneel

Veelal ambachtelijke, traditionele detaillering bij oudere bebouwing

Materiaal, kleurstelling van bijgebouwen vaak afgestemd op hoofdgebouw

Diversen

Openbaar gebied + kleine voortuintjes geven dorpse sfeer; er is afstemming met de historische bebouwing

Te bouwen sen. woningen op voormalig schoolterrein inpassen naar aard, schaal, karakter van dit gebied

Verklaring Beleidsintentie:

Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar

Ruimtelijke beleidsintenties Makkinga.

Huidig en toekomstig beleid.

Bestemmingsplan Makkinga: Het contrast tussen de openheid (noordkant) en de beslotenheid (zuidkant) van het omringende landschap moet worden gehandhaafd. Dit houdt in dat:

interventies in het opengebied aan de noordzijde zoveel mogelijk moeten worden voorkomen;

bij eventuele dorpsuitbreidingen, of andere ruimtelijke ingrepen de houtwallen, singels en bosjes (aan de zuidzijde) moeten worden gehandhaafd; de straatbeplanting langs de Oosterhuisweg, de Lyclamaweg en de Wemeweg moeten worden gehandhaafd en zo nodig aangevuld.

Het contrast tussen de compacte, aaneengesloten bebouwing in het centrum en de open bebouwing verder in de richting van het buitengebied dient te worden gehandhaafd; de situering van de bebouwing binnen de begrenzing van het aandachtsgebied 'cultuurhistorie' moet zoveel mogelijk in tact worden gehouden; de hoofdvorm van de beeldbepalende panden moet worden gehandhaafd.

STRATENREGISTER MET VERWIJZING NAAR WELSTANDSGEBIED.

Straatnaam	Huisnummer Oneven	Gebied- nummer	Huisnummer Even	Gebied- nummer	Bijzonder object / kwaliteitplan
Bakkerskamp	alles	5.3	alles	5.3	
Bercoperweg	1 t/m 13	A.C.	2 t/m 16	A.C.	nr. 7, 10, 11
Bercoperweg	13a t/m 47	5.1	18 t/m 54	5.1	
Brink	alles	A.C.	alles	A.C.	
Ceresstraat	alles	5.3	alles	5.3	
Lyclamaweg	1 t/m 25	A.C.	2 t/m 42	A.C.	nr. 9,13, 20, 21 23,24,25
Lyclamaweg	27 t/m 35	5.1	46	5.1	nr. 27
Meester Bergsmastraat	alles	5.1	alles	5.1	
Oosterhuisweg	1 t/m 7	5.1	2 t/m 16	5.1	
Van Brederodestraat	alles	5.2	alles	5.2	
Wemeweg	1 en 3	A.C.			
Wemeweg	5 t/m 47	5.1	4 t/m 30	5.1	nr. 17

“WELSTANDSNOTA”

Gebiedsgerichte welstandscriteria

+

**Projectgerichte welstandscriteria herinrichting scholengebied
Oosterwolde-zuid**

+

Projectgerichte welstandscriteria Stellinghaven

+

Projectgerichte welstandscriteria woningbouw Butingasingel

+

Projectgerichte welstandscriteria woningbouw Grootesingel

+

Projectgerichte welstandscriteria woningbouw De Luwte

+

Projectgerichte welstandscriteria woningbouw De Muynhorn

+

Projectgerichte welstandscriteria woningbouw zuivelfabriekterrein

+

**Objectgerichte welstandscriteria voor het gebouw van
JB-besturingstechniek aan de Venekoterweg – hoek N-381**

+

Welstandscriteria Hoofdbrug centrum Oosterwolde

6 OOSTERWOLDE

ALGEMEEN.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader vormt een gereedschap dat de gemeente in staat stelt om aan de hand van een methodiek, door Hûs en Hiem ontwikkeld, zowel de bestaande visueel ruimtelijke kwaliteit te beschrijven en te waarderen, als de gewenste ontwikkeling ervan aan te geven en ook, op basis daarvan, richtlijnen of criteria vast te stellen voor het te voeren welstandsbeleid.

Het "begrippenkader" is de kern van het formuleren van het beleid inzake de ruimtelijke beeldkwaliteit. Een omschrijving van de begrippen treft u hierbij als bijlage aan.

Aan de hand van definities wordt de ruimtelijke beeldopbouw gekarakteriseerd.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader omvat de beschrijving en waardering van alle ruimtelijke beeldaspecten in bestaande of nieuw te ontwikkelen gebiedsdelen die van het formuleren van een beleid tot en met de bouwplanbeoordeling van belang zijn.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader als instrument voor welstandsbeleid van de bestaande ruimtelijke omgeving kent de volgende opbouw:

- * beschrijving van te onderscheiden ruimtelijke gebiedsdelen binnen de gemeente op grond van ruimtelijk functionele- en beeldkarakteristieken;
- * waardering van de opgestelde beschrijving;
- * toetsing hiervan aan de ruimtelijk-functionele beleidsvisie en bepaling van welstandscriteria op basis van de ruimtelijke beschrijving, waardering en beleidsintenties.

De eerste stap betreft de opdeling van het gemeentelijk grondgebied in delen die vanwege hun ruimtelijk-functionele samenhang als te onderscheiden *ruimtelijke gebiedseenheden* kunnen worden opgevat. B.v. een uitbreidingswijk van een dorp, een bedrijventerrein of (een deel van) het buitengebied. Het bepalen van de begrenzing, het karakter en de omvang van de ruimtelijke gebiedseenheden dient te geschieden op basis van een goede bekendheid met de ruimtelijke opbouw van de gemeente. Kennis van de van de ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis is onontbeerlijk. Veel ligt al vast in bestemmingsplannen, het Monumenten Inventarisatie Project etc. In dit boekwerkje is een opsomming gegeven van vastgesteld en toekomstig ruimtelijk beleid.

Vervolgens is globaal de **ontstaansgeschiedenis** van het betreffende dorp c.q. buitengebied aangegeven. Daarna volgen **gebiedsbeschrijvingen** van de onderscheiden gebieden.

Na het opstellen van de gebiedsbeschrijvingen zijn de gebieden aan de hand van het eerder aangegeven *Gebiedsgericht beoordelingskader* geïnventariseerd.

Aan de hand van de lijst van beeldcomponenten zoals die zijn neergelegd in het begrippenkader, vindt de beeldbeschrijving van een gebied plaats.

De matrix voorziet niet alleen door middel van een beknopte omschrijving in het vastleggen van de relevante beeldcomponenten (codering), maar fungeert evenzeer als checklist van aspecten die voor beschrijving in aanmerking komen. De matrix vormt uiteindelijk de basis voor de omschrijving van de ruimtelijke karakteristiek en beeldkenmerken van het betreffende gebied.

Voorts omvat de matrix de mate waarin het aspect zich feitelijk manifesteert (gradatie) en welke gemeentelijke visie voor het gebied is vastgesteld die resulteert in welstandscriteria per beeldcomponent (beleidsintentie)

In de kolom **beleidsintentie** worden 3 mogelijke beleidsintenties aangegeven:

handhaven: het bestaande ruimtelijke beeld is uitgangspunt voor verdere ontwikkeling, met een tendens naar herstel of reconstructie;

respecteren: het bestaande ruimtelijke beeld wordt als leidraad voor verdere ontwikkelingen gehanteerd;

incidenteel veranderbaar: het bestaande ruimtelijke beeld wordt als leidraad voor verdere ontwikkelingen gezien, maar er is ruimte om in delen van het gebied nieuwe ruimtelijke oplossingen te realiseren.

Uiteindelijk worden de welstandscriteria bepaald op basis van de ruimtelijke beschrijving, waardering en beleidsintenties (welstandshalve + ruimtelijk beleid).

In bijgaand stratenregister wordt u verwezen naar het betreffende welstandsgebiednummer.

In de betreffende matrix treft u de welstandscriteria met beleidsintentie aan; daarbij is het tevens zinvol om ook de ruimtelijke beleidsintentie voor dat gebied even na te lezen.

In het stratenregister wordt tevens verwezen naar bijzondere waardevolle beeldbepalende objecten waarvoor de zogenaamde Objectgerichte welstandscriteria gelden. Deze zijn apart verkrijgbaar.

Ook apart verkrijgbaar zijn de zogenaamde Sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen die lichtvergunningplichtig zijn. In z'n algemeenheid worden deze bouwplannen aan de Sneltoetscriteria getoetst door een ambtenaar van Bouw- en Woningtoezicht.

Ook Beeldkwaliteitplannen zijn apart verkrijgbaar.

Bij de welstandsbeoordeling wordt getoetst aan de in dit boekwerkje aangegeven Gebiedsgerichte welstandscriteria en de ruimtelijke beleidsintenties.

6* OOSTERWOLDE.

Inleiding:

De oorspronkelijke nederzetting Oosterwolde bevindt zich in de omgeving van de Brink en 't Oost.

De oudste vermelding dateert uit 1207, waarmee het tot de wat oudere nederzettingen in het gebied kan worden gerekend. Van oorsprong is Oosterwolde een esdorp. Een kenmerkend verschil met bijvoorbeeld de nederzettingenvorm op het Drents Plateau, is de aanwezigheid van tal van kleine buurtschappen rond de kern. De omvang van de hoofdkern blijft aanvankelijk door de verspreide bebouwing relatief klein. Wel komen er voorzieningen tot stand, zoals de kerk, winkels en bedrijfjes en later ook het gemeentehuis. De belangrijkste route loopt van noord naar zuid, via 't Oost, Brinkstraat, stationsstraat en Snellingerdijk. In de oost-west richting zijn de Rijweg en Prandingaweg vanouds belangrijke routes. Een belangrijke fase in de ontwikkeling van Oosterwolde begint met de aanleg van de Opsterlandsche Compagnonsvaart, rond het jaar 1800.

De vaart is gegraven op enige afstand ten zuiden van het dorp; de verbinding met het oude dorp wordt gevormd door het Wijkje. Halverwege de vorige eeuw is langs de vaart de weg naar Appelscha aangelegd. Bij de brug en verder langs de vaart komt geleidelijk enige bebouwing tot stand.

In de periode tot 1900 is bijvoorbeeld de Brinkstraat verder in betekenis toegenomen, hetgeen onder andere blijkt uit de bouw van het gemeentehuis in 1886.

Het gebied ten zuiden van de vaart is in het begin van de 20ste eeuw pas echt tot ontwikkeling gekomen, na de opening van de tramlijn Assen-Oosterwolde in 1914. Vanaf die tijd is Oosterwolde sterk gegroeid. Een belangrijk deel van het "oude dorp" stamt uit die periode. De oudere bebouwing heeft een open landelijk sfeer en is van eenvoudige architectuur. De Stationsstraat wordt een belangrijke verbindingsweg tussen het dorp en het tramstation; langs de straat ontstaat in korte tijd een concentratie van winkels. Na 1930, tot aan de jaren 50, vinden er uitbreidingen plaats op de hoger gelegen essen aan de noordwestzijde en in het gebied tussen de vaart en de trambaan. Aan de oostzijde, langs de inmiddels verwijderde trambaan, ontstaat de eerste aanzet tot bedrijventerrein.

Vanaf de vijftiger jaren breidt het dorp zich uit: de gebieden aan weerszijden van de Snellingerdijk (o.a. het Haerenkwartier) en de noordoostelijke sector (omgeving Prakkenlaan); vervolgens wordt in snel tempo het gebied tot de provinciale weg Drachten-Emmen volgebouwd. De jongste woonuitbreidingen zijn Schottelenburg en Klazinga aan de oostzijde van het dorpsgebied en Prandinga (in uitvoering) aan de westzijde.

Bij de ontwikkelingen van het dorp is een aantal van de oude buurtschappen "opgeslokt".

De ontwikkeling van de voorzieningen heeft gelijke tred gehouden met de bevolkings- en woningbouwontwikkeling. Uitbreiding van het winkelareaal vond aanvankelijk met name plaats in het noordelijke gedeelte van de kom; naderhand is een concentratie van winkels op gang gekomen in het gebied in de omgeving van de Stationstraat, ten zuiden van de Opsterlandsche Compagnonsvaart. Ander voorzieningen (onderwijs, sport en sociaal-culturele voorzieningen zijn voornamelijk in of direct grenzend aan de woongebieden tot stand gekomen.

Vanaf de jaren vijftig heeft eveneens een aanzienlijke bedrijfsontwikkeling plaats gehad. In de eerste helft van de 20ste eeuw waren er slechts enkele verspreide bedrijven, onder andere de zuivelfabriek, een korenmalerij en enkele ambachtelijke bedrijven aan de Venekoterweg; voorts was er de eerste aanzet van de bedrijfsontwikkeling aan de zuidoost zijde van het dorp. Voornamelijk aan deze zijde van het dorp heeft zich de verdere bedrijfsontwikkeling voltrokken, aanvankelijk tot aan de Venekoterweg en naderhand verder in zuidelijke richting tot aan de buurtschap Venekoten. ook aan de Nanningaweg is een bescheiden bedrijventerreintje ontwikkeld, specifiek bedoeld voor kleinschalige, milieuvriendelijk bedrijven, met een aantrekkelijke uitstraling.

6.1 Dorpskern met oudere bebouwing.

Het betreft hier de over het algemeen oudere bebouwing langs en nabij de oorspronkelijke assen van de nederzetting Oosterwolde.

Aan de oostzijde van 't Oost de meeste winkels, aan de westzijde een artsenpraktijk (pand Art Nouveau-verwant en M.I.P.pand), en uitgeverij en drukkerij (hedendaagse vormgeving). Ook 't Oost 52 en 56 zijn M.I.P.panden. Bij de kruising Kuipenstreek- 't Oost de aanleg van een plein waaraan een supermarkt met bovenwoningen en twee appartementcomplexen (2 à 3 bouwlagen) worden gerealiseerd.

Een stedenbouwkundige/architectonische onderlegger was hier vooraf voor gemaakt. Voorts in noordelijke richting woonbebouwing (waaronder twee beeldbepalende panden) en een tweetal garagebedrijven. Qua architectuur is er weinig samenhang. Buiten de bebouwing rond het plein zijn de panden over het algemeen kleinschalig van karakter, d.w.z. lage gootlijn met kap. De kapvormen en nokrichting zijn wisselend. Behoudens enige grotere panden is de rooilijn afstand tot de weg meestal gering. Langs de Kuipenstreek het nieuwe gemeentehuis in hedendaagse architectuur, 2 en 3 bouwlagen platte afdekking, de wanden bekleed met donkere leien. Voorst langs de Kuipenstreek kleinschalige, gevarieerd woonbebouwing. Nr. 7 (ca. 1920) is een M.I.P.pand.

Aan de Prandingaweg ligt Rikkingahof, verzorgingstehuis met aanleunwoningen voor senioren; een op zichzelf staand complex. Aan de Brink, Weemeweg en Kuipenstreek, is in de 90er jaren een wooncomplex gerealiseerd in 2 en 3 bouwlagen. De bebouwing ligt rond de kerk met klokkenstoel (Rijksmonument)

Aan de westzijde de Prinsenstraat nog authentieke oudere bebouwing met twee jonge monumenten (de voormalig N.H.kapel met pastoriewoning). Aan de overzijde is de oude bebouwing grotendeels vervangen door sociale huurwoningen in rode steen en met zaagtand daken. Nr. 2 (ca. 1930) is een M.I.P.pand.

Een zeer karakteristiek gedeelte van de oude dorpskom is de situatie Brinkstraat, het Wijkje en Quadoelenweg. Het Wijkje loopt vanaf de vaart door tot aan de Brink, waar een verlaagd terras ligt. Aan weerszijden van het Wijkje hoog opgaande bomen. Langs de Quadoelenweg vrijstaande en halfvrijstaande oudere woningen gebouwd in de jaren 1910-1930. Lage gootlijn, noklijn overwegend haaks op de straat, zadel-, schild- en mansardedaken (soms toepassing van wolfseinden), verticale geleding, soms rijke detaillering, de woningen hebben een geringe zijdelingse perceelafstand. Ze staan vrij dicht op straat. Een tiental panden zijn opgenomen in de lijsten van het Monumenten Inventarisatie Project. Een fraaie, nog vrij gave (behoudens 2 bepleisterde gevels) gevelwand. Metselwerk in donkere rode steen, pannen rood of antraciet.

De bebouwing langs de Brinkstraat is gevarieerd; het noordelijke gedeelte kent winkels, halverwege 2 statige woonpanden en aan de zuidzijde twee horecagelegenheden. Villa De Brinkhorst is als jong monument aangewezen. Het oude gemeentehuis (1938) + de dokterswoning op nr. 8, de woning nr. 12 en het restaurant op nr. 16 zijn M.I.P. panden. De gevelwand hier vertoont minder samenhang dan aan de Quadoelenweg. Na afbraak van het achterste deel van het gemeentehuis zal een nieuwe invulling met in hoofdzaak de functie wonen plaats vinden.

Ook langs de Molenweg oude panden waarvan nr. 1 (1915), 2+ 2a (1925), 12 (ca. 1930), 20 (1915), 21 (1915) en 38 (1928) M.I.P.panden zijn. De panden 9 t/m 17 vormen een hele aardige gevelwand; herenhuizen met lage goot, vrij steile dakhelling. Ook in materiaalgebruik en kleurstelling is er samenhang. Donkere steen en donkere pan; veel aandacht voor detaillering in metselwerk.

Aan de Rijweg kleinschalige woonpanden met een aantal nog vrij gave exemplaren die bij het M.I.P zijn meegenomen. Ook aan de Molenweg oudere woonbebouwing (nabij de brug een aantal winkelpanden) haaks op de vaart gesitueerd. Diverse kapvormen veelal donker steen en donkere pan.

Houtwal 7 (ca. 1910) is een M.I.P.pand. Verder langs deze weg aan de vaart oudere kleinschalige veelal woonpanden met de nokrichting haaks op de weg/vaart.

De Stationsstraat (nr. 16 voormalig postkantoor uit 1910 is M.I.P.pand) en de Nanningaweg, tot de Hoogengardelaan, hebben het karakter en uitstraling van winkelstraten. De Stipepassage en de nieuwe winkelbebouwing aan het Stipeplein zijnde meest recente ontwikkelingen in het winkelhart van Oosterwolde.

6.2 Oosterwolde-west.

Oudere woonbebouwing deels in de sociale huursector als wel particuliere sector. Langs de Jan Frankensingel en Buttingasingel meest half-vrijstaande woningen in eenvoudige architectuur. Vrijstaande (platte) bungalows aan de Meester Verwerstraat. Oude dorpsvilla's (waarvan nr. 2 en 15 M.I.P. panden zijn) aan de Hoogengardelaan met veelal donkere steen en pan. Het pand Ten Hooringerlaan 23 (1932) en Nanningaweg 16 (ca.1860) zijn ook M.I.P.panden. De voormalige rabobank op de hoek van de Nanningaweg zal verdwijnen, woningbouw ligt hier voor de hand. Ook de overige straten binnen dit gebied hebben over het algemeen kleinschalige bebouwing. Langs de Snellingerdijk woningen met de nok haaks op de weg, dicht op elkaar en weinig voortuin. Nr. 5,10 en 31 zijn M.I.P.panden (1920-1930) Ook de

dislocatie van het Stellingwerfcollege aan de Buttingasingel zal verdwijnen; ook hiervoor komt woningbouw in de plaats. Hetzelfde geldt voor de zuivelfabriek aan de Nanningaweg. Voor de invullocaties worden stedenbouwkundige randvoorwaarden en projectgericht welstandscriteria opgesteld.

6.3 De Eschen.

Deze omgeving is een van de oudste uitbreidingen van het dorp, bestaande uit eenvoudige, licht gebogen straten tussen de Prandingaweg en Martenskamp. Behalve aan de Martenskamp (etagewoningen, 2 bouwlagen met plat dak.) gaat het hier om grondgebonden eengezinswoningen met diepe achtertuinen, halfvrijstaand en rijenbouw. Dit zowel met lage gootlijn als wel met een hogere gootlijn bij woningen met een volledige verdieping. Veel woningen zijn in rode steen gebouwd met een rode pan bedekt. Langs de Stegingaweg en de Prandingaweg woningen met een lessenaarsdak. Langs de Stegingaweg en de Weemeweg staan ook nog een aantal vrijstaande woningen.

Over het algemeen is de architectuur eenvoudig, kantige opbouw, evenwichtige geleding en sobere detaillering. Het geheel heeft een rustige uitstraling.

De pastorie aan de Weemeweg 5 (bouwjaar 1898) is een M.I.P.pand.

Het bestaande scholencomplex aan de Martenskamp wordt afgebroken; op het huidige sportveld wordt een nieuwe school gebouwd; tevens wordt in het complex een muziek- en dansschool en de bibliotheek ondergebracht. Voor het complex zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld.

6.4 Oosterwolde-oost 1945-1960.

Een woonwijk gerealiseerd in de jaren 1945-1960. Het zijn typisch woningen uit de wederopbouwperiode. Veel woningen aan met de Oerkampweg en de Meuleveldweg zijn verkocht; de vaak kleine woningen zijn bijna allemaal op de een of andere wijze verbouwd en uitgebreid om een groter woonoppervlak te verkrijgen.

Voor het overgrote deel gaat het hier om vrijstaande en halfvrijstaande woningen veelal met een lage gootlijn en een zadeldak. De woningen aan de Brugkampweg en de Moskapweg zijn in grijsrode steen gebouwd, de overige woningen ook wel in gele steen. Langs de Dertienaprilstraat staan een aantal woningen met een hoge gootlijn.

De architectuur van de woningen kent een kantige opbouw, de geleding is evenwichtig en heeft een sobere detaillering. De gehele wijk heeft een rustige uitstraling.

Een uitzondering hierop vormt het Trambaancomplex uitgevoerd in de 90er jaren. Het complex omvat een aantal bovenwoningen en deels beneden winkelruimte. E.e.a. uitgevoerd in drie en vier bouwlagen en in eigentijdse architectuur. Zelfs de op het plein staande snackbar is door de architect van het Trambaanplan ontworpen. Bij de indeling van de openbare ruimte is rekening gehouden met de ligging van de vroegere trambaan die o.a. stopte bij het oostelijk van dit project gelegen tramrestauratie (M.I.P.pand bouwjaar 1911) en een tramremise (thans busremise van Arriva).

Voor het gebied ter plaatse van en achter de Luwte (Snellingerdijk) wordt een nieuw inbreidingsplan opgesteld; hiervoor gaan stedenbouwkundige randvoorwaarden en project welstandscriteria gelden.

6.5 De Molenhoek 1945-1960.

Het gebied dat ligt tussen de achterkant van de bebouwing langs de Molenweg en het noordelijkste deel van de Poorthof. In het oostelijke gedeelte van dit gebied veel rijenwoningen; in het westelijke deel zoals langs de Grootesingel, Schapekamp en deels de Goorn vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Langs de Butjeskamp en Tussen de Hoven zijn woningen afgebroken die niet meer aan de eisen van deze tijd voldoen; ze worden vervangen door nieuwbouw met eengezinshuizen in rijenbouw.

Het verpleegtehuis Stellinghaven gaat op den duur verdwijnen. Op deze locatie zullen op termijn, in samenhang met een eventuele herstructurering van de Goorn, nieuwe woningen worden gebouwd.

Ook het gebied tussen de Brinkstraat en de Grootesingel zal een andere invulling krijgen met woningbouw zodra de muziek- en dansschool + bibliotheek in het Stellingwerfcollege zullen zijn ondergebracht. Voor beide gebieden worden stedenbouwkundige randvoorwaarden en project welstandscriteria opgesteld.

De rijenwoningen + de vrijstaande woningen aan de Prakkenlaan aan de oostzijde van dit gebied hebben een hoge gootlijn, flauwe zadeldaken en verder een eenvoudige architectuur. De opbouw van de woningen is kantig, een evenwichtige geleding en een sobere detaillering. Sommige complexen zijn in rode andere in gele steen gemetseld. Gerenoveerde woningen aan de Schapekamp en de Hieming zijn deels bepleisterd; in afwijking tot de meeste woningen binnen het gebied hebben de gerenoveerde woningen een oranje-rode pan gekregen.

Het politiebureau aan de Grootesingel is afgebroken en vervangen door een nieuw modern bureau.

6.6 Oosterwolde-zuid 1968-1975.

Vanaf het eind van de zestiger jaren is in het gebied ten zuiden van de Buttingasingel tot aan de provinciale weg sterk de nadruk komen te liggen op de sociale woningbouw in vooral rijenwoningen.

Alleen in de uiterst zuidelijke punt, ter plaatse van de vroegere aansluiting van de Snellingerdijk op de provinciale weg, is een complex vrijstaande semi-bungalows gerealiseerd.

De rijenwoningen zijn vrijwel allemaal opgezet in de vorm van hofjes, die aansluiten op een stelsel van zeer langgerekte, brede verzamelstraten. De hofjes worden gevormd door eengezinswoningen aan weerszijden en aan het eind afgesloten

door blokjes bejaardenwoningen. aan de straatzijde is een deel verhard voor het parkeren; de resterende ruimte heeft een functie als parkeerplaats. de stalling van auto's vindt voor een deel plaats in (onaantrekkelijk gesitueerde)garageboxen. Door de gelijkvormigheid van de hofjes is sprake van een nogal monotoon beeld. Het ontbreken van variatie woningtypen heeft voorts een eenzijdige samenstelling van bewoners tot gevolg. Zowel de woningen als de openbare ruimte beginnen "slijtage" te vertonen. I.v.m. de achteraf ligging en het verouderde bejaardenwoningtype zijn deze woning tot voor kort veelal bewoond door jongeren.

De omgeving van de Kringgreppelstraat geeft door zijn stedenbouwkundige opzet, de inrichting van de openbare ruimte en het woningtype een aantrekkelijker beeld.

Voor Oosterwolde-zuid is een wijkplan opgesteld waarin herstructureringsvoorstellen zijn opgenomen en waarin het stedenbouwkundige kader is vastgelegd. Daarnaast zijn project welstandscriteria opgesteld.

De herstructureringsoperatie geldt niet voor de vrijstaande en halfvrijstaande woningen aan de Snellingerdijk. Aan het begin van het noordelijke gedeelte van de Snellingerdijk liggen nog een paar oude woonpanden die in feite in het vroegere buitengebied zijn gebouwd. Daartussen zijn nieuwe woningen gebouwd die daar qua architectuur sterk van afwijken.

In het zuidelijke gedeelte van de Snellingerdijk zijn semi-bungalows gebouwd waarvan in een klein complex 10 halfvrijstaand. De woningen hebben over het algemeen een kantige opbouw, zadeldaken, lage gootlijn, evenwichtige geleiding en sobere detaillering. Qua kleurstelling is er over het algemeen weinig samenhang

6.7 Oosterwolde zuidwest 1963-1970.

Deels iets eerder en deels tegelijk met Oosterwolde-zuid (6.6) ontstaan. De wat oudere bebouwing heeft een hoge ($\pm 5,50$ m1) gootlijn; langs de zuid en westrand veelal semi-bungalows met lage gootlijn. In het gebied staan geen huurwoningen. Behoudens een cluster rijenwoningen omgeven door de wegen De Slatten, De Fenne, Zomerweg en De Elzen, zijn alle woningen vrijstaand dan wel halfvrijstaand. Het stratenpatroon is rechtlignig, de woningen staan veelal strak in de rooilijn.

De woningen hebben zadeldaken, op de smallere kavels de noklijn haaks op de weg, op de brede kavels veelal evenwijdig aan de weg. De wat oudere woningen zijn met een gele steen gemetseld en op de daken een donkere pan; het metselwerk van de wat jongere semi-bungalows kent een afwisselende kleur. De daken zijn ook hier voornamelijk met een donkere pan bedekt.

de architectuur heeft een kantige opbouw; een evenwichtige geleiding en sobere detaillering.

De wijk als geheel heeft een rustige uitstraling. De dislocatie van het Stellingwerfcollege gaat op den duur verdwijnen; invulling met woningbouw ligt voor de hand. Voor het gebied zullen stedenbouwkundige randvoorwaarden en project welstandscriteria worden opgesteld.

Achter de "Samen op weg kerk" aan de Jan Frankensingel is een woonwagenlocatie aangelegd.

In de Collegevergadering van 26-08-2003 is besloten geen welstandseisen voor dit gebied te stellen omdat het veelal toch gaat om een bonte verzameling woonwagens; het is volgens het College juist de charme om woonwagens in verschillende uitvoeringen en kleuren op een dergelijke locatie toe te laten.

6.8 Schottelenburg 1978-1985.

De stedenbouwkundige opzet van deze wijk is typerend voor de periode eind 70er jaren. De auto krijgt een duidelijk minder dominante plaats. Veel kronkelige straten om de snelheid er uit te halen en verschillende woonsferen te creëren. Het openbare gebied wordt belang als verblijfsgebied t.b.v. spelen en sociale contacten. De verkaveling van de percelen wijkt dan ook flink af van de tot dan toe gebruikelijke. In de andere wijken veelal oost-west en noord-zuid gericht, in Schottelenburg is wat dit aspect betreft geen duidelijke structuur. Ook de architectuur van de woningbouw verschilt van de overige wijken. Vaak wordt aan de straatkant het dak doorgetrokken naar beneden en ontstaat een lage berging dan wel ingangspartij. Een duidelijke rooilijn is er niet. Op een aantal seniorenwoningen na hebben de woningen in het zuidelijke gedeelte een hoge gootlijn. In dit gedeelte staat een blok etagewoningen (platte afdekking) voor kleine of onvolledige gezinnen.

De woningen zijn met een rode steen gemetseld en hebben een donkere pan. De woningen hebben een kantige opbouw, een evenwichtige geleiding en sobere detaillering.

Centraal in de wijk, aangrenzend aan de Molukse wijk, liggen een ietwat verouderd gemeenschapsgebouw en een kerk (heel aardige architectuur) t.b.v. de Molukse gemeenschap. De gebouwen vormen de scheiding tussen het zuidelijke en noordelijke deel van de wijk Schottelenburg.

Dit laatste deel kent uitsluitend halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Alle woningen met een lage gootlijn. Centraal in het gebied een complex woningen twee onder een kap; aan de oostelijke rand vrijstaande woningen van verschillende architectuur en met de noklijn haaks op de weg. De laatst genoemde woningen hebben een geschakeerde kleurstelling.

6.9 Haerenkwartier 1968.

Een woonwijk met bijna uitsluitend rijenwoningen in de sociale huursector. Alleen aan de Dwarshaer staan acht vrijstaande semi-bungalows en aan de Bonghaer de Meulehoeve.

De rijenwoningen hadden oorspronkelijk allemaal een hoge gootlijn; in 80er jaren zijn de woningen en de woonomgeving verbeterd en aangepast, daarbij zijn een aantal woningen verbouwd tot seniorenwoning en is de gootlijn verlaagd. Daarmee wordt het bebouwingsbeeld verlevendigd.

De woningen zijn uitgevoerd in rode steen en met een antraciet dakpan.

De woningen hebben een kantige opbouw, evenwichtige geleding en een sobere detaillering.

De wijk als geheel heeft een rustige uitstraling.

De semi-bungalows en de Meulehoeve (woonpand) hebben een lage gootlijn. Er is met gele en rode steen gemetseld en op de daken liggen donkere pannen.

6.10 Klazinga-zuid 1986-1992.

In dit gebied vrijstaande, halfvrijstaande woningen, rijtjeswoningen (4 aaneen) en 5 woonwagens.

De vrijstaande en halfvrijstaande woningen + de stedenbouwkundige verkaveling zijn door één architect ontworpen. Van noord tot zuid zijn 5 blokken van 4 huurwoningen gesitueerd. Rondom deze woningen zijn volgens een schijnbaar willekeurig patroon, maar zorgvuldig met het oog op uitzicht, bezonning, privacy en rooilijn, 18 (koop-) woningen (alleen de garages geschakeld) gebouwd.

De huurwoningen hebben een deels hoge gootlijn; de koopwoningen een lage gootlijn. De huizen zijn gebouwd in rode steen en bedekt met een antracietkleurige pan. De woningen hebben een kantige opbouw, evenwichtige geleding, en een sobere detaillering.

Het College van Burgemeester en wethouders hebben besloten geen welstandstoets toe te passen bij woonwagenlocaties.

De vrijstaande woningen aan de Rijweg staan met de nok van de zadeldaken haaks op de weg. Ze zijn overwegend in rode steen gemetseld hebben antracietkleurige dakbedekkingen.

Er is samenhang in de bebouwing te constateren. Samenhang in de bebouwing is er niet bij de woningen aan het verlengde van de Logten. Hier zijn op ruime kavels woningen van verschillende architectuur verzeind met toepassing van verschillende materialen en kleuren. De panden zijn voorzien van zadeldaken en hebben allen een lage gootlijn.

6.11 Klazinga-noord 1994-1999.

Hier royale semi-bungalows op grote kavels. Wisselende architectuur, materiaalgebruik en kleuren.

Veel zadeldaken maar ook schilddak, stolpdak en lessenaardak komen voor. Er is geen duidelijke rooilijn. Het groen in de wijk wordt bepaald door de op de erven aanwezige beplanting.

6.12 Nanninga 1974-1999.

De stedenbouwkundige opzet is een hofjesstructuur waardoor en langs gereden kan worden. Het heeft een woonefachtig karakter; trottoirs scheiden echter verkeer te voet, en fietsers en auto's. Buitenstaanders kunnen moeilijk hun weg vinden in deze wijk. De wijk heeft een ietwat onrustige uitstraling; met name de clusters garageboxen doen afbreuk aan het straatbeeld.

Op een achttal vrijstaande woningen na allemaal halfvrijstaande- en ,met name, rijenwoningen. Langs de vaart een aantal etagewoningen. De rijenwoningen, centraal gelegen in het plan Nanninga, zijn eengezinshuizen met hoge gootlijn en seniorenwoningen met lage gootlijn. Langs de noordrand en westrand van de wijk Nanninga halfopen bebouwing in de vorm van twee onder een kapwoningen.

De meeste woningen hebben rode metselsteen en praktisch alle daken in het plan hebben antracietkleurige pannen. De aan de vaart gelegen etagewoningen sluiten in feite het zicht vanuit de Nanningaweg op de wijk af. De opbouw van de woningen is kantig, de geleding evenwichtig en de detaillering sober.

6.13 Prandinga I 1982-1998.

Hier weer een andere stedenbouwkundige opzet dan bij Nanninga. Het hofjesmodel is verlaten; door de wijk loopt één buurtontsluitingsweg (Weidemaad) waarop lusvormige buurtstraten uitkomen.

De oorspronkelijke landschappelijke verkaveling was noord-zuid; bestaande boomsingels zijn bewaard gebleven. De wegenstructuur en aan de hand daarvan de bouwterreinvkaveling is ook noord-zuid en haaks daar op oost-west. In de eerste, oostelijke fase van dit gebied zijn veel rijenwoningen gebouwd in de huursector. In het westelijke gedeelte alleen maar vrijstaande- en halfvrijstaande woningen in de vrije sector.

a* De bebouwingsdichtheid in het oostelijke gedeelte is veel hoger dan in het westelijke.

De rijenwoningen hebben over het algemeen een hoge gootlijn; bij 100 woningen, in opdracht van het ABP gebouwd, is de daklijn doorgetrokken waarbij aan de straatzijde een lage gootlijn is ontstaan.

Aan het zuidelijke gedeelte van de Westermaad halfvrijstaande woningen met een smalle beukmaat en het bouwvolume meer in de diepte van de kavel. Aan de Westermaad en ook aan de Tilmaad zogenaamde rug aan rugwoningen in blokjes van 6 voor alleenstaanden of onvolledige gezinnen.

Voor het overige de gebruikelijke vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De opbouw van de woningen is veelal kantig, de geleding evenwichtig en de detaillering sober. Behoudens een zestal woningen met stolpdak aan de Tilmaad hebben alle woningen zadeldaken; de buitenmuren zijn gemetseld. Voor de eerste (oostelijke) fase zijn geen richtlijnen met

betrekking tot architectuur gesteld. De voormalige boerderij Prandinga 2, inmiddels door de nieuwbouw opgeslokt, is een M.I.P.pand (ca. 1930)

b* In het westelijke gedeelte, het gebied ten westen van de houtsingel die van zuid naar noord door de gehele wijk loopt, uitsluitend vrijstaande- en halfvrijstaande woningen met lage gootlijn. De vrijstaande woningen hoofdzakelijk in particulier opdrachtgeverschap, de halfvrijstaande woningen (kleinschalig) projectmatig. Voor het meest westelijke gedeelte van Prandinga zijn nadere richtlijnen voor architectuur opgesteld. De richtlijnen waren in feite de voorloper van een beeldkwaliteitplan.

Middels voorgeschreven plaatsing, afmetingen en vorm van de bouwmassa, situering bijgebouwen, toe te passen materialen en kleurstelling werd getracht meer samenhang te laten ontstaan in de bebouwde omgeving. Zo zijn b.v. langs de Weidemaad, buurtontsluitingsweg, stevige vrijstaande herenhuizen met hoge gootlijn gebouwd. Zij vormen als het ware de ruggraad van het plan. Langs de randen semi-bungalows met lage gootlijn en uitgevoerd in gedekte kleuren. Tegenover het wijkpark aan de Prandinga woningen met de nok evenwijdig aan de weg en gemetseld in heldere gele steen en gedekt met een rode pan. Vanwege een toenemende vraag naar volledig houten woningen zijn aan een gedeelte van de Stoppelmaad deze woningen in clustervorm gebouwd. Solitair staand tussen traditioneel gemetselde woningen levert welstandshalve vaak problemen op. In dit gedeelte van de wijk is toch meer architectonische en stedenbouwkundige samenhang te onderscheiden dan in de daarvoor gerealiseerde wijken.

6.14 Prandinga II 1998-.....

Het uitbreidingsgebied waar het meest recent woningen zijn gebouwd en nog kunnen worden gebouwd. Voor het gehele gebied, m.u.v. de woningen ten zuiden van de Boskamp, zijn beeldkwaliteitplannen opgesteld. Voor het gebied ten zuiden van de Boskamp zijn indertijd nadere richtlijnen voor architectuur opgesteld. De beeldkwaliteitplannen worden in de welstandsnota opgenomen en vormen vanuit dien hoofde de gebiedsgerichte welstandscriteria voor deze wijk. In de beeldkwaliteitplannen zijn afzonderlijke gebiedsbeschrijvingen opgenomen.

6.15 Bedrijventerrein Nanningaweg.

Dit gebied is gelegen langs de Nanningaweg tussen de Jan Frankensingel en de provinciale weg N-381. Ook de rioolwaterzuivering is in dit gebiedsdeel opgenomen.

Vanaf de Jan Frankensingel tot voor de brug over de vaart kleinschalige (in oppervlakte en hoogte) bedrijfsbebouwing in verschillende architectuur. Tot aan het gebouw van Woonstichting Actium overwegen oude bebouwing in de vorm van bedrijfspanden en woningen. Hier nabij de sluis is nr. 41 een M.I.P.pand. Ook de voormalige CAV op nr. 33 is een M.I.P.pand.

Voor het gebied nabij de brug en aan de westzijde van de gemeentewerf worden projectcriteria opgesteld. Zie ruimtelijke beleidsintenties, toekomstig beleid.

6.16 Bedrijventerrein Venekoten.

Aan de noordzijde het "oude" bedrijventerrein met verouderde deels vernieuwde bedrijfsbebouwing. De hoek Houtwal-DrieStellingenweg maakt een verpauperde indruk.

Samenhang qua bouwvorm, materiaalgebruik en kleurstelling ontbreekt op het oude bedrijventerrein.

Aan de zuidoostzijde het nieuwere bedrijventerrein waarbij aan de gebouwen veel aluminium damwandprofiel is toegepast. Langs de Houtwal en de Venekoterweg liggen de wat grotere bedrijven; in het achter deze wegen gelegen gebied liggen over het algemeen wat kleinschaliger bedrijven. Langs de Venekoterweg is "grootschalige detailhandel" mogelijk. De woonboulevard aan de westzijde is daar een voorbeeld van. Daarnaast is het regiokantoor van de Rabobank gebouwd. Aan de overzijde van de Venekoterweg zijn panden gebouwd in architectuur. Tezamen met het Chineesrestaurant op de hoek met de Snellingerdijk heeft de bebouwing in het gebied qua architectuur een positieve uitstraling en een representatief voorkomen.

6.17 Oosterwolde-Boekhorst 1999.

Een woonwijk gebouwd op een voormalig sportveldcomplex. De hoofdvorm is ontleend aan de halfcirkelvormige taluds aan de noord- en zuidzijde van het complex. Vanuit een centraal punt is de structuur van straten en bebouwing consequent cirkelvormig van opzet, tot aan de begrenzing met het zwembad. De woningbouw in het plangebied bestaat voornamelijk uit halfvrijstaande woningen. De binnenring wordt gevormd door geschakelde seniorenwoningen; hier dus een gesloten bouwmassa.

De overige twee-onder-een-kapwoningen zijn voorzien van een asymmetrische kap en afhankelijk van de zonoriëntatie afwisselend met de hoge of de lage gootzijde gericht naar de straat.

Het woongebouw nabij de hoofdtoegang vanaf de Snellingerdijk bestaat uit 4 bouwlagen en bepaald het beeld vanaf de Snellingerdijk. Aan de noordzijde van het plangebied, langs het pad dat naar het middelpunt van de cirkel loopt, zijn een aantal wooneenheden t.b.v. verstandelijk gehandicapten gebouwd. Verder komen in het gebied voor een sporthal met overdekt zwembad, en een dorps huis.

De woningen zijn gebouwd in gele gecombineerd met rode metselsteen. De dakpannen hebben een antracietkleur. De opbouw van de woningen is kantig, de woningen hebben een evenwichtige geleiding en een sobere detaillering. Gelet op

de stedenbouwkundige structuur en de afstemming in architectuur (het ontwerp voor alle woningen is van de hand van een architect) is duidelijk sprake van samenhang in de bebouwde omgeving.

MATRIX GEBIEDSGERICHT BEOORDELINGSKADER. OMSCHRIJVING VAN DE BEGRIPPEN.

Algemeen

Gradatie

De mate waarin de panden in het gebied het aangegeven beeldcomponent uitdrukken (*bepalend, overwegend, gevarieerd*). Hiermee wordt de mate van samenhang of juist verscheidenheid in het straatbeeld bepaald.

De beeldcomponenten

Plaatsing

- **Onderlinge positie**
De plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de rooilijn (codering: *in de rooilijn, binnen een marge, onbepaald*).
- **Onderlinge afstand**
De mate van geslotenheid van de straatwand (codering: *gesloten, half open, open*).
- **Richting**
Plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de straat; dit is vaak de nokrichting (codering: *langs, dwars, onbepaald*).

Hoofdvorm

- **Contour**
De vorm van de bebouwing (codering: *het aantal bouwlagen en de kapvorm*) + het ruimteprofiel (codering: *symmetrisch, asymmetrisch, enkelvoudig of samengesteld*).
- **Massaopbouw**
De mate van samengesteldheid van de bouwmassa alsmede de hoogte-breedteverhoudingen (codering: *enkelvoudig, samengesteld, gevarieerd, rijzig e.d.*)
- **Relatieve omvang**
De afmetingen (met name de breedte) van de hoofdmassa van een pand of van een schakeling van panden in relatie tot de overige panden in de straat (codering: *klein, middelgroot, groot, zeer groot*).
- **Vormbehandeling**
De modellering, belijning van met name de contour van de bebouwing (codering: *kantig, hoofdzakelijk kantig, vloeiend, of eventueel: vrije / expressieve architectonische vormen*).

Aanzichten

- **Gerichtheid**
De gezichtsbepalende zijde van het pand (codering: *georiënteerd naar resp. van de openbare ruimte, tweezijdig of meezijdig (hoek)*).
- **Geleding**
Het beeldbepalende accent in de gevelindeling (codering: *horizontaal, verticaal, evenwichtig, wisselend*).
- **Compositie**
De vorm en indeling van de open en gesloten vlakken met name aan de zijde van de openbare ruimte (codering: *traditioneel, gestileerd, geschakeerd, evenwichtig*).

Opmaak

- **Materiaal**
De materialen van gevels en daken; glanzend, mat, dof.
- **Kleur**
De soort kleur van gevels en daken.
- **Detail en ornament**
De vormgeving van de vlakovergangen (b.v. goot) en constructieve elementen (b.v. zichtbare balken)

en de mate waarin deze verfijning het uiterlijk van het bouwwerk bepalen. (codering: *geen tot bescheiden, rijk, specifiek* zoals grote dakoverstekken).

Gemeente Ooststellingwerf

Plaats: Oosterwolde

Gebiedsnummer: 6.1 Oosterwolde dorpskern (oudere woon-, bedrijfs- horeca- en winkelbebouwing; beeldtypering: gemengd)

Foto's



Oudere bebouwing langs vaart.



Bebouwing uit 20er - 30er jaren vorige eeuw. (Quadoelenweg)

Algemene beleidsambitie:

Beheer van bestaand bebouwd gebied; bebouwingsstructuur handhaven. Omgeving oude gemeentehuis hervulling : projectcriteria opstellen. Bij welstandsbeoordeling er naar streven bestaande kwaliteiten te respecteren en mogelijk te handhaven / herstel /restauratie.

Verklaring Beleidsintentie:

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : Hh Re Iv

Plaatsing	Hh	Re	Iv
Panden in de historisch gegroeide rooilijn		X	
Overwegend halfgesloten bebouwing; hier en daar een meer open bebouwing		X	
Panden overwegend met de noklijn haaks op de weg (uiteraard behoudens blokjes van 2 en meer woningen); gebouwen met representatieve gevel gericht naar de weg	X		
Bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en zijn ondergeschikt.		X	
Hoofdvorm			
Panden 1,2 of 3 bouwlagen met kap; veelal zadeldaken soms met wolfseind, schilddak, mansardedak, plat		X	
De panden hebben over het algemeen een symmetrische hoofdopzet			X
De massa-opbouw is veelal enkelvoudig; soms samengesteld			X
Vrijstaande woningen klein (<7m1) of middelgroot (± 8,5m1); overige panden groot (>9,5m1) tot zeer groot		X	
De vorm van de panden hoofdzakelijk kantig (soms wolfseinden, mansardekap); gebouwen met veelal traditionele ambachtelijke architectuur of refereren hier aan	X		
Bijgebouwen meestal ondergeschikt		X	
Aanzichten			
De panden zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte	X		
De geleiding is bij de oudere panden veelal verticaal; bij de overige panden wisselend		X	
De compositie van de gevels is overwegend traditioneel		X	
Bijgebouwen meestal ondergeschikt		X	
Opmaak			
Gevels van metselwerk; soms topgevel van hout. Daken met pannen; hier en daar zink (b.v. Brinkplan)		X	
Metselwerk veel bleekrood ook wel geel .Pannen vaak antraciet, soms rood, soms mat, hoogglansglazuur			X
Schilderwerk bij oudere panden veelal traditioneel; bij overige panden soms traditioneel, soms modern		X	
Panden veelal eenvoudige detaillering; oudere panden veelal ambachtelijke, traditionele,soms rijke detaillering			X
Bijgebouwen soms materiaal / kleur als die van woning; soms afwijkende houten bijgebouwen			X
Diversen			
Openbare ruimte eenvoudig en doelmatig ingericht; samenhang in bestrating van de diverse knooppunten		X	
Rikkingahof, gemeentehuis, en hervormde kerk zijn grote, op zich zelf staande objecten		X	
Bebouwing langs Quadoelenweg, qua samenhang naar vorm, materiaal- en kleurgebruik waardevol	X		
Op terrein oud gemeentehuis achter Brink 1 is woningbouw gepland; hier zijn projectcriteria voor opgesteld		X	
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			

Gemeente Ooststellingwerf

Plaats: Oosterwolde **Gebiedsnummer: 6.2 Oosterwolde west (Beeldtypering: oudere na-oorlogse dorpsuitbreiding met woningen)**

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Hh	Re	Iv
 <p>Half-vrijstaande woningen aan de Jan Frankensingel.</p>	<p>Plaatsing Panden in de rooilijn Overwegend halfgesloten bebouwing; hier en daar een meer open bebouwing Panden haaks dan wel evenwijdig langs de weg Bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en zijn ondergeschikt.</p>			
 <p>Gesloten bebouwing an Johannes Koenesweg.</p> <p><i>Algemene beleidsambitie: Beheer van het bestaande gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen (herinvullocaties) projectcriteria opstellen. Bij welstandsbeoordeling de basiskwaliteit respecteren; incidentele veranderingen zijn mogelijk.</i></p>	<p>Hoofdvorm Panden 1 of 2 bouwlagen met kap; veelal zadeldaken soms met wolfseind, schilddak, plat De panden hebben over het algemeen een symmetrische hoofdopzet De massa-opbouw is veelal enkelvoudig; soms samengesteld Vrijstaande woningen klein (<7m l) tot groot (>9,5m l) t De vorm van de panden hoofdzakelijk kantig (soms wolfseinden) Bijgebouwen meestal ondergeschikt</p>	X	X	X
<p>Verklaring Beleidsintentie:</p>	<p>Aanzichten De panden zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte De geleiding is bij de oudere panden veelal verticaal; bij de overige panden wisselend De compositie van de gevels is overwegend traditioneel Bijgebouwen meestal ondergeschikt</p>	X	X	X
	<p>Opmaak Gevels van metselwerk; soms topgevel van hout. Daken met pannen. Metselwerk veel bleekrood, geel .Pannen antraciet, rood, soms mat, hoogglansglazuur Schilderwerk bij oudere panden veelal traditioneel; bij overige panden soms traditioneel, soms modern Panden veelal eenvoudige detaillering; oudere panden veelal ambachtelijke, traditionele detaillering Bijgebouwen soms materiaal / kleur als die van woning; soms afwijkende houten bijgebouwen</p>		X	X
	<p>Diversen Openbare ruimte eenvoudig ingericht. Weinig schuttingen aangrenzend aan de openbare ruimte De huidige ZOH, gereformeerde kerk, 3 scholen, gebouw Thuiszorg zijn grote, op zich zelf staande objecten Terrein ZOH en Buttingasingel Stellingwerfcollege zijn herinvullocaties; hiervoor zijn projectcriteria opgesteld Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar</p>		X	X

Foto's



Woningbouw aan de Hoge Esch.



Woningbouw aan Prandingaweg.

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande gebied.
Bij welstandsbeoordeling de
basiskwaliteit respecteren;
incidentele veranderingen zijn
mogelijk.*

Verklaring Beleidsintentie:

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie: **Hh Re Iv**

Plaatsing

Panden in de rooilijn

Overwegend halfgesloten bebouwing

Panden haaks dan wel evenwijdig langs de weg

Bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en zijn ondergeschikt.

Hoofdvorm

Panden 1 of 2 bouwlagen met kap; veelal zadeldaken soms met wolfseind, lessenaardaken, plat

De panden hebben over het algemeen een symmetrische hoofdopzet

De massa-opbouw is veelal enkelvoudig; soms samengesteld

Vrijstaande woningen klein (<7m l) tot groot (>9,5m l); blokjes, 2 tot 8 woningen, hebben grote frontbreedte

De vorm van de panden hoofdzakelijk kantig (soms wolfseinden)

Bijgebouwen meestal ondergeschikt

Aanzichten

De panden zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte

De geleiding is bij de oudere panden veelal verticaal; bij de overige panden wisselend

De compositie van de gevels is overwegend traditioneel

Bijgebouwen meestal ondergeschikt

Opmaak

Gevels van metselwerk; soms topgevel van hout. Daken met pannen.

Metselwerk veel rood, ook wel geel. Pannen veel rood, soms antraciet, soms mat-, hoogglansglazuur

Schilderwerk bij oudere panden veelal traditioneel; bij overige panden soms traditioneel, soms modern

Panden veelal eenvoudige detaillering; oudere panden soms ambachtelijke, traditionele detaillering

Bijgebouwen soms materiaal / kleur als die van woning; soms afwijkende houten bijgebouwen

Diversen

Openbare ruimte eenvoudig ingericht. Weinig schuttingen aangrenzend aan de openbare ruimte

O.b.s. Oostenburg en Stellingwerfcollege zijn grote, op zich zelf staande objecten

Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar

	Hh	Re	Iv
Panden in de rooilijn		X	
Overwegend halfgesloten bebouwing		X	
Panden haaks dan wel evenwijdig langs de weg		X	
Bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en zijn ondergeschikt.		X	
Panden 1 of 2 bouwlagen met kap; veelal zadeldaken soms met wolfseind, lessenaardaken, plat	X		
De panden hebben over het algemeen een symmetrische hoofdopzet			X
De massa-opbouw is veelal enkelvoudig; soms samengesteld			X
Vrijstaande woningen klein (<7m l) tot groot (>9,5m l); blokjes, 2 tot 8 woningen, hebben grote frontbreedte		X	
De vorm van de panden hoofdzakelijk kantig (soms wolfseinden)		X	
Bijgebouwen meestal ondergeschikt		X	
De panden zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte	X		
De geleiding is bij de oudere panden veelal verticaal; bij de overige panden wisselend		X	
De compositie van de gevels is overwegend traditioneel		X	
Bijgebouwen meestal ondergeschikt		X	
Gevels van metselwerk; soms topgevel van hout. Daken met pannen.		X	
Metselwerk veel rood, ook wel geel. Pannen veel rood, soms antraciet, soms mat-, hoogglansglazuur		X	
Schilderwerk bij oudere panden veelal traditioneel; bij overige panden soms traditioneel, soms modern		X	
Panden veelal eenvoudige detaillering; oudere panden soms ambachtelijke, traditionele detaillering		X	
Bijgebouwen soms materiaal / kleur als die van woning; soms afwijkende houten bijgebouwen		X	
Openbare ruimte eenvoudig ingericht. Weinig schuttingen aangrenzend aan de openbare ruimte	X		
O.b.s. Oostenburg en Stellingwerfcollege zijn grote, op zich zelf staande objecten		X	
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			

Gemeente Ooststellingwerf**Plaats: Oosterwolde Gebiedsnummer: 6.4 Oosterwolde oost (Beeldtypering: oudere dorpsuitbreiding met woningen 1945-1960)**

Foto's



Halfvrijstaande woningen aan de Oerkampweg.



Idem aan Drie Stellingenweg.

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande gebied.
Bij welstandsbeoordeling de basiskwaliteit respecteren;
incidentele veranderingen zijn mogelijk.*

Verklaring Beleidsintentie:

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : Hh Re Iv

Plaatsing

Panden in de rooilijn

Overwegend halfgesloten bebouwing; aan Trambaan meer gesloten bebouwing

Vrijstaande panden haaks op, overige blokjes evenwijdig langs de weg

Aan-, uit-, en bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en zijn ondergeschikt.

Hoofdvorm

Panden 1 of 2 bouwlagen met kap; veelal zadeldaken; etagewoningen (3 à 4 bouwlagen) aan Trambaan plat;

aan Drie Stellingenweg een aantal blokjes met lessenaardaken

De panden hebben over het algemeen een symmetrische hoofdopzet

De massa-opbouw is veelal enkelvoudig

Vrijstaande woningen klein (<7m) tot middelgroot (± 8,5 m)l

De vorm van de panden hoofdzakelijk kantig (soms wolfseinden)

Aan-, uit-, en bijgebouwen meestal ondergeschikt; doen soms mee in het straatbeeld

Aanzichten

De panden zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte

De geleiding is bij de oudere panden veelal verticaal; bij de overige panden wisselend

De compositie van de gevels is overwegend traditioneel

Aan-, uit-, en bijgebouwen meestal ondergeschikt; doen soms mee in het straatbeeld

Opmaak

Gevels van metselwerk; soms topgevel van hout. Daken met pannen. Lessenaardaken met bitumen

Metselwerk veel geel ook wel rood .Pannen rood, soms antraciet, soms mat, hoogglansglazuur

Schilderwerk bij oudere panden veelal traditioneel; bij overige panden soms traditioneel, soms modern

Panden veelal eenvoudige detaillering

Bijgebouwen soms materiaal / kleur als die van woning; soms afwijkende houten bijgebouwen

Diversen

Openbare ruimte eenvoudig ingericht. Weinig schuttingen aangrenzend aan de openbare ruimte

"New York" (vrije expressie) en Stationsgebouw (beeldbepalend pand) zijn op zich zelf staande objecten

Terrein op/en achter de Luwte wordt heringevuld met woningbouw; hier gelden projectcriteria voor

Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar

Gemeente Ooststellingwerf

Plaats: Oosterwolde

Gebiedsnummer: 6.5 Oosterwolde Molenhoek (Beeldtypering: oudere dorpsuitbreiding met woningen 1945-1960)

Foto's



Gesloten bebouwing.



Half-gesloten bebouwing aan
Prakkenlaan.

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande gebied. Bij
nieuwe ontwikkelingen
(herinvullocaties) projectcriteria
opstellen.*

*Bij welstandsbeoordeling de
basiskwaliteit respecteren;
incidentele veranderingen zijn
mogelijk.*

Verklaring Beleidsintentie:

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie: Hh Re Iv

Plaatsing

Panden strak in de rooilijn; aan de Poorthof trapsgewijs

Halfgesloten bebouwing; bij rijenbouw gesloten bebouwing

De meeste woonpanden evenwijdig langs de weg

Aan-, uit-, en bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en zijn ondergeschikt.

Hoofdvorm

Panden overwegend 2 bouwlagen met kap; zadeldaken;

De panden hebben over het algemeen een symmetrische hoofdopzet

De massa-opbouw is veelal enkelvoudig

Vrijstaande woningen middelgroot ($\pm 8,5$ ml); voorts blokjes 2 tot 8 woningen met grote frontbreedte

De vorm van de panden kantig

Aan-, uit-, en bijgebouwen meestal ondergeschikt

Aanzichten

De panden zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte

De geleiding is bij de oudere panden veelal verticaal; bij de overige panden wisselend

De compositie van de gevels is overwegend traditioneel

Aan-, uit-, en bijgebouwen meestal ondergeschikt

Opmaak

Gevels van metselwerk. Daken met pannen.

Metselwerk veel rood, geel. Pannen antraciet, ook wel rood.

Schilderwerk soms traditioneel, soms modern

Panden veelal eenvoudige detaillering

Bijgebouwen soms materiaal / kleur als die van woning; soms afwijkende houten bijgebouwen

Diversen

Openbare ruimte eenvoudig ingericht. Weinig schuttingen aangrenzend aan de openbare ruimte

Stellinghaven, 2 scholen, politieburo (zinken dak, kerkegebouw zijn op zich zelf staande objecten

Terrein Stellinghaven + muziek-dansschool wordt heringevuld met woningbouw; hier gelden projectcriteria voor

Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar

Gemeente Ooststellingwerf

Plaats: Oosterwolde

Gebiedsnummer: 6.6 Oosterwolde zuid (dorpsuitbreiding met woningbouw, scholen in de jaren 1968-1975)

Foto's



Rijebouw aan de Grietmanslaan.



Vrijstaande woningen aan de Snellingerdijk.

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande gebied. Bij
nieuwe ontwikkelingen
(herinvallocatie) projectcriteria
opstellen.
Bij welstandsbeoordeling de
basiskwaliteit respecteren; incidentele
veranderingen zijn mogelijk.*

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : **Hh Re Iv**

Plaatsing			
In de rooilijn			X
Grotendeels gesloten met blokjes van 2 tot 8 woningen; deels open aan zuidkant met vrijst. bungalows			X
De woningen zijn langs de weg gesitueerd; een enkele vrijstaande woning haaks (noklijn) op de weg			X
De bijgebouwen zijn ondergeschikt en liggen overwegend achter het hoofdgebouw			X
Hoofdvorm			
1 Bouwlaag (vrijstaand en seniorenwoningen); 2 bouwlagen (woonblokjes); zadeldaken; soms mansardedak; Kuunderhofflat 4 bouwlagen met plat dak; scholen doosvormig, 1 bouwlaag, plat dak			X
De woningen hebben over het algemeen een symmetrische opzet			X
De massa-opbouw enkelvoudig, soms samengesteld bij bungalobouw			X
1 Vrijstaande woningen middelgroot (± 8,5 m l) De blokjes van 2 tot 8 hebben een grote frontbreedte			X
De vorm van de woningen en scholen is kantig			X
Bijgebouwen, aan- en uitgebouwen zijn soms meegenomen in het ontwerp en zijn overwegend ondergeschikt			X
Aanzichten			
De woningen en scholen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte		X	
De geleiding van de gevels is evenwichtig; bij projectmatige bouw repeterend			X
De compositie is traditioneel			X
Bijgebouwen zijn ondergeschikt			X
Opmaak			
Gevels van metselwerk (dansschool damwandprofiel) Daken overwegend met sneldekpannen.			X
Metselwerk overwegend geel, soms rood; Pannen antraciet Schilderwerk modern			X
Bijgebouwen vaak uitgevoerd in dezelfde steen als aan de woning; soms houten garages			X
De woningen en scholen hebben een eenvoudige detaillering			X
Diversen			
Openbare ruimte is eenvoudig ingericht; er zijn weinig schuttingen die grenzen aan de openbare ruimte		X	
Oosterwolde-zuid wordt geherstructureerd v.w.b. woningen als woonomgeving; hier gelden projectcriteria			X
Voor Snellingerdijk 60 d + 60e geldt een beeldkwaliteitsplan			X
Voor de herstructurering van het scholengebied gelden projectcriteria			
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re. respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			X
Verklaring Beleidsintentie:			

Gemeente Ooststellingwerf

Plaats: Oosterwolde

Gebiedsnummer: 6.7 Oosterwolde zuid west (Beeldtypering: dorpsuitbreiding met woningbouw in de jaren 1963-1970)

Foto's



Gesloten bebouwing aan de Fenne.



Vrijstaande woningen aan de Muynhorn.

Algemene beleidsambitie:

Beheer van het bestaande gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen (herinvallocatie) projectcriteria opstellen.

Bij welstandsbeoordeling de basiskwaliteit respecteren; incidentele veranderingen zijn mogelijk.

Verklaring Beleidsintentie:

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : **Hh Re Iv**

Plaatsing			
In de rooilijn; soms trapsgewijs			X
Deels vrijstaand, deels halfgesloten bebouwing			X
De woningen zijn deels langs weg gesitueerd; een aantal vrijstaande woningen haaks (noklijn) op de weg			X
De bijgebouwen zijn ondergeschikt en liggen overwegend achter het hoofdgebouw			X
Hoofdvorm			
1 en 2 bouwlagen; zadeldaken (een enkel dak met wolfseinden)			X
De woningen hebben over het algemeen een symmetrische opzet			X
De massa-opbouw enkelvoudig, soms samengesteld bij semi-bungalowbouw			
Vrijstaande woningen middelgroot ($\pm 8,5$ ml) tot groot. De blokjes van 2,4,8 hebben een grote frontbreedte			X
De vorm van de woningen is kantig			X
Bijgebouwen, aan- en uitgebouwen zijn soms meegenomen in het ontwerp en zijn overwegend ondergeschikt			X
Aanzichten			
De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte		X	
De geleiding van de gevels is evenwichtig; bij projectmatige bouw repeterend			X
De compositie is traditioneel			X
Bijgebouwen zijn ondergeschikt			X
Opmaak			
Gevels van metselwerk. Daken overwegend met sneldekpannen.			X
Metselwerk overwegend geel, soms rood; Pannen antraciet Schilderwerk modern			X
Bijgebouwen vaak uitgevoerd in dezelfde steen als aan de woning; soms houten garages			X
De woningen hebben een eenvoudige detaillering			X
Diversen			
Openbare ruimte is eenvoudig ingericht; er zijn weinig schuttingen die grenzen aan de openbare ruimte		X	
Fitnesscomplex bij Kleindiep, de kerk 't Anker, gebouw De Stelwe, zijn op zich zelf staande objecten			X
Het schoolterrein aan De Muynhorn wordt met woningen bebouwd; hier gelden projectcriteria voor			X
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			

Foto's



Half-vrijstaande en vrijstaande woningen.



Meer gesloten bebouwing in zuidelijk gedeelte van dit gebied.

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande gebied.
Geen nieuwe ontwikkelingen.
Bij welstandsbeoordeling de basiskwaliteit respecteren; incidentele veranderingen zijn mogelijk.*

Verklaring Beleidsintentie:

Gebiedskenmerken en criteria

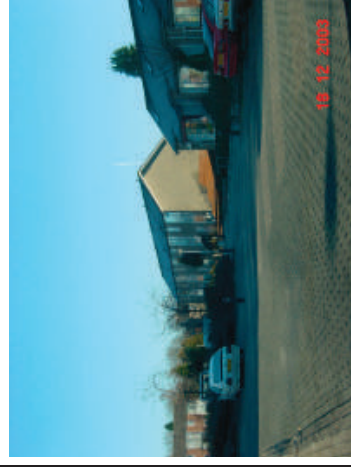
Algemene beleidsintentie : **Hh Re Iv**

Plaatsing	Hh	Re	Iv
Woonbebouwing volgt op ongeveer gelijke rooilijnafstand de kronkelige straatjes		X	
Het noordelijke gedeelte halfgesloten bebouwing; het zuidelijke gedeelte gesloten bebouwing		X	
De rijenwoningen zijn langs weg gesitueerd; de vrijstaande woningen haaks (noklijn) op de weg		X	
De bijgebouwen zijn ondergeschikt en liggen overwegend achter het hoofdgebouw		X	
Hoofdvorm			
I (vrijstaand en seniorenwon.) ; 2 bouwlagen (woonblokken); zadeldaken (een enkel dak met wolfseinden)		X	
De woningen hebben over het algemeen een symmetrische opzet			X
De massa-opbouw enkelvoudig			X
Vrijstaande woningen middelroot (\pm 8,5 m). De woonblokjes hebben een grote frontbreedte		X	
De vorm van de woningen is kantig		X	
Bijgebouwen, aan- en uitgebouwen zijn veelal meegenomen in het ontwerp en zijn overwegend ondergeschikt		X	
Aanzichten			
De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte	X		
De geleiding van de gevels is evenwichtig; bij projectmatige bouw repeterend		X	
De compositie is traditioneel			X
Bijgebouwen, aan- en uitgebouwen zijn veelal meegenomen in het ontwerp en zijn overwegend ondergeschikt		X	
Opmaak			
Gevels van metselwerk. Daken overwegend met sneldekpannen.			X
Metselwerk overwegend geel in zuidelijk gedeelte, rood in noord; Pannen antraciet Schilderwerk modern		X	
Bijgebouwen meestal uitgevoerd in dezelfde steen / pan als aan de woning			X
De woningen hebben een eenvoudige detaillering			X
Diversen			
Openbare ruimte is eenvoudig ingericht; er zijn weinig schuttingen die grenzen aan de openbare ruimte		X	
Een buurtcentrum en kerk, centraal in het gelegen in het gebied, zijn op zich zelf staande objecten			X
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			

Foto's



Bebouwing in rode steen.



Idem in gele steen.

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande gebied.
Geen nieuwe ontwikkelingen.
Bij welstandsbeoordeling de
basiskwaliteit respecteren; incidentele
veranderingen zijn mogelijk.*

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : **Hh Re Iv**

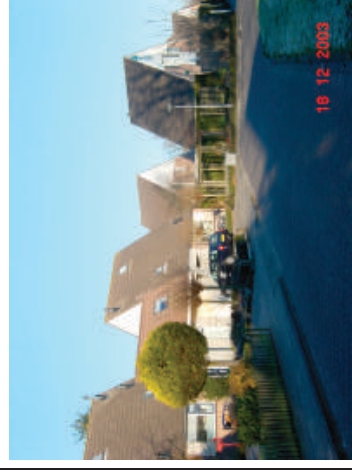
Plaatsing			
Woonbebouwing strak in de rooilijn			X
De gehele wijk kent een gesloten bebouwing			X
De rijenwoningen zijn langs weg gesitueerd			X
De bijgebouwen zijn ondergeschikt en liggen achter het hoofdgebouw			X
Hoofdvorm			
Woningen 2 bouwlagen, soms onderbroken door seniorwoningen in 1 bouwlaag; zadeldaken		X	X
De woningen hebben over het algemeen een symmetrische opzet			X
De massa-opbouw enkelvoudig			X
De woonblokkies hebben een grote frontbreedte			X
De vorm van de woningen is kantig			X
Bijgebouwen zijn ondergeschikt			X
Aanzichten			
De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte		X	
De geleiding van de gevels is evenwichtig, repeterend			X
De compositie is traditioneel			X
Bijgebouwen zijn ondergeschikt			X
Opmaak			
Gevels van metselwerk. Daken overwegend met sneldakpannen.			X
Metselwerk geel en rood. Pannen antraciet Schilderwerk modern			X
Aanbouwen uitgevoerd in dezelfde steen als aan de woning; bijgebouwen veel in hout			X
De woningen hebben een eenvoudige detaillering			X
Diversen			
Openbare ruimte is eenvoudig ingericht; er zijn weinig schuttingen die grenzen aan de openbare ruimte		X	
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			

Verklaring Beleidsintentie:

Foto's



Vrijstaande woningen aan de Logten.



Projectmatige woningbouw aan Het Hoge Stuk

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande gebied.
Geen nieuwe ontwikkelingen.
Bij welstandsbeoordeling de
basiskwaliteit respecteren; incidentele
veranderingen zijn mogelijk.*

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : **Hh Re Iv**

Plaatsing			
Woonblokjes gerend t.o.v. de weg; vrijstaande woningen en woonwagens in de rooilijn			X
Over het algemeen halfgesloten bebouwing; aan de Logten en de Rijweg vrijstaande woningen			X
Woningen met de noklijn zowel evenwijdig als haaks op de weg			X
Bijgebouwen en aan- en uitbouwen overwegend ondergeschikt			X
Hoofdvorm			
Woningen met 1 (vrijstaand + 2 onder 1 kap) en met 2 bouwlagen (woonblokken); zadeldaken			X
De woningen hebben over het algemeen een symmetrische hoofdopzet			X
De massa-opbouw is enkelvoudig, soms samengesteld bij vrijstaande woningen			
Vrijstaande woningen middelgroot ($\pm 8,5$ ml), soms groot (>9 ml); blokjes hebben een grotere frontbreedte			X
De vorm van de woningen kantig			X
Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn veelal meegenomen in het ontwerp en zijn ondergeschikt			X
Aanzichten			
De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte		X	
De geleiding / belijning van de gevels is evenwichtig; bij projectmatige bouw repeterend			X
De compositie is traditioneel; bij vrijstaande woningen tevens geschakeerd			X
Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn vaak meegenomen in ontwerp en zijn overwegend ondergeschikt			X
Opmaak			
Gevels van metselwerk, 2 woningen van hout; soms topgevels met hout; pannendaken			X
Metselwerk rood en geel; bij vrijst. woningen verschillende kleuren. Pannen antraciet, soms rood			X
Schilderwerk moderne kleuren			X
De woningen hebben een eenvoudige detaillering			X
Bijgebouwen overwegend in steen met kleur als aan woning; soms met pannen; kleur als die op woning			X
Diversen			
Openbare ruimte is eenvoudig ingericht; er zijn praktisch geen schuttingen die grenzen aan de openbare ruimte			X
Voor woonwagens gelden geen welstandscriteria			
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			

Verklaring Beleidsintentie:

Gemeente Ooststellingwerf

Plaats: Oosterwolde

Gebiedsnummer: 6.11 Oosterwolde Klazinga-noord (Beeldtypering: dorpsuitbreiding met woningbouw 1994-1999)

Foto's



Royale bungalows van verschillende architectuur.



Idem

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande gebied.
Geen nieuwe ontwikkelingen.
Wisselende architectuur.
Bij welstandsbeoordeling nadruk
leggen op handhaven en respecteren
van de bestaande kwaliteiten.*

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : **Hh Re Iv**

Plaatsing

Woningen staan niet in een duidelijke rooilijn

Open bebouwing; grote semi-bungalows op grote kavels (>800 m2)

Woningen zijn gericht (noklijn) haaks dan wel langs de weg

Bijgebouwen / aanbouwen zijn even belangrijk als het hoofdgebouw en doen duidelijk mee in het straatbeeld

Hoofdvorm

I Bouwlaag met kap, overwegend zadeldaken; piramidedak, schilddak, lessenaardak komen ook voor

Over het algemeen een symmetrische hoofdopzet

De massa-opbouw is veelal samengesteld

Vrijstaande woningen middelgroot (± 8,5 m l) tot zeer groot (> 10m l)

De vorm van de woningen is hoofdzakelijk kantig.

Bijgebouw, aan- en uitbouwen zijn meegenomen in het ontwerp en zijn net zo belangrijk als hoofdgebouw

Aanzichten

De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte

Sterk onderling verschillende architectuur (uitgangspunt bij bestemmingsplan)

Geleding / belijning van de gevels is evenwichtig

Compositie traditioneel en vaak ook geschakeerd

Aan-, uitbouwen, bijgebouwen zijn meegenomen in ontwerp en zijn even belangrijk als het hoofdgebouw

Opmaak

Gevels van de woningen van metselwerk; pannendaken; 2 woningen met riet afgedekt

Materialen in diverse kleuren; ook geglazuurde pannen toegepast. Schilderwerk: moderne kleurstelling.

Bij de ontwerpen van de woningen is hier en daar aandacht besteed aan verrijkende detaillering

Bijgebouwen overwegend in steen met kleur als aan woning; indien pannen, kleur als die op woning

Diversen

Openbare ruimte eenvoudig ingericht, tuinen bepalen het beeld Geen schuttingen aangrenzend aan de openbare ruimte

Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar

Verklaring Beleidsintentie:

Foto's



Half-vrijstaande woningen aan de Boereweide.



Gesloten bebouwing Lange Akker.

Algemene beleidsambitie:

Beheer van het bestaande gebied.

Geen nieuwe ontwikkelingen.

Bij welstandsbeoordeling de basiskwaliteit respecteren; incidentele veranderingen zijn mogelijk.

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : Hh Re Iv

Plaatsing			
Woonbebouwing strak in de rooilijn			X
Deze wijk kent een gesloten bebouwing; aan de west-, en noordrand halfgesloten bebouwing			X
De woningen zijn overwegend langs weg gesitueerd			X
De bijgebouwen zijn ondergeschikt en liggen achter het hoofdgebouw			X
Hoofdvorm			
Woningen 1 (vrijst. en sen.woningen) 2 bouwlagen+ 3 bouwlagen (Mastenbroek), zadeldak, soms schilddak			X
De woningen hebben over het algemeen een symmetrische opzet			X
De massa-opbouw enkelvoudig			
De woonblokkies hebben een grote frontbreedte; vrijstaande woningen middelgroot ($\pm 8,5$ ml)			X
De vorm van de woningen is kantig			X
Bijgebouwen zijn ondergeschikt			X
Aanzichten			
De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte		X	
De geleiding van de gevels is evenwichtig, repeterend			X
De compositie is traditioneel			X
Bijgebouwen zijn ondergeschikt			X
Opmaak			
Gevels van metselwerk. Daken overwegend met sneldekpannen.			X
Metselwerk overwegend rood; hier en daar geel. Pannen antraciet. Schilderwerk modern			X
Aanbouwen uitgevoerd in dezelfde steen als aan de woning; bijgebouwen soms in hout			X
De woningen hebben een eenvoudige detaillering			X
Diversen			
Openbare ruimte is eenvoudig ingericht; er zijn weinig schuttingen die grenzen aan de openbare ruimte		X	
Verklaring Beleidsintentie:			
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			

Foto's



Woningen tegenover wijkpark



Gesloten bebouwing langs de Weidemaad

Algemene beleidsambitie:

Beheer van het bestaande gebied.

Bij welstandsbeoordeling de

basiskwaliteit en de aanwezige

samenhang respecteren; incidentele

veranderingen zijn mogelijk.

Verklaring Beleidsintentie:

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : **Hh Re Iv**

Plaatsing

Woningen strak in de rooilijn

In oostelijk deel gesloten bebouwing; in westelijk + noordelijk deel halfgesloten, deels open bebouwing

Woningen met de noklijn zowel evenwijdig als haaks op de weg

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen overwegend ondergeschikt

Hoofdvorm

Woningen met 1 (vrijstaand + 2 onder 1 kap) en met 2 bouwlagen (woonblokken); zadeldaken

De woningen hebben over het algemeen een symmetrische hoofdzet

De massa-opbouw is enkelvoudig, soms samengesteld bij vrijstaande woningen

Vrijstaande woningen middelgroot ($\pm 8,5$ ml), soms groot (>9 ml); blokjes hebben een grotere frontbreedte

De vorm van de woningen hoofdzakelijk kantig (soms wolfseinden)

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn veelal meegenomen in het ontwerp en zijn ondergeschikt;

soms losse houten bijgebouwen

Aanzichten

De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte

De geleiding / belijning van de gevels is evenwichtig; bij projectmatige bouw repeterend

De compositie is traditioneel; bij vrijstaande woningen tevens geschakeerd

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn vaak meegenomen in ontwerp en zijn overwegend ondergeschikt

Opmaak

Gevels van metselwerk, deel Stoppelmaad woningen van hout; soms topgevels met hout; pannendaken

Metselwerk rood en / of geel; bij vrijst. woningen verschillende kleuren. Pannen antraciet, soms rood

Schilderwerk moderne kleuren

De woningen hebben een eenvoudige detaillering

Bijgebouwen overwegend in steen met kleur als aan woning; soms met pannen; kleur als die op woning


Diversen

Openbare ruimte is eenvoudig ingericht; er zijn weinig schuifingen die grenzen aan de openbare ruimte

In het westelijke gedeelte, per cluster, samenhang in situering, vorm, materiaal-, en kleurgebruik van en

hoofd-/bijgebouwen. Langs west en noordrand gedekte kleuren gevels en pannen



Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar

 <p>19 12 2003</p>	<p>Algemeen !!!</p> <p>Gebiedsgerichte welstandscriteria zijn aangegeven in de beeldkwaliteitsplannen voor het gebied Langekamp, Boskamp (noordkant) en Biezenkamp.</p> <p>Voor gebied a. d. zuidkant v. d. Boskamp + de Nanningahoeve a. d. noordzijde gelden de volgende criteria:</p>			
<p>Woningbouw met samenhang aan de Boskamp.</p>  <p>19 12 2003</p>	<p>Plaatsing</p> <p>In rooilijn</p> <p>Vrijstaande woningen</p> <p>De woningen direct aan de Boskamp zijn haaks gericht op de weg; 4 markante woningen gericht op vaart</p> <p>Bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en zijn ondergeschikt</p> <p>Hoofdvorm</p> <p>Langs het water in 2 en 3 bouwlagen met piramidedak; langs Boskamp 1 bouwlaag met zadeldak</p> <p>De hoofdvorm is symmetrisch</p> <p>De massa-opbouw is enkelvoudig; sommige woningen samengesteld</p> <p>De relatieve omvang van de woningen is van middelgroot ($\pm 8,5$ m²) tot zeer groot (> 10m²)</p> <p>De vormbehandeling van de woningen hoofdzakelijk kantig; de boerderij heeft een wolfseind</p> <p>Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn vaak meegenomen in ontwerp en zijn overwegend ondergeschikt</p>			
<p>Projectmatige woningbouw aan Langekamp.</p> <p><i>Algemene beleidsambitie: Beheer van het bestaande gebied. Bij welstandsbeoordeling de basiskwaliteit en de aanwezige samenhang respecteren; incidentele veranderingen zijn mogelijk.</i></p>	<p>Aanzichten</p> <p>De woningen zijn duidelijk gericht op de openbare ruimte</p> <p>De geleiding van de gevels is evenwichtig</p> <p>De compositie van de gevels is traditioneel; van een aantal woningen gestileerd dan wel geschakeerd</p> <p>Aan-, uit-, en bijgebouwe zijn veelal meegenomen in het ontwerp en ondergeschikt</p> <p>Opmaak</p> <p>Materiaal gevels van steen. Dakpannen</p> <p>Metselwerk rood. Pannen antraciet. Schilderwerk modern.</p> <p>De detaillering is eenvoudig</p> <p>Aan-, uit-, en bijgebouwen veelal in gelijke materialen als aan woning; hier en daar kleine houten gebouwtjes</p> <p>Diversen</p> <p>Indeling openbare ruimte eenvoudig; geen schuttingen grenzend aan de openbare ruimte</p> <p>Middels het stellen van de "nadere richtlijnen qua architectuur" is v.w.b. de vorm, materiaalkeuze en kleurstelling samenhang ontstaat bij hoofd-, en bijgebouwen in dit gebied.</p> <p>Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar</p>			
<p>Verklaring Beleidsintentie:</p>				

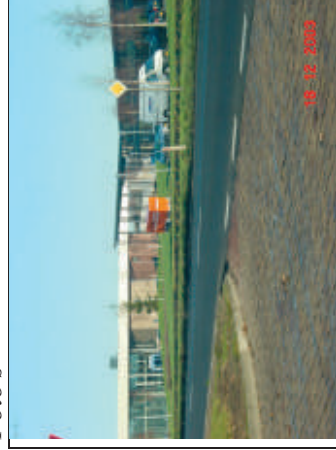
Gemeente Ooststellingwerf

Plaats: Oosterwolde

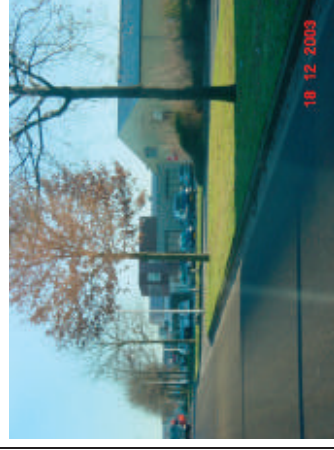
Gebiedsnummer: 6.15 Oosterwolde bedrijventerrein Nanningaweg (Beeldtypering: bedrijventerrein met tevens woningen en boerderij geeft een gemengd beeld)

<i>Gebiedskenmerken en criteria</i>		<i>Hh</i>	<i>Re</i>	<i>Iv</i>
Foto's	 <p>19-12-2003</p> <p>Moderne bebouwing langs Nanningaweg.</p>  <p>19-12-2003</p> <p>Oudere bedrijfsbebouwing.</p> <p><i>Algemene beleidsambitie: Beheer van het bestaande en het te ontwikkelen bedrijventerrein. Bij welstandsbeoordeling de basiskwaliteit respecteren; bij rotonde en N-38 laandacht voor beeldkwaliteit; incidentele veranderingen zijn mogelijk.</i></p>			
Plaatsing	<p>Er is hier geen sprake van een duidelijke rooilijn</p> <p>In oostelijke, oudere, gedeelte is de bebouwing meer gesloten, naar het westen toe meer open</p> <p>De bebouwingsrichting overwegend haaks op de weg, soms ook langs de weg</p>		X	
Hoofdvorm	<p>Over het algemeen (behalve de oude CAV) 1 bouwlaag met een zadeldak; ook wel schilddak, soms ook plat</p> <p>De panden hebben overwegend een symmetrische hoofdopzet</p> <p>Het oudste gedeelte een gevarieerde massa-opbouw; de meer recente bouw enkelvoudig</p> <p>In oudste deel grote variatie in de grootte van de panden</p> <p>De gebouwen zijn (moeten) kantig (worden) opgezet.</p>		X	X
Aanzichten	<p>De gebouwen duidelijk gericht naar de openbare ruimte</p> <p>Bij bestaande bebouwing wisselende geleiding; bij nieuwbouw streven naar meer een evenwichtige geleiding</p> <p>De compositie van de bestaande gevels is traditioneel; bij nieuwbouw gestileerde gevelcomposities nastreven</p>	X		
Opmaak	<p>Oudere bestaande panden in steen; nieuwere panden veelal in damwandprofiel</p> <p>Metselwerk gedekte kleur; overige materialen moderne kleur</p>		X	X
Diversen	<p>Bedrijfsreclame dient onderdeel te zijn van het bouwwerk; geen losse bebording</p> <p>Zie voor gewenste beeldkwaliteit gebied nabij rotonde en nabij de N-381 de ruimtelijke beleidsintenties</p>		X	X
Verklaring Beleidsintentie:	Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			

Foto's



Representatieve bebouwing langs de Venekoterweg.



Bedrijfsbebouwing op industrieterrein.

Algemene beleidsambitie:

Beheer van het bestaande en het te ontwikkelen bedrijventerrein.

Bij welstandsbeoordeling de

basiskwaliteit respecteren;

incidentele veranderingen zijn

mogelijk.

Verklaring Beleidsintentie:

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie: Hh Re Iv

Plaatsing

Overwegend in de rooilijn.

Gesloten (Houtwal en Hornleger) en halfgesloten bebouwing

De bebouwingsrichting zowel langs (oudere gedeelte) als (nieuwere gedeelte) haaks op de weg

Hoofdvorm

Overwegend doosvormige architectuur; soms een zadeldak, gebogen dak

De panden hebben overwegend een symmetrische hoofdopzet

De massa-opbouw; is hoofdzakelijk enkelvoudig

Qua omvang verschillen de gebouwen onderling behoorlijk

De gebouwen zijn (moeten) kantig (worden) opgezet.

Aanzichten

De gebouwen duidelijk gericht naar de openbare ruimte; op hoeklocaties tweezijdig

Bij bestaande bebouwing wisselende geleiding; bij nieuwbouw streven naar meer een evenwichtige geleiding

De compositie van de bestaande gevels is traditioneel; bij nieuwbouw gestileerde gevelcomposities nastreven

Opmaak

Oudere bestaande panden in steen; nieuwere panden veelal in damwandprofiel

Metselwerk gedekte kleur; overige materialen moderne kleur; langs rand bedrijventerrein niet te schreeuwerig

Diversen

Bedrijfsreclame dient onderdeel te zijn van het bouwwerk; geen losse bebording

Nieuwe bedrijfspanden aan de zijde van de N-381 dienen een representatieve uitstraling te krijgen

Buitenopslag, buiten het zicht, aan achterzijde van gebouwen situeren

De woonboulevard en de nieuwe Rabobank zijn, qua vormgeving en functies, op zich zelf staande panden

Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar

Foto's



Lage seniorenwoningen, gezinswoningen met hoge goot, en appartementen.

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie: Hh Re Iv

Plaatsing			
Cirkelvormige stedenbouwkundige opzet, waarbij woningen dezelfde rooilijnafstand tot de weg hebben			X
Gesloten bebouwingsbeeld			X
Woningen zijn gericht langs de weg			X
Bijgebouwen / aanbouwen zijn in ontwerp meegenomen, zijn soms straatgericht; soms houten bergingen			X
Hoofdvorm			
1 Bouwlaag (seniorenwoningen); 2 bouwlagen met zadeldak (gezinswoningen + zorgwoningen)			X
4 bouwlagen met platte afdekking (seniorenappartementen)			X
Over het algemeen een symmetrische hoofdopzet			X
De massa-opbouw enkelvoudig			X
Centraal de aaneengesloten seniorenwoningen; daaromheen de 2 onder 1 kapblokjes; aan rand appartem.			X
De vorm van de woningen is hoofdzakelijk kantig.			X
Bijgebouw, aan- en uitbouwen zijn meegenomen in het ontwerp en bepalen vaak mede het straatbeeld			X
Aanzichten			
De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte		X	
Het gevelbeeld kent een evenwichtige geleiding			X
Compositie traditioneel en repeterend			X
Aan-, uitbouwen, bijgebouwen zijn meegenomen in ontwerp en doen vaak mee aan het straatbeeld			X
Opmaak			
Gevels van de woningen van metselwerk; pannendaken.			X
Metselwerk in geel en rood. Pannen antraciet. Schilderwerk: moderne kleurstelling.			X
Eenvoudige detaillering			X
Bijgebouwen overwegend in steen met kleur als aan woning; hier en daar houten bergingen geplaatst			X
Diversen			
Openbare ruimte eenvoudig ingericht. Er staan helaas wel schuttingen aangrenzend aan openbare ruimte			X
Op achtererven aan buitenrand staan houten bergingen in het zicht			
Sportcentrum Boekhorst en dorpshuis De Miente zijn op zich zelfstaande grote objecten.			X
Er is samenhang in architectuur, materiaal-, en kleurkeuze van de woningen			X
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			
Verklaring Beleidsintentie:			

Algemene beleidsambitie:

Beheer van het bestaande gebied.

Bij welstandsbeoordeling de

basiskwaliteit en de aanwezige

samenhang respecteren; incidentele

veranderingen zijn mogelijk.

Ruimtelijke beleidsintenties Oosterwolde.

Huidig beleid.

Bestemmingsplan Industriepark Venekoten: Het plan omvat het gehele industriegebied aan de zuidzijde van Oosterwolde. Voor het gebied op de kaart aangegeven als "zichtlocatie" gelden de volgende uitgangspunten:

- de toe te laten vormen van bedrijvigheid en de vormgeving van de gebouwen dienen een representatief voorkomen te hebben;
- het representatieve gedeelte van de bebouwing (kantoorgedeelte, ontvangstruimte) dient te zijn gericht naar de zijde van de Venekoterweg, respectievelijk de provinciale weg N381, overeenkomstig de op de kaart aangegeven lijnaanduiding "zichtlocatie";
- grootschalig "laagwaardig" terreingebruik (zoals het gebruik als opslagterrein) dient te worden voorkomen.

Voor de vormgeving van andere gebouwen en bouwwerken in het industriegebied zijn geen nadere uitgangspunten aangegeven.

Bestemmingsplan Oosterwolde-Prandinga II

Gezorgd moet worden voor een herkenbare bebouwingsstructuur, rekening houden met de bestaande kavelrichtingen en vormen en waarbij de onderscheiden plandelen zoveel mogelijk een eigen identiteit verkrijgen. Gestreefd moet worden naar een diversiteit aan aantrekkelijke woonsituaties, waarbij de elementen groen en water zoveel mogelijk worden uitgebuit. Het plan dient te voorzien in een aantal duidelijke herkenningspunten, die met name gestalte dienen te krijgen door middel van bijzondere bouwvormen langs de hoofdroute door het plan. Nabij de brug over de Opsterlandse Compagnonsvaart moet worden zorggedragen voor markante bebouwing die zowel de wijk als de westelijke dorpsentree accentueren.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat voor een deel van Prandinga II een *beeldkwaliteitplan* moet worden opgesteld. Voor de Langekamp en voor 3 panden aan de Boskamp zijn 2 beeldkwaliteitplannen opgesteld. Voor het gebied tussen het wijkpark en de Langekamp is een beeldkwaliteitplan worden opgesteld. In het laatst aangegeven gebied moet ook aandacht worden besteed aan duurzaam bouwen.

Nadere richtlijnen architectuur voor Prandinga II (buiten de gebieden waarvoor beeldkwaliteitplannen gelden of nog moeten worden opgesteld).

Teneinde samenhang in de bebouwde omgeving te bewerkstelligen zijn nadere architectonische eisen gesteld aan de situering, nokrichting, kapvorm, materiaalgebruik en kleurstelling. Dit voor elke woonsituatie afzonderlijk. Alle woningen zijn binnen het plangebied gerealiseerd. De nadere eisen worden toegevoegd aan de welstandsnota en vormen voor het betreffende gebied mede de welstandscriteria.

Bestemmingsplan Oosterwolde-kom.2003.

Streven naar handhaving, verbetering van de woonfunctie met name op verdiepingsniveau boven winkels, op open plekken en op terreinen met een voormalig bedrijfsfunctie. Verbetering, modernisering centrumgebied.

Behoud van, respect. inspelen op de karakteristieke structuur van het gebied ten noorden van de Opsterlandse Compagnonsvaart. Behoud, herstel van karakteristieke panden. Behoud en zorgvuldig onderhoud van de aanwezige waardevolle bosjes. Voor de omgeving van de stationsstraat een beeldkwaliteitplan opstellen.

Zie voorts de Algemene beschrijving in hoofdlijn behorend bij de bestemmingsplanvoorschriften.

Bestemmingsplan Oosterwolde-Nanninga (bedrijventerrein).

Voor bebouwing langs de Nanningaweg zijn geen ruimtelijke uitgangspunten qua vormgeving aangegeven. Het landelijke karakter van de Duistereweg dient zoveel mogelijk behouden te blijven.

Bestemmingsplan Oosterwolde - dorp 2002:

De gemeente streeft naar een optimaal ruimtegebruik binnen het dorpsgebied. Eventuele niet-waardevolle open ruimten, vrijkomende bedrijfslocaties e.d. worden bij voorkeur gebruikt voor woondoeleinden, milieuvriendelijke bedrijfsvormen en kantoren.

Wat betreft de cultuurhistorische en landschappelijke waarden dient rekening te worden gehouden met:

- behoud van, respectievelijk inspelen op de karakteristieke structuur van de oudere dorpsdelen;
- behoud en herstel van de karakteristieke panden;
- behoud en zorgvuldig onderhoud van de in het dorpsgebied aanwezige waardevolle open ruimtes, bospercelen, straatbeplanting e.d.

De karakteristieke straatbeplanting langs de Opsterlandse Compagnonsvaart en de straten in de oudere dorpsdelen worden gehandhaafd en waarnodig verbeterd. Ook de bestaande beplanting in recentere woongebieden wordt zoveel mogelijk intact gehouden.

STRATENREGISTER MET VERWIJZING NAAR WELSTANDSGEBIED.

Straatnaam	Huisnummer Oneven	Gebied- nummer	Huisnummer Even	Gebied- nummer	Bijzonder object / kwaliteitplan
Assepot	alles	6.8	alles	6.8	
Assessorlaan	alles	6.6	alles	6.6	herstructurering
Bareldsburglaan	alles	6.2	alles	6.2	
Bergweg	alles	6.16	alles	6.16	
Biezenkamp	alles	6.14	alles	6.14	beeldkwaliteitplan
Blauwmaad	1 t/m 31	6.13	2 t/m 44	6.13	
Blauwmaad	33 t/m 41	6.13	46 t/m 54	6.13	
Boekhorsterweg	alles	6.6	alles	6.6	
Boelenkamp	alles	6.7	alles	6.7	
Boereweide	1 t/m 9	6.3			
Boereweide	13 t/m 79	6.12	alles	6.12	
Bonghaer	1	6.9			
Boskamp	1 t/m 19	6.14			
Boskamp			2	6.14	
Boskamp			8 t/m 16	6.14	beeldkwaliteitplan
Breikom	alles	6.7	alles	6.7	
Brink	alles	6.1	alles	6.1	nr. 1
Brinkstraat	alles	6.1	alles	6.1	8, 12, 16, 18
Brugkampweg	alles	6.4	alles	6.4	
Butjeskamp	alles	6.5	alles	6.5	
Buttingapad	alles	6.2	alles	6.2	
Buttingasingel	alles	6.2	alles	6.2	
Buurstede	alles	6.16	alles	6.16	
Coendringaweg	alles	6.2	alles	6.2	
De Elzen	alles	6.7	alles	6.7	
De Fenne	alles	6.7	alles	6.7	
De Geere	alles	6.5	alles	6.5	
De Goorn	alles	6.5	alles	6.5	
De Haer	1	6.17	alles	6.9	
De Hegen	alles	6.8	alles	6.8	
De Hieming	alles	6.5	alles	6.5	
De Logten	1 t/m 11	6.5	2 t/m 18	6.5	
De Logten	13 t/m 19	6.10	20 t/m 26	6.10	
De Muijnhorn	alles	6.7	alles	6.7	
De Slatten	alles	6.7	alles	6.7	
De Striepe	alles	6.17	alles	6.17	
De Zegge	alles	6.5	alles	6.5	
Dertien Aprilstraat	1	6.16	2 t/m 38	6.4	
Dertien Aprilstraat			40 t/m 46	6.16	
Domineespad					
Dorprichterstraat	alles	6.6	alles	6.6	herstructurering
Drie Stellingenweg	1 t/m 43	6.4	2 t/m 52	6.4	
Drie Stellingenweg	45, 47	6.16	54	6.16	
Duistereweg	1 t/m 17	6.2	2 t/m 12	6.15	
Dwarshaer	alles	6.9	alles	6.9	
Elsjeshof	alles	6.16	alles	6.16	
Et Mientepad	alles	6.17			
Evertsmaad	alles	6.13	alles	6.13	
Gijenham	alles	6.8	alles	6.8	
Goldhaer	alles	6.9	alles	6.9	

STRATENREGISTER MET VERWIJZING NAAR WELSTANDSGEBIED.

Straatnaam	Huisnummer Oneven	Gebied- nummer	Huisnummer Even	Gebied- nummer	Bijzonder object / kwaliteitplan
Grietmanslaan	alles	6.6	alles	6.6	
Groote Singel	alles	6.5	alles	6.5	
Het Hoge Stuk	alles	6.10	alles	6.10	
Het Holt	alles	6.5	alles	6.5	
Het Mad	alles	6.7	alles	6.7	
Hoge Haer	alles	6.9	alles	6.9	
Hooge Esch	alles	6.3	alles	6.3	
Hoogengardelaan	alles	6.2	alles	6.2	nr. 2, 15
Hornleger	alles	6.16	alles	6.16	
Horst	alles	6.5	alles	6.5	
Houtwal	1 t/m 19	6.4	2 t/m 18	6.4	nr. 7
Houtwal	21 t/m 29	6.16	20 t/m 30 etc	6.16	
Iris	alles	6.17	alles	6.17	
Jan Frankensingel	alles	6.2	alles	6.2	
Johannes Koenesweg	alles	6.2	alles	6.2	
Kampingerhof	alles	6.2	alles	6.2	
Karnakkers	alles	6.5	alles	6.5	
Kleindiep	alles	6.17	alles	6.17	
Koemaad	alles	6.13	alles	6.13	
Kringgreppelstraat	alles	6.6	alles	6.6	herstructurering
Kuipenstreek	alles	6.3	alles	6.3	
Kuunderhof	alles	6.6	alles	6.6	
Laak	alles	6.8	alles	6.8	
Lage Esch	alles	6.3	alles	6.3	
Lage Haer	alles	6.9	alles	6.9	
Langekamp	alles	6.14	alles	6.14	beeldkwaliteitplan
Leegemaad	alles	6.13	alles	6.13	
Lijnakker	alles	6.12	alles	6.12	
Martenskamp	alles	6.3	alles	6.3	
Mastenbroek	alles	6.12	alles	6.12	
Menninge	alles	6.6	alles	6.6	herstructurering
Meulemaad	alles	6.13	alles	6.13	
Meuleveldweg	alles	6.4	alles	6.4	
Molenweg	3 t/m 41	6.1	2 t/m 42	6.1	nr. 2, 2a, 12, 20, 21, 38
Moskampweg	alles	6.4	alles	6.4	
Meester Verwerstraat	alles	6.2	alles	6.2	
Nanningaweg	1 t/m 7 etc	6.1	2 t/m 8 etc	6.1	nr. 1
Nanningaweg	15 t/m 25	6.2	14 t/m 26	6.2	nr. 16
Nanningaweg	29 t/m 47etc	6.15	28 t/m 46	6.15	nr. 33, 41
Noordmaad	alles	6.13	alles	6.13	
Oerkampweg	alles	6.4	alles	6.4	
Oldemaad	alles	6.13	alles	6.13	
't Oost	1 t/m 47	6.1	4 t/m 60	6.1	nr. 1, 52
Oosterbrink	alles	6.11	alles	6.11	
Pasveer	alles	6.5	alles	6.5	
Ploeggang	alles	6.16	alles	6.16	
Poorthof	alles	6.5	alles	6.5	
Prakkenlaan	alles	6.5	alles	6.5	
Prandinga	1 t/m 7	6.14	2 t/m 10	6.13	nr. 2
Prandinga			12 t/m 40	6.13	
Prandingaweg	1 t/m 29	6.3	2 t/m 8	6.3	
Prinsenstraat	alles	6.1	alles	6.1	nr. 2
Quadoelenweg	alles	6.1	alles	6.1	nr. 8,9,12,13,17 18,20,21,22,24

STRATENREGISTER MET VERWIJZING NAAR WELSTANDSGEBIED.

Straatnaam	Huisnummer Oneven	Gebied- nummer	Huisnummer Even	Gebied- nummer	Bijzonder object / kwaliteitplan
Rijweg	3 t/m 69	6.1	18 t/m 82	6.1	nr.9,11,20,22, 24,32 24,32,41,43, 61,67,69
Rijweg	71 t/m 97	6.5			
Rijweg	99 t/m 101	6.10			
Rikkingahof	alles	6.1	alles	6.1	
Rozendael	alles	6.12	alles	6.12	
Sander Alberstlaan	alles	6.2	alles	6.2	
Schapekamp	alles	6.5	alles	6.5	
Scholdenweg	alles	6.7	alles	6.7	
Snellingerdijk	1 t/m 35a	6.2	4 t/m 60	6.2	nr.5,10,31
Snellingerdijk	35a etc-37	6.4			
Snellingerdijk	37a en 39	6.17			
Snellingerdijk	41 t/m 101	6.6	60a t/m 130	6.6	
Snellingerdijk			60 d + e	6.6	beeldkwaliteitplan
Stationsplein	alles	6.4	alles	6.4	nr.2
Stationsstraat	alles	6.1	alles	6.1	nr. 10
Stegingaweg	alles	6.3	alles	6.3	
Stipepassage	alles	6.1	alles	6.1	
Stipeplein	alles	6.1	alles	6.1	
Stoppelmaad	alles	6.13	alles	6.13	
Ten Hooringerlaan	alles	6.2	alles	6.2	nr. 23
Tilmaad	alles	6.13	alles	6.13	
Tjongerhof	alles	6.6	alles	6.6	
Trambaan	alles	6.4	alles	6.4	
Tussen de Hoven	alles	6.5	alles	6.5	
Veengang	alles	6.16	alles	6.16	
Veenhofweg	alles	6.1	alles	6.1	
Venekoterweg			2 t/m 38	6.9	
Venekoterweg	alles	6.16	40 t/m 52 etc	6.16	
Vossehaer	alles	6.9	alles	6.9	
Waardeel	alles	6.16	alles	6.16	
Weemeweg	alles	6.3	alles	6.3	nr. 5, 45
't Weer	alles	6.5	alles	6.5	
Weidemaad	1 t/m 73	6.13	2 t/m 128	6.13	
Weidemaad	75 t/m 115	6.13	130 t/m 138	6.13	
Westermaad	alles	6.13	alles	6.13	
Winkelmaad	alles	6.13	alles	6.13	
Ybenhaer	alles	6.9	alles	6.9	
Zoltstede	alles	6.16	alles	6.16	
Zomerweg	alles	6.7	alles	6.7	
Zuidmaad	alles	6.13	alles	6.13	

WELSTANDSCRITEIA VOOR HET PROJECT HERINRICHTING SCHOLENGEBIED OOSTERWOLDE-ZUID MET DAARIN EEN MULTIFUNCTIONEEL SCHOLENCOMPLEX (MFS-ZUID) EN WONINGEN.

Aanleiding:

De schoolgebouwen in dit scholengebied raken gedateerd. Renovatie van de gebouwen met technische installatie is niet lonend meer. Ze zijn derhalve aan vervanging toe.

De gemeente streeft naar zo efficiënt mogelijke huisvesting van het onderwijs. Veel ruimten zijn gezamenlijk door de scholen te gebruiken. Installatietechnisch (energieverbruik), onderhoudstechnisch en facilitair biedt het onder 1 dak brengen van een aantal scholen (financiële) voordelen.

Voorts heeft een dergelijke opzet ruimtebesparing tot gevolg. Ruimte die gebruikt kan worden voor b.v. woningbouw. Het voordeel hiervan is dat er een vorm van sociale controle ontstaat op het schoolgebouw en omgeving en er hoeft minder een aanslag te worden gepleegd op het buitengebied middels dorpsuitbreiding.

In het gebouw worden 4 basisscholen en een peuterspeelzaal ondergebracht. 1 Basisschool en de peuterspeelzaal zijn thans elders gevestigd. De plekken die zij verlaten zijn ook interessant voor mogelijke woningbouw. Drie scholen en een gymlokaal in dit gebied worden afgebroken.

Stedenbouwkundige invulling:

Het scholengebied ligt aan de rand van de wijk Oosterwolde-zuid, op de hoek van de Snellingerdijk en de Grietmanslaan. Beide zijn belangrijke wijkontsluitingswegen. Langs de Snellingerdijk liggen een dansschool, een praktijk voor fysiotherapie en daarnaast een burgerwoning. Deze panden behoren in feite fysiek tot het plangebied. De aanwezige bebouwing heeft een platte afdekking.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan Oosterwolde dorp 2003 geeft voor het gebied een maatschappelijke bestemming aan. De maximale bouwhoogte is 10 m1. Er is eventueel een vrijstellingsmogelijkheid van 10 %. De maximale goothoogte bedraagt 6,50 m1; vrijstelling tot 10 % , dus tot 7,15 m1.

In het gebied Oosterwolde-zuid vindt momenteel een grote herstructureringsoperatie plaats v.w.b. renovatie, afbraak, nieuwbouw van woningen en herinrichting van de openbare ruimte. Alle straten in het gebied worden duurzaam-veilig (30 km / uur) ingericht. Er zal een centrale water-as worden aangelegd van de Menninge tot aan halverwege de Boekhorsterweg. Langs deze water-as worden een drietal appartementcomplexen gebouwd. De parkeersituatie langs de Boekhorsterweg wordt verbeterd.

Op bijgaand inrichtingsvoorstel is de door gemeente gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling aangegeven. De aanleg van de centrale water-as biedt een prima kans om de zichtlijn vanaf de Menninge te beëindigen met een fraai gebouw. Vanuit het gebouw is dan weer uitzicht mogelijk over de waterpartij.

Aan de noordzijde en zuidzijde blijft ruimte over die kan worden ingevuld met woningbouw. Daarmee kan het gebied worden afgerond; er is op deze wijze tevens sociale controle mogelijk op het scholencomplex.

De dansschool heeft een "milieucirkel" van 30 m1 waarbinnen geen geluidgevoelige panden (in dit geval woningen) mogen worden opgericht. Er kan hier worden gedacht aan de combinatie wonen / werken als aansluiting op de panden Snellingerdijk 60 a en 60 b waar ook bedrijvigheid mogelijk is passend in een woonomgeving.

Exacte invulling van dit gedeelte van het terrein is afhankelijk van de ruimte die het scholencomplex gaat innemen.

Aan de zuidzijde is de bouw van zo'n 8 woningen type twee onder een kap mogelijk; robuuste herenhuizen in "blokkendoosstijl", bijpassend bij het gebouw van de fysiotherapeut en de woning langs de Snellingerdijk.

De bouw van de school is, indien voldaan wordt aan de voorschriften, mogelijk volgens het geldende bestemmingsplan. Voor de woningen en de gebouwen t.b.v. werken is een vrijstellingsprocedure ex. artikel 19 lid 1 W.R.O. noodzakelijk.

WELSTANDSCRITEIA VOOR HET PROJECT SCHOLENCOMPLEX EN OMGEVING TE OOSTERWOLDE-ZUID.

1* Plaatsing:

- Noord-, zuidgericht zoals op bijgaande stedenbouwkundige onderlegger is aangegeven.
- Centraal het scholencomplex, aan de noordzijde bebouwing t.b.v. wonen / werken, en aan de zuidzijde woningbouw in half gesloten bebouwing.
- Bijgebouwen zoveel als mogelijk uit het zicht plaatsen; liefst integreren in ontwerp.
- Voorgevelrooilijn woningen in één lijn (zie stedenbouwkundige onderlegger)

2* Hoofdvorm:

- Doosvormige architectuur (spelen met blokken); woningen platte afdekking (zie referentiebeelden).
- De school is, binnen het geheel, een afzonderlijk element; de blokjes kunnen ook andere vormen krijgen dan alleen rechthoekig.
- De woningen dienen een symmetrische opzet te krijgen.
- De architectuur van de woningen kantig; bij de school kunnen de blokjes ook een ronde vorm krijgen.
- Bijgebouwen bij woningen ondergeschikt, garages meenemen bij het ontwerp van de woningen; bij de school bergingen integreren in het ontwerp.

3* Aanzichten:

- Het scholencomplex en de woningen duidelijk richten naar de openbare ruimte.
- De geleding van de gevels evenwichtig; bij het scholencomplex verticaal. Bij de woningen aan de zuidzijde repeterend.
- Bijgebouwen ondergeschikt.

4* Opmaak:

- Gevels overwegend van metselwerk, accenten met ander materiaal mogelijk; bij het schoolgebouw, als afzonderlijk element en ter onderscheiding van de diverse scholen in het gebouw, kunnen afwijkende materialen worden toegepast. Dakrand met eventueel dak eenduidig.
- Uitvoering woningen / werkruimten in een rode dan wel rood-genuanceerde steen. (middentoon d.w.z. niet te licht en niet te donker van kleur). Referentie: de steen die is toegepast bij de panden aan de Snellingerdijk (fysiotherapeut en woning)
- Schilderwerk in moderne, frisse kleuren.
- De detaillering eenvoudig.

5* Diversen:

- De inrichting van de openbare ruimte zal worden aangepast aan die van het herstructureringsplan van Oosterwolde-zuid.
- Inrichting ruimte rond scholencomplex naadloos aan laten sluiten met openbare ruimte. (inrichting zodanig dat schoolplein visueel doorloopt in de openbare ruimte aan de zijde van de Boekhorsterweg zodat verkeer er zich van bewust wordt dat men zich als het ware op het schoolplein bevindt en dus attent moet zijn op de belangrijkste gebruikers van de ruimte aldaar, namelijk voetgangers en fietsers)
- Inrichtingsplan opstellen in overleg met de gemeentelijke ontwerper van het herstructureringsplan Oosterwolde-zuid. Dit geldt ook voor de verkeerskundige oplossing van parkeren, halen en brengen van leerlingen.
- Het vormen van hangplekken voor jeugd voorkomen.
- Overleg met dansschool om de storende kleuren aan het gebouw beter in te passen in het gehele beeld dat in het gebied wordt nagestreefd. (kleur metselwerk en kleur beplating)
- Op de erfscheidingen grenzend aan het openbaar gebied beukenhagen planten.

WELSTANDSCRITEIA VOOR HET PROJECT STELLINGHAVEN.

1* Plaatsing:

- De losse componenten, verbonden door een overdekte gang, behoren niet strak in een rooilijn te worden geplaatst doch behoeven een meer speelsere plaatsing door onderlinge verdraaiing.
- Tussen de vleugels voldoende ruimte voor zicht vanuit de kamers en toetreding van daglicht; het totaalbeeld moet het karakter van een half-open bebouwing krijgen.
- Een kleinschalige woonhuisbeeldvorming aan de Schapekamp en de Kleinesingel nastreven.
- De verbindingsstraat moet zich wat meer op de achtergrond bevinden en behoeft geen bijzonder architectonisch accent te verkrijgen.

2* Hoofdvorm:

- Langs de Schapekamp maximaal 2 bouwlagen met kap; langs de Kleinesingel maximaal 1 bouwlaag met kap.
- Teneinde variatie in het bebouwingsbeeld te verkrijgen zijn meerdere kapvormen toegestaan.
- De vorm van de gebouwen over het algemeen kantig (schilddak past daar nog binnen).
- Terrassen en balkons kunnen het woonhuisidee nog meer vorm geven.

3* Aanzichten:

- De koppen van de vleugels duidelijk gericht naar de openbare ruimte.
- De geleding van de gevels kan wisselend zijn.
- De compositie van de gevels overwegend traditioneel waarbij tevens gekeken moet worden naar de gevels van de gebouwen die blijven staan.
- Als geheel moet naar voren komen dat de componenten wel broertjes-zusjes zijn, d.w.z. de nodige samenhang vertonen.

4* Opmaak:

- Bij de woonhuisbeeldvorming past baksteen, houten kozijnen en dakpannen; bij de overige gebouwdelen kunnen andere materialen worden toegepast zoals stucwerk of plaatmateriaal.
- Aangezien de verschijningsvorm van de te bouwen gebouwen ten opzichte van het gebouw dat blijft staan toch anders zal worden behoeft de kleurstelling daarmee geen aansluiting te verkrijgen.
- De gebouwen kunnen een eenvoudige detaillering krijgen.

5* Diversen:

- Het karakter van de Kleinesingel dient te worden gehandhaafd; tuinaanplant daarbij aanpassen.
- Het parkeren voor personeel in elk geval op eigen terrein. Voor bezoekers voldoende parkeerplaatsen aanleggen in de buurt van de entrees aan de hand van de normen die de gemeente daarvoor stelt.

PROJECTGERICHTE WELSTANDSCRITERIA VOOR HET GEBIED BUTTINGASINGEL TE OOSTERWOLDE.

(als vervolg op de stedenbouwkundige onderlegger besproken met Hûs en Hiem d.d. 20-06-2006)

Onderwerp:	Criteria:
Plaatsing	In de rooilijn als op stedenbouwkundige onderlegger is aangegeven.
	Deels gesloten, deels halfgesloten bebouwing.
	Blokken situeren langs bestaande straten.
	Bijgebouwen zijn in plaatsing ondergeschikt en staan minimaal hun eigen breedtemaat achter de voorgevelrooilijn.
Hoofdvorm	Panden in 2 bouwlagen met zadeldak; mogelijk accent in 3 bouwlagen plat afgedekt of met kap.
	Noklijn gezinswoningen evenwijdig aan de weg;
	Maat en schaal afstemmen op omliggende bebouwing
	Woningen over het algemeen een symmetrische opzet.
	Massaopbouw enkelvoudig.
	Vormgeving van de bebouwing kantig.
	Bijgebouwen; aan- en uitbouwen in het algemeen ondergeschikt; afstemmen op vormgeving hoofdgebouw.
Aanzicht	Woningen dienen zich te voegen in het bestaande bebouwingsbeeld.
	Woningen duidelijk richten naar de openbare ruimte.
	Hoekwoningen dienen een tweezijdige oriëntatie te krijgen.
	De geleding van de gevels evenwichtig
	Compositie van de gevels traditioneel.
	Bijgebouwen, aan- en uitbouwen in het algemeen ondergeschikt; afstemmen op vormgeving hoofdgebouw.
Opmaak	Gevels metselwerk, daken pannen
	Kleuren metselwerk en pannen afstemmen op de bestaande bebouwing
	Schilderwerk idem
	Eventuele houten bergingen schilderen in donkere kleur.
	Woningen met eenvoudige detaillering
Bijzonderheden	Erfscheidingsen met de openbare ruimte: beukenhagen; worden geplant door de gemeente. Eigenaar krijgt instandhouding- en onderhoudsplicht.
	Schuttingen grenzend aan openbaar gebied zijn niet toegestaan.

PROJECTGERICHTE WELSTANDSCRITERIA VOOR HET GEBIED GROOTESINGEL TE OOSTERWOLDE.

(als vervolg op de stedenbouwkundige onderlegger besproken met Hûs en Hiem d.d. 20-06-2006)
(gewijzigd bij besluit van B & W d.d. 12 augustus 2008)

Onderwerp:	Criteria:
Plaatsing	In de rooilijn als op stedenbouwkundige onderlegger is aangegeven. Vrijstaand langs de Grootesingel; Gesloten bebouwing in het middengebied. Bijgebouwen zijn in plaatsing ondergeschikt en staan minimaal hun eigen breedtemaat achter de voorgevelrooilijn.
Hoofdvorm	Langs de Grootesingel 2 vrijstaande woningen in 2 bouwlagen met zadeldak; noklijn haaks op de weg; woningbreedte ongeveer 7 à 8 m1. In middengebied de rijenwoningen in max. 2 bouwlagen met langskap In middengebied appartementsgebouw in 2 bouwlagen, platte afdekking met dwarskapjes Woningen over het algemeen een symmetrische opzet. Vormgeving van de bebouwing kantig; geen wolfseinden toepassen. Bijgebouwen; aan- en uitbouwen in het algemeen ondergeschikt; afstemmen op vormgeving hoofdgebouw.
Aanzicht	Vormgeving woningen, qua karakter, passend bij bestaande parkachtige omgeving. Woningen duidelijk richten naar de openbare ruimte. De geleding van de gevels evenwichtig Compositie van de gevels traditioneel. Bijgebouwen, aan- en uitbouwen in het algemeen ondergeschikt; afstemmen op vormgeving hoofdgebouw.
Opmaak	Gevels: overwegend metselwerk, daken: pannen. Metselwerk rood, pannen antraciet Schilderwerk moderne kleuren passen in parkachtige omgeving Eventuele houten bergingen schilderen in donkere kleur. Woningen met eenvoudige detaillering
Bijzonderheden	Erfscheidings met de openbare ruimte: beukenhagen; worden geplant door de gemeente. Eigenaar krijgt instandhouding- en onderhoudsplicht. Schuttingen grenzend aan openbaar gebied zijn niet toegestaan.

PROJECTGERICHTE WELSTANDSCRITERIA VOOR HET GEBIED DE LUWTE TE OOSTERWOLDE.

(als vervolg op de stedenbouwkundige onderlegger besproken met Hûs en Hiem d.d. 6-6-2006)

Onderwerp:	Criteria:
Plaatsing	Als op de stedenbouwkundige onderlegger is aangegeven.
	Ensemble van 3 lineaire appartementsgebouwtjes
	Typologie: appartementen, ontsluiting aan de noord- en oostzijde middels (korte galerijen)
	Differentiatie in oriëntatie: - het bouwvolume aan de Snellingerdijk is georiënteerd op de straat en op het plein; - de overige volumes zijn georiënteerd op het parkachtige binnengebied.
	Er zijn geen bijgebouwen; berging e.d. worden ondergebracht in de 2 hoofdgebouwen. Behoudens bij het blok in 1 bouwlaag, hier bergingblok met 5 bergingen gesitueerd ten oosten van en achter het 1 laagse blok.
Hoofdvorm	Bouwvolume van de eerste twee blokken aan / vanaf de Snellingerdijk: 3 bouwlagen met een plat dak; overige volumes maximaal 2 bouwlagen met een plat dak. Gebouw aan oostzijde 1 bouwlaag met plat dak.
	Gebouwen krijgen een symmetrische hoofdopzet.
	Vormgeving van de gebouwen kantig.
Aanzicht	Gebouwen richten naar de openbare ruimte (zowel naar park als straat)
	Geleding horizontaal per bouwlaag
	Kleinschalige appartementscomplexjes
	Gevelindeling in vriendelijke, open architectuur
	Onaantrekkelijke dichte plinten (onderbouw) met bergingen / fietsenstallingen voorkomen.
Opmaak	Karakter: - alle volumes zo uitvoeren dat zij samenhang hebben in materialisering; - vriendelijke, open architectuur in natuurlijke materialen.
	Materiaal en kleur: - vrij, m.u.v. te sterk afwijkend materiaal en kleurkeuzes ten opzichte van de omgeving en het totale straatbeeld.
	Detailering: zorgvuldig
Bijzonderheden	Langs de randen van het gebied een groene erfafscheiding middels beukenhagen dan wel bestaande beplanting en bomen.
	Bomen op parkeerterrein
	Plein, parkeerterrein en park moeten een openbaar karakter krijgen
	Eventuele naamsvermelding (reclame) gebouw Talant bescheiden van omvang en karakter.

PROJECTGERICHTE WELSTANDSCRITERIA VOOR HET GEBIED DE MUYNHORN TE OOSTERWOLDE.

Onderwerp:	Criteria:
Plaatsing	- afstand tot straat zie rooilijnafstand op tekening
	- onderlinge afstand vrijstaand in half-open bebouwing
	- noklijn oriënteren op het zuiden
	- losse bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt; situeren in gebied als op tekening is aangegeven; plaats: minimaal hun eigen breedtemaat achter de voorgevelrooilijn
Hoofdvorm	- vrijstaande woningen 1 bouwlaag met zadeldak:
	- goothoogte max. 3,50 m
	- dakhelling 40° - 50°
	- middelgrote woningen breedte ± 8,50 m (tussen 8 en 9 m)
	- op de kavels 16, 17 en 18 grote woningen breedte vanaf 9 m
	- kapvorm: zadeldak
	- kaprichting: oost-west (toepassing actieve, passieve zonne-energie)
	- royale dakoverstekken (minimaal 50 cm)
	- vorm van woning en bijgebouw kantig; geen wolfseinden.
	- de massa-opbouw enkelvoudig; kavelnrs. 16,17,18 event. samengesteld
	- woningen krijgen symmetrische opzet
	- bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn in het algemeen ondergeschikt afstemmen op vormgeving van de woning (platte afdekking of zadeldak)
Aanzicht	- woning duidelijk richten naar de openbare ruimte → pijltje op tekening
	- geleiding van gevels evenwichtig; onderling mogelijk wisselend
	- hoekwoningen een tweezijdige oriëntatie (aandacht voor hoekoplossing)
	- compositie: indeling gevels vrij; geen inpandig balkon over volle breedte
	- bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn in het algemeen ondergeschikt, afstemmen op vormgeving van de woning
Opmaak	- woning met aan- of uitbouwen in metselwerk kleur rood
	- los bijgebouw het liefst idem of in hout
	- dakpannen antraciet
	- kleuren passend in kleurschakering steen- en pannenmonster BWT (cluster Bouw- en WoningToezicht, afd. VROM, gemeentehuis)
	- eventuele houten bergingen in donkere kleur schilderen
	- garagedeuren schilderen in een gedekte kleur.
Bijzonderheden	- geen schuttingen bij erfscheidingen grenzend aan de openbare ruimte
	- gemeente plant hier beukenhagen; instand- en onderhoudplicht bewoners
	- het gebruik van natuurlijke beplanting als erfscheiding wordt aanbevolen
	- op kavel 15 t/m 18 bebouwingsvrije zone aan water van 7,50 m, i.v.m. talud en verankering walbeschoeiing (m.u.v. de woning kavel 15)

PROJECTGERICHTE WELSTANDSCRITERIA VOOR HET GEBIED ZUIVELFABRIEK TE OOSTERWOLDE.

(als vervolg op de stedenbouwkundige onderlegger besproken met Hûs en Hiem d.d. 20-06-2006; naar aanleiding van toevoeging penthouses, besproken met Hûs en Hiem op 12-09-2006) (aanpassing parkeergebouw 23 juni 2009)

Onderwerp:	Criteria:
Plaatsing	In de rooilijn als op stedenbouwkundige onderlegger is aangegeven. Deels gesloten deels halfgesloten bebouwing. Appartementcomplex centraal langs de Nanningaweg. Bijgebouwen zijn in plaatsing ondergeschikt en staan minimaal achter de voorgevelrooilijn Bij appartementencomplex overdekt parkeren.
Hoofdvorm	Panden in 2 bouwlagen met kap; appartementcomplex max. 4 bouwlagen met dakopbouw waarin max. 2 penthouses terugliggend. Maximale bouwhoogte 18 m1 + peil begane grond (incl. liftopbouw) Zadeldaken langs de rand van het plangebied; lessenaardaken in het middengebied; bij het appartementgebouw dient de dakopbouw een duidelijke beëindiging te krijgen. Woningen over het algemeen een symmetrische opzet. Massaopbouw enkelvoudig; bij de eindwoningen van de twee-onder-een kapwoningen samengesteld. Vormgeving van de bebouwing kantig; geen wolfseinden toepassen. Bijgebouwen in het algemeen ondergeschikt; afstemmen op vormgeving hoofdgebouw. Overdekt parkeren appartementen zo onopvallend mogelijk
Aanzicht	Er dient samenhang te komen in de te bouwen woningen en appartementencomplex; onderlinge afstemming. Woningen duidelijk richten naar de openbare ruimte. Hoekwoningen dienen een tweezijdige oriëntatie te krijgen. De geleding van de gevels per type evenwichtig; bij rijenbouw repeterend. Compositie van de gevels traditioneel. Bijgebouwen in het algemeen ondergeschikt; afstemmen op vormgeving hoofdgebouw. Alleen standaardtypen garages / bergingen zijn toegestaan.
Opmaak	Gevels metselwerk; daken van de grondgebonden woningen met pannen; appartementen zinken plaatstroken o.d. Metselwerk bruinrood zoals meer langs de straat voorkomt, pannen gedekte kleur. Schilderwerk: kozijnen, ramen, deuren, windveren en goten in lichte tint Garagedeuren schilderen in een gedekte kleur. Eventuele houten bergingen schilderen in donkere kleur. Woningen met eenvoudige traditionele detaillering. Tevens afstemmen op de bouwstijl van de aanwezige aangrenzende woonbebouwing aan de Nanningaweg. Overdekt parkeren appartementen zo onopvallend mogelijk schilderwerk in gedekte kleur.
Bijzonderheden	Erfscheidingen met de openbare ruimte: beukenhagen of tuinmuur behorend bij architectuur woning. Schuttingen grenzend aan het openbaar gebied zijn niet toegestaan. Parkeren t.b.v. appartementen onopvallend en in stevige groenaanplant.

OBJECTGERICHTE WELSTANDSCRITERIA VOOR HET GEBOUW VAN JB BESTURINGSTECHNIEK AAN DE VENEKOTERWEG HOEK N-381 TE OOSTERWOLDE.

Vastgesteld door B & W 25 september 2007

Onderwerp:	Criteria:
Plaatsing	<p>De locatie is een wezenlijk onderdeel van de entree van Oosterwolde.</p> <p>De situering van het gebouw dient zorgvuldig te worden gekozen.</p> <p>Rekening dient te worden gehouden met de aanwezigheid van bestaande groenstructuren; voorts met het gegeven dat de kruising in de N-381 ongelijkvloers wordt .</p> <p>Het gebouw krijgt dan een grotere hoogte (max. ±18 m1) dan gangbaar op het bedrijventerrein. Tezamen met het grote gebouw aan de Veengang zal er sprake moeten zijn van een poortwerking.</p> <p>Situering van het gebouw in het water geeft het een extra accent als object in de ruimte ter plaatse.</p> <p>Parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers zoveel mogelijk achter / onder het gebouw.</p>
Hoofdvorm	<p>Gelet op de ligging van de locatie op de grens van landschap en bebouwing zal het gebouw kunnen functioneren als een landmark.</p> <p>Daarbij kan de vormgeving van het gebouw op zich zelf staan; afwijkend zijn van de gangbare kantige architectuur op het huidige bedrijventerrein.</p>
Aanzicht	<p>Het gebouw dient zich te richten naar de openbare ruimte; in dit geval naar de N-381 en de Venekoterweg.</p> <p>Moderne vormgeving voor dit markante gebouw; hoogwaardige architectuur die zich verdraagt t.o.v. zowel de natuurlijke omgeving als de functie van landmark die het gebouw krijgt.</p> <p>Pand dient een representatieve uitstraling te krijgen.</p>
Opmaak	<p>Toepassing van functionele, moderne materialen.</p> <p>Kleurstelling niet te “schreeuwerig”; in overeenstemming met het ontwerp en de omgeving. Matglans.</p>
Bijzonderheden	<p>Bedrijfsreclame dient onderdeel te zijn van het bouwwerk; geen losse bebording.</p> <p>Van buitenopslag van materialen, het plaatsen van zeecontainers mag geen sprake zijn.</p>

Welstandscriteria Hoofdbrug centrum Oosterwolde

Inleiding

Bij vervanging van de Hoofdbrug (= de officiële naam) in het centrum van Oosterwolde zullen stedenbouwkundige en welstandseisen een rol spelen bij de gewenste beeldkwaliteit van de plek. De thans geldende Welstandsnota is vooral gericht op de bebouwde omgeving en de stedenbouwkundige structuren van Oosterwolde en bieden voor te formuleren beeldkwaliteitseisen weinig houvast. Vandaar dat deze welstandscriteria zijn opgesteld.

Korte karakterisering huidige situatie

De huidige stedenbouwkundige situatie wordt gekarakteriseerd door de aanwezigheid van de uit de 18 en 19^e eeuw stammende doorgaande Opsterlandse Compagnonsvaart met een, ter hoogte van de kruising, naar het oosten schuinaftakende zijvaart naar het (bestuurs)centrum. Langs de vaarten liggen aan beide zijden wegen. De vaart wordt begeleid door bebouwing veelal niet hoger dan een laag met kap. Ter hoogte van de brug zijn twee hogere panden aanwezig: een begin 20^{ste} eeuw in baksteen uitgevoerd pand van drie lagen met een plat dak aan de Molenweg en hiertegenover een groter witgepleisterd pand met twee lagen en een kap waarin een hotel gehuisvest is. Op de brug sluit de winkelstraat aan, die aan de oostzijde van de brug tot een doorgaand winkelcentrumgebied toegang geeft. Op de hoek tussen brug en zijvaart heeft zich een verblijfsgebied ontwikkeld, dat ook als zodanig is ingericht. Op de Nanningaweg na, zijn alle oevers van de vaarten met groene bermen ingericht. De Nanningaweg is als stenen kade vormgegeven. De begeleidende bebouwing aan de noordzijde langs de zijvaart, de Quadoelenweg, heeft een monumentaal karakter bestaande uit gebouwen uit het begin van de 20^e eeuw. De overgang via de brug is enerzijds een verkeerskundige beweging, omdat de doorgaande weg via de brug naar de andere kant leidt, anderzijds vormt de brug een schakel in de kern tussen oost en west en tussen het bestuurscentrum en het winkelgebied. De brug zelf vormt momenteel een ondergeschikt ruimtelijk object.

Welstandscriteria (vormgevingseisen)

Bij het vervangen van de huidige Hoofdbrug worden de volgende uitgangspunten gesteld:

- Respecteren doorgaande karakter Opsterlandse Compagnonsvaart;
- Aansluiting zoeken bij de sfeer van het veenkoloniale karakter van de vaart;
- Qua schaal en karakter aansluiten bij de bestaand stedenbouwkundige situatie;
- Aandacht voor het doorgaande karakter van de voetgangerverbinding tussen winkelstraat en bestuurscentrum, (verblijfsgebied);
- Zoveel mogelijk zicht houden op het water;
- Zoveel mogelijk ruimte houden vanaf het water onder de brug door;
- Brug zou meer een ruimtelijk moment mogen zijn, een ruimtelijk hoogtepunt;
- Aandacht voor de kleurstelling materiaalgebruik in relatie tot de omgeving maar ook aansluitend op het verblijfsgebied;
- Uiting van deze tijd ; toepassing van moderne technieken inpassen in cultuurhistorische sfeer van de plek;
- Toebehoren als verkeerslichten, slagbomen, verkeersborden, schakelkast(en), bedieningskast(en), etc. zoveel mogelijk integreren in het ontwerp.

Eisen t.a.v. presentatie:

Visualisaties vanuit 4 relevante standpunten.

Visualisaties inpassen in fotomateriaal van bestaande situatie.

In visualisaties toebehoren als verkeerslichten, slagbomen, verkeersborden, schakelkast(en), bedieningskast(en), etc. meenemen.

Vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ooststellingwerf op 12 februari 2008.

“WELSTANDSNOTA”

Gebiedsgerichte welstandscriteria

7 WASKEMEER

ALGEMEEN.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader vormt een gereedschap dat de gemeente in staat stelt om aan de hand van een methodiek, door Hûs en Hiem ontwikkeld, zowel de bestaande visueel ruimtelijke kwaliteit te beschrijven en te waarderen, als de gewenste ontwikkeling ervan aan te geven en ook, op basis daarvan, richtlijnen of criteria vast te stellen voor het te voeren welstandsbeleid.

Het "begrippenkader" is de kern van het formuleren van het beleid inzake de ruimtelijke beeldkwaliteit. Een omschrijving van de begrippen treft u hierbij als bijlage aan.

Aan de hand van definities wordt de ruimtelijke beeldopbouw gekarakteriseerd.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader omvat de beschrijving en waardering van alle ruimtelijke beeldaspecten in bestaande of nieuw te ontwikkelen gebiedsdelen die van het formuleren van een beleid tot en met de bouwplanbeoordeling van belang zijn.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader als instrument voor welstandsbeleid van de bestaande ruimtelijke omgeving kent de volgende opbouw:

- * beschrijving van te onderscheiden ruimtelijke gebiedsdelen binnen de gemeente op grond van ruimtelijk functionele- en beeldkarakteristieken;
- * waardering van de opgestelde beschrijving;
- * toetsing hiervan aan de ruimtelijk-functionele beleidsvisie en bepaling van welstandscriteria op basis van de ruimtelijke beschrijving, waardering en beleidsintenties.

De eerste stap betreft de opdeling van het gemeentelijk grondgebied in delen die vanwege hun ruimtelijk-functionele samenhang als te onderscheiden *ruimtelijke gebiedseenheden* kunnen worden opgevat. B.v. een uitbreidingswijk van een dorp, een bedrijventerrein of (een deel van) het buitengebied. Het bepalen van de begrenzing, het karakter en de omvang van de ruimtelijke gebiedseenheden dient te geschieden op basis van een goede bekendheid met de ruimtelijke opbouw van de gemeente. Kennis van de van de ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis is onontbeerlijk. Veel ligt al vast in bestemmingsplannen, het Monumenten Inventarisatie Project etc. In dit boekwerkje is een opsomming gegeven van vastgesteld en toekomstig ruimtelijk beleid.

Vervolgens is globaal de **ontstaansgeschiedenis** van het betreffende dorp c.q. buitengebied aangegeven. Daarna volgen **gebiedsbeschrijvingen** van de onderscheiden gebieden.

Na het opstellen van de gebiedsbeschrijvingen zijn de gebieden aan de hand van het eerder aangegeven *Gebiedsgericht beoordelingskader* geïnventariseerd.

Aan de hand van de lijst van beeldcomponenten zoals die zijn neergelegd in het begrippenkader, vindt de beeldbeschrijving van een gebied plaats.

De matrix voorziet niet alleen door middel van een beknopte omschrijving in het vastleggen van de relevante beeldcomponenten (codering), maar fungeert evenzeer als checklist van aspecten die voor beschrijving in aanmerking komen. De matrix vormt uiteindelijk de basis voor de omschrijving van de ruimtelijke karakteristiek en beeldkenmerken van het betreffende gebied.

Voorts omvat de matrix de mate waarin het aspect zich feitelijk manifesteert (gradatie) en welke gemeentelijke visie voor het gebied is vastgesteld die resulteert in welstandscriteria per beeldcomponent (beleidsintentie)

In de kolom **beleidsintentie** worden 3 mogelijke beleidsintenties aangegeven:

handhaven: het bestaande ruimtelijke beeld is uitgangspunt voor verdere ontwikkeling, met een tendens naar herstel of reconstructie;

respecteren: het bestaande ruimtelijke beeld wordt als leidraad voor verdere ontwikkelingen gehanteerd;

incidenteel veranderbaar: het bestaande ruimtelijke beeld wordt als leidraad voor verdere ontwikkelingen gezien, maar er is ruimte om in delen van het gebied nieuwe ruimtelijke oplossingen te realiseren.

Uiteindelijk worden de welstandscriteria bepaald op basis van de ruimtelijke beschrijving, waardering en beleidsintenties (welstandshalve + ruimtelijk beleid).

In bijgaand stratenregister wordt u verwezen naar het betreffende welstandsgebiednummer.

In de betreffende matrix treft u de welstandscriteria met beleidsintentie aan; daarbij is het tevens zinvol om ook de ruimtelijke beleidsintentie voor dat gebied even na te lezen.

In het stratenregister wordt tevens verwezen naar bijzondere waardevolle beeldbepalende objecten waarvoor de zogenaamde Objectgerichte welstandscriteria gelden. Deze zijn apart verkrijgbaar.

Ook apart verkrijgbaar zijn de zogenaamde Sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen die lichtvergunningplichtig zijn. In z'n algemeenheid worden deze bouwplannen aan de Sneltoetscriteria getoetst door een ambtenaar van Bouw- en Woningtoezicht.

Ook Beeldkwaliteitplannen zijn apart verkrijgbaar.

Bij de welstandsbeoordeling wordt getoetst aan de in dit boekwerkje aangegeven Gebiedsgerichte welstandscriteria en de ruimtelijke beleidsintenties.

7* WASKEMEER.

Inleiding:

Omstreeks 1750 werd met het graven van kanalen voor de ontginning van het veengebied ten noorden van Haule de basis gelegd voor de nederzetting. Waskemeer ligt op de overgang van het veenkoloniale landschap en het jonge ontginningslandschap. Kenmerken van het veenkoloniale landschap zijn de hoofdvaart met aan weerszijden opstreckende wijken op regelmatige afstanden van elkaar. De bebouwing is van oorsprong hoofdzakelijk gesitueerd langs de hoofdvaart. Enige concentratie van bebouwing, waaronder enkele bedrijven en winkels, vindt plaats bij de brug over de Haulerwijkstervaart en de (voormalig) aansluiting van deze vaart op de Oude Wijk.

In de eerste helft van de 20e eeuw wordt de lintbebouwing verder verdicht, daarna wordt er ook gebouwd langs andere bestaande wegen zoals aan de Kruisweg en de Bakkeveensterweg.

Geleidelijk ontstaat een zekere kernvorming, die verder gestalte krijgt door opvulling van het gebied tussen de Oude Wijk en de Kruisweg. In de 70er en 80er jaren is de uitbreiding aan de zuidoost zijde van het dorp tot stand gekomen.

De meeste recente bebouwing heeft plaats gevonden in de open ruimte aan de noordzijde en op het aansluitende terrein van de voormalige zuivelfabriek (later wafelfabriek).

Aan de noordwest zijde heeft Waskemeer een klein bedrijventerrein.

Het sportveld met dorps huis ligt aan de westzijde van het dorp; tegen het dorps huis zal een nieuw schoolgebouw van het Liudgercollege worden gebouwd.

7.1 Dorpskern met oudere bebouwing.

De bebouwing langs de al wat oudere wegen van Waskemeer. Het veenhuisje Breebergweg 4 uit 1850 is een M.I.P.pand; Breebergweg 1, Compagnonsweg 8 en P.W. Janssenweg 4 zijn ook M.I.P.panden.

Aan weerszijden van de vaart bedrijfsruimten, winkels en een horecabedrijf. Scholen voor basisonderwijs en voortgezet onderwijs staan aan de Bakkeveensterweg en de W.Kroezestraat.

De overige bebouwing bestaat uit woningen. Behoudens twee blokjes rijenwoningen, t.b.v. senioren, aan de Feikemaweg en de P.W.Janssenweg gaat het hier om halfvrijstaande en vrijstaande woningen.

Woningen met lage gootlijn en met een gootlijn van ruim 5 meter. De noklijn van de daken afwisselend evenwijdig dan wel haaks op de straat. Overwegend zadeldaken; langs de vaart en de Oude wijk (hier is de oudste bebouwing) komen ook schilddaken en mansardekappen voor. Metselwerk in (bleek-)rode of gele steen en de daken zijn met rode of antracietkleurige pannen bedekt.

Opbouw kantig; geleding bij oudere panden veelal verticaal; sobere, soms ambachtelijke, detaillering. Het bebouwde gebied als geheel heeft een rustige uitstraling.

7.2 Waskemeer zuidoost 1978-1985.

Wegenstructuur, gelijk aan die van overig Waskemeer, noord-zuid en oost-west gericht.

Langs de buitenrand, grenzend aan het buitengebied, vrijstaande en halfvrijstaande woningen.

Aan de westzijde van de Fenne meer gesloten bebouwing in de vorm van rijenwoningen.

De vrijstaande semi-bungalows hebben een lage gootlijn; sommige half-vrijstaande woningen en de rijenwoningen hebben een hogere gootlijn. De pannendaken (zadeldaken) zijn antracietkleurig; het metselwerk heeft verschillende kleuren geel en rood.

De opbouw van de woningen is kantig; de woningen hebben een evenwichtige geleding en een sobere detaillering.

Afgezien van de wisselende kleurstelling van de materialen is hier sprake van een wijkje met een zekere samenhang. Het bebouwingsbeeld is rustig.

7.3 Waskemeer noordwest 1993-1998.

De meest recente woonuitbreiding aan de noordzijde van Waskemeer. Halfvrijstaande en vrijstaande woningen met overwegend zadeldaken (1 woning met stolpkap en 1 met schilddak) en lage gootlijn.

De vrijstaande woningen met de noklijn haaks op de weg. Kleur dakpannen overwegend antraciet; enkele woningen hebben een rode pan. Ook metselwerk in verschillende kleuren.

Op het voormalige zuivelfabriekterrein is een complex van acht woningen opgericht. Drie blokjes van 2 woningen en twee vrijstaande. De buitenmuren in verschillende kleuren steen, zo ook de zadeldaken. De woningen in het gebied hebben een kantige opbouw, een evenwichtige geleding en een sobere detaillering.

7.4 Waskemeer west: bedrijven, school en dorpshuis.

Langs de Leidijk een aantal bedrijfspanden waarbij als gevelbekleding aluminium damwandprofiel is toegepast. Er zijn twee bedrijfswoningen gebouwd.

Het dorpshuis, tegen het sportveld gelegen, ligt enigszins buiten het dorpscentrum. Hier wordt (tegen het dorpshuis) een nieuw schoolgebouw voor het Liudgercollege gebouwd.

Gebouw in twee bouwlagen, platte afdekking. Aan de gevels worden diverse moderne kleuren toegepast.

Algemeen

Gradatie

De mate waarin de panden in het gebied het aangegeven beeldcomponent uitdrukken (*bepalend, overwegend, gevarieerd*). Hiermee wordt de mate van samenhang of juist verscheidenheid in het straatbeeld bepaald.

De beeldcomponenten

Plaatsing

- **Onderlinge positie**
De plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de rooilijn (codering: *in de rooilijn, binnen een marge, onbepaald*).
- **Onderlinge afstand**
De mate van geslotenheid van de straatwand (codering: *gesloten, half open, open*).
- **Richting**
Plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de straat; dit is vaak de nokrichting (codering: *langs, dwars, onbepaald*).

Hoofdvorm

- **Contour**
De vorm van de bebouwing (codering: *het aantal bouwlagen en de kapvorm*) + het ruimteprofiel (codering: *symmetrisch, asymmetrisch, enkelvoudig of samengesteld*).
- **Massaopbouw**
De mate van samengesteldheid van de bouwmassa alsmede de hoogte-breedteverhoudingen (codering: *enkelvoudig, samengesteld, gevarieerd, rijzig e.d.*)
- **Relatieve omvang**
De afmetingen (met name de breedte) van de hoofdmassa van een pand of van een schakeling van panden in relatie tot de overige panden in de straat (codering: *klein, middelgroot, groot, zeer groot*).
- **Vormbehandeling**
De modellering, belijning van met name de contour van de bebouwing (codering: *kantig, hoofdzakelijk kantig, vloeiend, of eventueel: vrije / expressieve architectonische vormen*).

Aanzichten

- **Gerichtheid**
De gezichtsbepalende zijde van het pand (codering: *georiënteerd naar resp. van de openbare ruimte, tweezijdig of meezijdig (hoek)*).
- **Geleding**
Het beeldbepalende accent in de gevelindeling (codering: *horizontaal, verticaal, evenwichtig, wisselend*).
- **Compositie**
De vorm en indeling van de open en gesloten vlakken met name aan de zijde van de openbare ruimte (codering: *traditioneel, gestileerd, geschakeerd, evenwichtig*).

Opmaak

- **Materiaal**
De materialen van gevels en daken; glanzend, mat, dof.
- **Kleur**
De soort kleur van gevels en daken.
- **Detail en ornament**
De vormgeving van de vlakovergangen (b.v. goot) en constructieve elementen (b.v. zichtbare balken) en de mate waarin deze verfijning het uiterlijk van het bouwwerk bepalen. (codering: *geen tot bescheiden, rijk, specifiek zoals grote dakoverstekken*).

Gemeente Ooststellingwerf**Plaats: Waskemeer****Gebiedsnummer: 7.1 Waskemeer dorpskern** (Beeldtypering: oudere woonbebouwing, bedrijven, scholen, winkels, horeca geven tezamen een gemengd beeld)

Foto's



Oude bebouwing langs de vaart.

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie: **Hh Re Iv**

Plaatsing	Hh	Re	Iv
Panden in de rooilijn; langs Breebergweg wisselend		X	
Overwegend halfgesloten bebouwing, naar de buitenranden toe meer open		X	
Vrijstaande panden veelal met de noklijn haaks op de weg; blokjes evenwijdig aan de weg		X	
Bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en zijn ondergeschikt.		X	
Hoofdvorm			
Panden 1 of 2 bouwlagen met kap; overwegend zadeldaken soms wolfseind, schilddak, mansardedak, plat		X	X
De panden hebben over het algemeen een symmetrische hoofdopzet			X
De massa-opbouw is veelal enkelvoudig; soms samengesteld			X
Vrijstaande panden klein (<7m) of middelgroot (± 8,5m); blokjes 2,3 en 4 woningen grotere frontbreedte		X	
De vorm van de panden hoofdzakelijk kantig (soms wolfseinden, mansardedaken)		X	
Bijgebouwen meestal ondergeschikt		X	
Aanzichten			
De panden zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte	X		
De geleding is bij de oudere panden veelal verticaal; bij de overige panden wisselend		X	
De compositie van de gevels is overwegend traditioneel		X	
Bijgebouwen meestal ondergeschikt		X	
Opmaak			
Gevels van metselwerk; soms topgevel van hout. Daken met pannen.		X	
Metselwerk veel (bleek-)rood, ook wel geel. Pannen antraciet, rood, soms mat, hoogglansglazuur			X
Schilderwerk bij oudere panden veelal traditioneel; bij overige panden soms traditioneel, soms modern		X	
Panden hebben over het algemeen een eenvoudige detaillering; oudere panden soms ambachtelijk traditioneel			X
Bijgebouwen soms materiaal / kleur als die van woning; soms afwijkende houten bijgebouwen			X
Diversen			
Openbare ruimte eenvoudig ingericht; weinig schuttingen grenzend aan de openbare ruimte		X	
De scholen binnen dit gebied en forse bedrijfsgebouwen aan de Bisschopsweg en Oude Wijk zijn op zich zelf staande grote panden		X	
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			
Verklaring Beleidsintentie:			

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande gebied.
Geen nieuwe ontwikkelingen.
Bij welstandsbeoordeling de basiskwaliteit respecteren; incidentele veranderingen zijn mogelijk.*

Gemeente Ooststellingwerf

Plaats: Waskemeer

Gebiedsnummer: 7.2 Waskemeer zuid - oost (Beeldtypering: dorpsuitbreiding met woningbouw 1978-1985)

Foto's



Twee onder één kap langs de Jan Roelswijk



Vrijstaande woningen aan de Fenne

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande gebied.
Geen nieuwe ontwikkelingen.
Bij welstandsbeoordeling de
basiskwaliteit respecteren; incidentele
veranderingen zijn mogelijk.*

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : **Hh Re Iv**

Plaatsing			
Woningen in de rooilijn			X
Over het algemeen halfgesloten bebouwing			X
Woningen met de noklijn zowel evenwijdig als haaks (veelal vrijstaand) op de weg			X
Bijgebouwen en aan- en uitbouw ondergeschikt			X
Hoofdvorm			
Woningen met 1 (vrijstaand en senioren) en met 2 bouwlagen (woonblokjes); zadeldaken			X
De woningen hebben over het algemeen een symmetrische hoofdopzet			X
De massa-opbouw is enkelvoudig			
Vrijstaande woningen middelgroot (tot ± 8,5 m l), blokjes hebben een grotere frontbreedte			X
De vorm van de woningen is overwegend kantig (een enkel dak met wolfseinden)			X
Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn veelal meegenomen in het ontwerp en zijn ondergeschikt			X
Aanzichten			
De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte		X	
De geleiding / belijning van de gevels is evenwichtig; bij projectmatige bouw repeterend			X
De compositie is traditioneel; bij vrijstaande woningen tevens geschakeerd			X
Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn vaak meegenomen in ontwerp en zijn overwegend ondergeschikt			X
Opmaak			
Gevels van metselwerk soms topgevels met hout; pannendaken			X
Metselwerk overwegend geel, rood. Pannen antraciet, bij een enkele woning rood			X
Schilderwerk moderne kleuren			
De woningen hebben een eenvoudige detaillering			X
Bijgebouwen overwegend in steen met kleur als aan woning; soms met pannen; kleur als die op woning			X
Diversen			
Openbare ruimte is eenvoudig ingericht; er zijn weinig schuttingen die grenzen aan de openbare ruimte		X	
Aandacht voor erfafscheidingen achterkant zuidkant van gebied en langs Kruisweg			X
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			

Verklaring Beleidsintentie:

Foto's



Vrijstaande woningen



Projectmatige bouw op voormalige melkfabrieksterrein

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande gebied.
Geen nieuwe ontwikkelingen.
Bij welstandsbeoordeling de
basiskwaliteit respecteren;
incidentele veranderingen zijn
mogelijk.*

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : **Hh Re Iv**

Plaatsing	Hh	Re	Iv
Woningen staan overwegend in de rooilijn		X	
Vrijstaande en halfvrijstaande woningen		X	
Woningen zijn gericht (noklijn) haaks (vrijstaand) dan wel langs (blokjes van 2 woningen) de weg		X	
Bijgebouwen / aanbouwen ondergeschikt en achter het hoofdgebouw		X	
Hoofdvorm			
I Bouwlaag met kap, overwegend zadeldaken; 1 piramidedak; 1 dak met wolfseinden		X	
Over het algemeen een symmetrische hoofdopzet			X
De massa-opbouw is veelal enkelvoudig; een enkele woning samengesteld			X
Vrijstaande woningen middelgroot (tot ± 8,5 m l); blokjes van 2 woningen zijn ± 12 m l breed		X	
De vorm van de woningen is kantig. (1 woning kap met wolfseinden)		X	
Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn veelal meegenomen in het ontwerp en zijn ondergeschikt		X	
Aanzichten			
De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte	X		
Geleding / belijning van de gevels is evenwichtig; bij projectmatige bouw repeterend		X	
Compositie traditioneel; bij vrijstaande woningen tevens geschakeerd			X
Aan-, uitbouwen, bijgebouwen meegenomen in ontwerp en zijn ondergeschikt		X	
Opmaak			
Gevels van de woningen van metselwerk; een aantal topgevels met hout		X	
Materialen in diverse kleuren; samenhang ontbreekt. Schilderwerk: moderne kleurstelling.			X
Woningen hebben een eenvoudige, ondergeschikte detaillering			X
Bijgebouwen overwegend in steen met kleur als aan woning; indien pannen, kleur als die op woning			
Diversen			
Openbare ruimte eenvoudig ingericht. Geen schuttingen aangrenzend aan de openbare ruimte	X		
Verklaring Beleidsintentie:	Hh	handhaven/herstel en restauratie. Re	respecteren en interpreteren. Iv
		incidenteel veranderbaar	

Gemeente Ooststellingwerf**Plaats: Waskemeer**

Gebiedsnummer: 7.4 Waskemeer (Beeldtypering: bedrijventerrein, sportterrein met dorpshuis annex school voortgezet onderwijs geeft een gemengd beeld)

Foto's

Bedrijfsterrein aan de Leidijk

Gebiedskenmerken en criteria**Algemene beleidsintentie: Hh Re Iv**

Plaatsing				
Situering gebouwen niet in een bepaalde rooilijn			X	
Open bebouwing			X	
De bedrijfspannen zijn gericht op de weg; het dorpshuis annex de school staan centraal t.o.v. de sportterreinen			X	
Hoofdvorm				
Bedrijfsgebouwen 1 bouwlaag met kap of plat; school 2 bouwlagen				X
De panden hebben overwegend een symmetrische hoofdopzet				X
De massa-opbouw is enkelvoudig; school samengesteld			X	
De relatieve omvang school annex dorpshuis + bedrijfspannen t.o.v. overige bebouwing Waskemeer is groot			X	
De gebouwen zijn kantig opgezet.			X	
Aanzichten				
De gebouwen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte.			X	
Bij bestaande bebouwing wisselende geleiding; bij nieuwbouw streven naar meer een evenwichtige geleiding			X	
De compositie van de bestaande gevels is traditioneel; bij nieuwbouw meer gestileerde gevelcomposities			X	
Opmaak				
School steen + beplating; bedrijfspannen veelal in damwandprofiel				X
Metselwerk gedekte kleur; overige materialen moderne kleur				X
Diversen				
Bedrijfsreclame dient onderdeel te zijn van het bouwwerk; geen losse bebording			X	
Verklaring Beleidsintentie:	Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande en het te ontwikkelen bedrijventerrein.
Bij welstandsbeoordeling de basisqualiteit respecteren; incidentele veranderingen zijn mogelijk.*

Gemeente Ooststellingwerf**Plaats: Waskemeer**

Gebiedsnummer: 7.4 Waskemeer (Beeldtypering: bedrijventerrein, sportterrein met dorpshuis annex school voortgezet onderwijs geeft een gemengd beeld)

Foto's

Bedrijfsterrein aan de Leidijk

Gebiedskenmerken en criteria**Algemene beleidsintentie: Hh Re Iv**

		Hh	Re	Iv
Plaatsing	Situering gebouwen niet in een bepaalde rooilijn		X	
	Open bebouwing		X	
	De bedrijfspannen zijn gericht op de weg; het dorpshuis annex de school staan centraal t.o.v. de sportterreinen		X	
	Hoofdvorm			
	Bedrijfsgebouwen 1 bouwlaag met kap of plat; school 2 bouwlagen			X
	De panden hebben overwegend een symmetrische hoofdopzet			X
	De massa-opbouw is enkelvoudig; school samengesteld		X	
	De relatieve omvang school annex dorpshuis + bedrijfspannen t.o.v. overige bebouwing Waskemeer is groot		X	
De gebouwen zijn kantig opgezet.		X		
Aanzichten				
De gebouwen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte.		X		
Bij bestaande bebouwing wisselende geleiding; bij nieuwbouw streven naar meer een evenwichtige geleiding		X		
De compositie van de bestaande gevels is traditioneel; bij nieuwbouw meer gestileerde gevelcomposities		X		
Opmaak				
School steen + beplating; bedrijfspannen veelal in damwandprofiel			X	
Metselwerk gedekte kleur; overige materialen moderne kleur			X	
Diversen				
Bedrijfsreclame dient onderdeel te zijn van het bouwwerk; geen losse bebording		X		
Verklaring Beleidsintentie:	Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande en het te ontwikkelen bedrijventerrein.
Bij welstandsbeoordeling de basisqualiteit respecteren; incidentele veranderingen zijn mogelijk.*

Ruimtelijke beleidsintenties Waskemeer.

Huidig en toekomstig beleid.

Bestemmingsplan Waskemeer 2001:

De situering van de oudere bebouwing aan weerszijden van de Haulerwijkstervaart, binnen het oorspronkelijke dorpsgebied, moet zoveel mogelijk intact worden gehouden; het behoud van de karakteristieke bebouwingssituatie aan de Bisschopsweg en de Oude Wijk is uit (cultuur-) historisch oogpunt van belang; nieuwbouw van woningen is binnen het plangebied niet mogelijk.

STRATENREGISTER MET VERWIJZING NAAR WELSTANDSGEBIED.

Straatnaam	Huisnummer Oneven	Gebied- nummer	Huisnummer Even	Gebied- nummer	Bijzonder object / kwaliteitplan
Bakkeveensterweg	1 t/m 11	7.1	2 t/m 18	7.1	
Bisschopsweg	alles	7.1	alles	7.1	
Breebergweg	1 t/m 13	7.1	2 t/m 12	7.1	nr. 1 en 4
Compagnonsweg	3 t/m 17	7.1	2 t/m 16	7.1	nr. 8
De Fenne	alles	7.2	alles	7.2	
De Kromten	alles	7.3	alles	7.3	
Feikemaweg	alles	7.1	alles	7.1	
Jan Roelswijk	alles	7.2	alles	7.2	
Kruisweg	1 t/m 5	7.1	2 t/m 18	7.1	
Leidijk	1 en 3	7.4	42 a etc, 44, 46	7.4	
Meester van Hasseltweg	3 t/m 11	7.1	2 t/m 10	7.1	nr. 11
Meester van Hasseltweg	13 en 15	7.3	12 t/m 16	7.3	
Oude Wijk			2 t/m 32b	7.1	
P.W.Janssenweg	alles	7.1	alles	7.1	nr. 4
Wijndelsweg	alles	7.1	alles	7.1	
Willem Kroezestraat	alles	7.1	alles	7.1	

“WELSTANDSNOTA”

Gebiedsgerichte welstandscriteria

8 ELSLOO

+

Projectgerichte welstandscriteria voor de woonuitbreiding aan de Kloosterweg.

ALGEMEEN.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader vormt een gereedschap dat de gemeente in staat stelt om aan de hand van een methodiek, door Hûs en Hiem ontwikkeld, zowel de bestaande visueel ruimtelijke kwaliteit te beschrijven en te waarderen, als de gewenste ontwikkeling ervan aan te geven en ook, op basis daarvan, richtlijnen of criteria vast te stellen voor het te voeren welstandsbeleid.

Het "begrippenkader" is de kern van het formuleren van het beleid inzake de ruimtelijke beeldkwaliteit. Een omschrijving van de begrippen treft u hierbij als bijlage aan.

Aan de hand van definities wordt de ruimtelijke beeldopbouw gekarakteriseerd.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader omvat de beschrijving en waardering van alle ruimtelijke beeldaspecten in bestaande of nieuw te ontwikkelen gebiedsdelen die van het formuleren van een beleid tot en met de bouwplanbeoordeling van belang zijn.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader als instrument voor welstandsbeleid van de bestaande ruimtelijke omgeving kent de volgende opbouw:

- * beschrijving van te onderscheiden ruimtelijke gebiedsdelen binnen de gemeente op grond van ruimtelijk functionele- en beeldkarakteristieken;
- * waardering van de opgestelde beschrijving;
- * toetsing hiervan aan de ruimtelijk-functionele beleidsvisie en bepaling van welstandscriteria op basis van de ruimtelijke beschrijving, waardering en beleidsintenties.

De eerste stap betreft de opdeling van het gemeentelijk grondgebied in delen die vanwege hun ruimtelijk-functionele samenhang als te onderscheiden *ruimtelijke gebiedseenheden* kunnen worden opgevat. B.v. een uitbreidingswijk van een dorp, een bedrijventerrein of (een deel van) het buitengebied. Het bepalen van de begrenzing, het karakter en de omvang van de ruimtelijke gebiedseenheden dient te geschieden op basis van een goede bekendheid met de ruimtelijke opbouw van de gemeente. Kennis van de van de ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis is onontbeerlijk. Veel ligt al vast in bestemmingsplannen, het Monumenten Inventarisatie Project etc. In dit boekwerkje is een opsomming gegeven van vastgesteld en toekomstig ruimtelijk beleid.

Vervolgens is globaal de **ontstaansgeschiedenis** van het betreffende dorp c.q. buitengebied aangegeven. Daarna volgen **gebiedsbeschrijvingen** van de onderscheiden gebieden.

Na het opstellen van de gebiedsbeschrijvingen zijn de gebieden aan de hand van het eerder aangegeven *Gebiedsgericht beoordelingskader* geïnventariseerd.

Aan de hand van de lijst van beeldcomponenten zoals die zijn neergelegd in het begrippenkader, vindt de beeldbeschrijving van een gebied plaats.

De matrix voorziet niet alleen door middel van een beknopte omschrijving in het vastleggen van de relevante beeldcomponenten (codering), maar fungeert evenzeer als checklist van aspecten die voor beschrijving in aanmerking komen. De matrix vormt uiteindelijk de basis voor de omschrijving van de ruimtelijke karakteristiek en beeldkenmerken van het betreffende gebied.

Voorts omvat de matrix de mate waarin het aspect zich feitelijk manifesteert (gradatie) en welke gemeentelijke visie voor het gebied is vastgesteld die resulteert in welstandscriteria per beeldcomponent (beleidsintentie)

In de kolom **beleidsintentie** worden 3 mogelijke beleidsintenties aangegeven:

handhaven: het bestaande ruimtelijke beeld is uitgangspunt voor verdere ontwikkeling, met een tendens naar herstel of reconstructie;

respecteren: het bestaande ruimtelijke beeld wordt als leidraad voor verdere ontwikkelingen gehanteerd;

incidenteel veranderbaar: het bestaande ruimtelijke beeld wordt als leidraad voor verdere ontwikkelingen gezien, maar er is ruimte om in delen van het gebied nieuwe ruimtelijke oplossingen te realiseren.

Uiteindelijk worden de welstandscriteria bepaald op basis van de ruimtelijke beschrijving, waardering en beleidsintenties (welstandshalve + ruimtelijk beleid).

In bijgaand stratenregister wordt u verwezen naar het betreffende welstandsgebiednummer.

In de betreffende matrix treft u de welstandscriteria met beleidsintentie aan; daarbij is het tevens zinvol om ook de ruimtelijke beleidsintentie voor dat gebied even na te lezen.

In het stratenregister wordt tevens verwezen naar bijzondere waardevolle beeldbepalende objecten waarvoor de zogenaamde Objectgerichte welstandscriteria gelden. Deze zijn apart verkrijgbaar.

Ook apart verkrijgbaar zijn de zogenaamde Sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen die lichtvergunningplichtig zijn. In 'n algemeenheid worden deze bouwplannen aan de Sneltoetscriteria getoetst door een ambtenaar van Bouw- en Woningtoezicht.

Ook Beeldkwaliteitplannen zijn apart verkrijgbaar.

Bij de welstandsbeoordeling wordt getoetst aan de in dit boekwerkje aangegeven Gebiedsgerichte welstandscriteria en de ruimtelijke beleidsintenties.

8* ELSLOO.

Inleiding:

Elsloo is een vrij oud, van oorsprong agrarisch dorp. Het dorp heeft een langgerekte vorm. In de noord-zuid richting lopen twee evenwijdige wegen, de vroegere binnenweg en buitenweg. Deze zijn kenmerkend voor de Friese zanddorpen. De boerderijen hebben altijd gestaan aan de binnenweg, de tegenwoordige Hoofdweg. ook nu is dit nog de hoofdbewoningsas.

Vanaf het begin van de 20ste eeuw vond een geleidelijke verdichting van het bebouwingslint langs de Hoofdweg plaats. De ruimte tussen de boerderijen werd hier en daar opgevuld met woningbouw.

Na 1970 ontstond een zekere kernvorming door nieuwbouw tussen de Hoofdweg en de Bûtenweg.

De meest recente uitbreiding van Elsloo vond plaats aan de Eikenhorst en Horstlaan.

De voorzieningen school, kerk en café komen in het zuidelijke gedeelte voor. In de dorpskern zijn nog drie agrarische bedrijven.

In het bebouwingslint langs de Hoofdweg zitten een aantal "gaten" die een aardige doorkijk bieden naar het omringende landschap.

8.1 Dorpskern met oudere bebouwing.

Het oorspronkelijke dorpsgebied heeft betrekking op de bebouwingssituatie langs de Hoofdweg, Peperstraat, Noord en Bûtenweg.

Aan de zuidkant van het gebied is de bebouwing het dichtst met onder meer de gebouwen t.b.v. de voorzieningen kerk (M.I.P.pand), school, café, agrarisch bedrijf en ook woningen. Naar het noorden toe wordt de bebouwing meer open.

De noklijnen van de daken van de wat oudere, vrijstaande bebouwing liggen veelal haaks op de straat.

Hoofdweg 17 (stelpboerderij) en 34 (woning) zijn M.I.P. panden.

De jongere bebouwing heeft ook wel de noklijn evenwijdig aan de straat.

De meeste panden hebben een lage gootlijn. Zadeldaken en soms een schilddak komen voor. De dakpannen hebben over het algemeen een donkere kleur; ook rode pannen zijn toegepast.

De opbouw van de meeste panden is kantig, de geleding evenwichtig; de detaillering is sober.

De gemetselde panden hebben over het algemeen een rode steen (ook geel komt voor); de pannen hebben veelal een antracietkleur. (ook rode dakpannen komen voor)

Het algemene beeld is vrij rustig met oudere bebouwing afgewisseld door recenter gebouwde exemplaren.

8.2 Woonwijk 1972-1985.

Halfvrijstaande en vrijstaande woningen aan een smal slingerend woonstraatje gelegen de Hoofdweg en de Eikenhorst.

De woningen overwegend (op een paar blokjes na) met een lage gootlijn. Ook hier is afwisselend met rode en gele steen gemetseld. Naast de meest toegepaste donkere pan zijn ook rode en herfstkleurige pannen toegepast. De woningen hebben allemaal zadeldaken. Één woning heeft wolfseinden in het dakvlak opgenomen.

De woningen hebben over het algemeen een kantige opbouw, evenwichtige geleding en een sobere detaillering.

8.3 Woonwijk 1997-2000.

De meest recente woningbouw aan de Eikenhorst en de Horstlaan.

Op 2 blokjes van twee woningen na, allemaal vrijstaande woningen.

De woningen met lage gootlijn; op één woning na met een schilddak en één met een stolpdak, hebben alle woningen een zadeldak. Er is geen afstemming geweest in de kleurstelling van steen en dakpannen; zowel rode als gele metselsteen, 2 woningen volledig in hout, antraciet en rode pannen zijn door elkaar toegepast. De opbouw is kantig, de woningen hebben een evenwichtige geleding en een sobere detaillering.

Algemeen

Gradatie

De mate waarin de panden in het gebied het aangegeven beeldcomponent uitdrukken (*bepalend, overwegend, gevarieerd*). Hiermee wordt de mate van samenhang of juist verscheidenheid in het straatbeeld bepaald.

De beeldcomponenten

Plaatsing

- **Onderlinge positie**
De plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de rooilijn (codering: *in de rooilijn, binnen een marge, onbepaald*).
- **Onderlinge afstand**
De mate van geslotenheid van de straatwand (codering: *gesloten, half open, open*).
- **Richting**
Plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de straat; dit is vaak de nokrichting (codering: *langs, dwars, onbepaald*).

Hoofdvorm

- **Contour**
De vorm van de bebouwing (codering: *het aantal bouwlagen en de kapvorm*) + het ruimteprofiel (codering: *symmetrisch, asymmetrisch, enkelvoudig of samengesteld*).
- **Massaopbouw**
De mate van samengesteldheid van de bouwmassa alsmede de hoogte-breedteverhoudingen (codering: *enkelvoudig, samengesteld, gevarieerd, rijzig e.d.*)
- **Relatieve omvang**
De afmetingen (met name de breedte) van de hoofdmassa van een pand of van een schakeling van panden in relatie tot de overige panden in de straat (codering: *klein, middelgroot, groot, zeer groot*).
- **Vormbehandeling**
De modellering, belijning van met name de contour van de bebouwing (codering: *kantig, hoofdzakelijk kantig, vloeiend, of eventueel: vrije / expressieve architectonische vormen*).

Aanzichten

- **Gerichtheid**
De gezichtsbepalende zijde van het pand (codering: *georiënteerd naar resp. van de openbare ruimte, tweezijdig of meezijdig (hoek)*).
- **Geleding**
Het beeldbepalende accent in de gevelindeling (codering: *horizontaal, verticaal, evenwichtig, wisselend*).
- **Compositie**
De vorm en indeling van de open en gesloten vlakken met name aan de zijde van de openbare ruimte (codering: *traditioneel, gestileerd, geschakeerd, evenwichtig*).

Opmaak

- **Materiaal**
De materialen van gevels en daken; glanzend, mat, dof.
- **Kleur**
De soort kleur van gevels en daken.
- **Detail en ornament**
De vormgeving van de vlakovergangen (b.v. goot) en constructieve elementen (b.v. zichtbare balken) en de mate waarin deze verfijning het uiterlijk van het bouwwerk bepalen. (codering: *geen tot bescheiden, rijk, specifiek zoals grote dakoverstekken*).

Gemeente Ooststellingwerf**Plaats: Elsloo****Gebiedsnummer: 8.1 Elsloo dorpskern** (Beeldtypering:oudere woonbebouwing, (agrarische) bedrijven, school, winkel, horeca geeft een gemengd beeld)**Foto's**

oudere dorpsbebouwing langs de
Hoofdweg

Algemene beleidsambitie:

Beheer van bestaand bebouwd gebied; bebouwingsstructuur handhaven.

Bij welstandsbeoordeling er naar streven bestaande kwaliteiten te respecteren en mogelijk te handhaven / herstel / restauratie.

Verklaring Beleidsintentie:

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : Hh Re Iv

Plaatsing		Hh	Re	Iv
Panden in de historisch gegroeide rooilijn				
Overwegend open bebouwing			X	
Vrijstaande panden veelal met de noklijn haaks op de weg; blokjes + sommige vrijst. Evenwijdig aan de weg		X		
Bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en zijn ondergeschikt.			X	
Hoofdvorm				
Panden 1 of 2 bouwlagen met kap; overwegend zadeldaken soms wolfseind, schilddak, mansardedak, plat			X	X
De panden hebben over het algemeen een symmetrische hoofdopzet				
De massa-opbouw is veelal enkelvoudig; soms samengesteld				X
Vrijstaande panden klein (<7m) tot middelgroot (± 8,5m); blokjes 2 grotere frontbreedte; boerderijen groot				X
De vorm van de panden hoofdzakelijk kantig (soms wolfseinden, mansardedaken) ; gebouwen veelal met traditionele architectuur of referend hieraan		X		
Bijgebouwen meestal ondergeschikt			X	
Aanzichten				
De panden zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte		X		
De geleiding is bij de oudere panden veelal verticaal; bij de overige panden wisselend			X	
De compositie van de gevels is overwegend traditioneel			X	
Bijgebouwen meestal ondergeschikt			X	
Opmaak				
Gevels van metselwerk; soms topgevel van hout. Daken met pannen.			X	
Metselwerk veel (bleek-)rood, ook wel geel .Pannen antraciet, rood, soms mat, hoogglansglazuur				X
Schilderwerk bij oudere panden veelal traditioneel; bij overige panden soms traditioneel, soms modern			X	
Panden hebben over het algemeen een eenvoudige detaillering;oudere panden soms ambachtelijk traditioneel				X
Bijgebouwen soms materiaal / kleur als die van woning; soms afwijkende houten bijgebouwen				X
Diversen				
Openbare ruimte eenvoudig ingericht; weinig schuttingen grenzend aan de openbare ruimte; aanleg van beukenhagen wordt gestimuleerd		X		
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar				

Gemeente Ooststellingwerf**Plaats: Elsloo****Gebiedsnummer: 8.2 Elsloo** (Beeldtypering: dorpsuitbreiding met woningbouw 1972-1985)

Foto's



seniorenwoningen aan de Frankenaweg



dubbele woningen aan de Portingaweg

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande gebied.
Geen nieuwe ontwikkelingen.
Bij welstandsbeoordeling de
basiskwaliteit respecteren;
incidentele veranderingen zijn
mogelijk.*

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : **Hh Re Iv**

Plaatsing			
Woningen staan in de rooilijn			X
Vrijstaande en halfvrijstaande woningen			X
Woningen zijn gericht (noklijn) haaks (vrijstaand) dan wel langs (blokjes van 2 woningen) de weg			X
Bijgebouwen / aanbouwen ondergeschikt en achter het hoofdgebouw			X
Hoofdvorm			
I Bouwlaag met kap, zadeldaken			X
Over het algemeen een symmetrische hoofdopzet			X
De massa-opbouw is veelal enkelvoudig; een enkele woning samengesteld			X
Vrijstaande woningen middelgroot (tot ± 8,5 m l); blokjes van 2 woningen zijn ± 12 m l breed			X
De vorm van de woningen is kantig. (1 woning kap met wolfseinden)			X
Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt			X
Aanzichten			
De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte		X	
Geleding / belijning van de gevels is evenwichtig; bij projectmatige bouw repeterend			X
Compositie traditioneel; bij vrijstaande woningen tevens geschakeerd			X
Aan-, uitbouwen, bijgebouwen zijn ondergeschikt			X
Opmaak			
Gevels van de woningen van metselwerk; een aantal topgevels met hout. Pannendaken			X
Materialen in diverse kleuren; samenhang ontbreekt. Schilderwerk: moderne kleurstelling.			X
Woningen hebben een eenvoudige, ondergeschikte detaillering			X
Bijgebouwen vaak in steen met kleur als aan woning; houten wanden; indien pannen, kleur als die op woning			X
Diversen			
Openbare ruimte eenvoudig ingericht. Weinig schuttingen grenzend aan de openbare ruimte		X	
Verklaring Beleidsintentie:	Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar		

Foto's



woningbouw in wisselende architectuur en kleurstelling

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande gebied.
Geen nieuwe ontwikkelingen.
Bij welstandsbeoordeling de basiskwaliteit respecteren;
incidentele veranderingen zijn mogelijk.*

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie: Hh Re Iv

Plaatsing			
Woningen staan in de rooilijn			X
Vrijstaande en halfvrijstaande woningen			X
Woningen zijn gericht (noklijn) overwegend haaks (vrijstaand), danwel langs (blokjes v. 2 woningen) de weg			X
Bijgebouwen / aanbouwen ondergeschikt en achter het hoofdgebouw			X
Hoofdvorm			
I Bouwlaag met kap, overwegend zadeldaken; 1 piramidedak; daken met wolfseinden; schilddak			X
Over het algemeen een symmetrische hoofdopzet			X
De massa-opbouw is veelal enkelvoudig; een enkele woning samengesteld			X
Vrijstaande woningen middelgroot (tot ± 8,5 m l); blokjes van 2 woningen zijn ± 12 m l breed			X
De vorm van de woningen is kantig. (sommige kappen met wolfseinden)			X
Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn veelal meegenomen in het ontwerp en zijn ondergeschikt			X
Aanzichten			
De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte		X	
Geleding / belijning van de gevels is evenwichtig; bij projectmatige bouw repeterend			X
Compositie traditioneel; bij vrijstaande woningen tevens geschaakerd			X
Aan-, uitbouwen, bijgebouwen veelal meegenomen in ontwerp en zijn ondergeschikt; hier en daar losse houten bergingen op achterterf			X
Opmaak			
Gevels van de woningen van metselwerk; 2 woningen volledig van hout; een aantal topgevels met hout			X
Materialen in diverse kleuren; samenhang ontbreekt. Schilderwerk: moderne kleurstelling.			X
Woningen hebben een eenvoudige, ondergeschikte detaillering			X
Bijgebouwen aan straatzijde overwegend steen, kleur als aan woning; indien pannen, kleur als die op woning			X
Diversen			
Openbare ruimte eenvoudig ingericht. Geen schuttingen aangrenzend aan de openbare ruimte		X	
Verklaring Beleidsintentie:	Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar		

Ruimtelijke beleidsintenties Elsloo.

Huidig en toekomstig beleid.

Bestemmingsplan Elsloo 2001: Het afwisselende bebouwingsbeeld langs de Hoofdweg moet zoveel mogelijk intact worden gehouden; de straatbeplanting langs de structuurbepalende wegen en langs landbouwreiden is karakteristiek voor het dorp, handhaving en zorgvuldig onderhoud is van belang; waar nodig wordt beplanting aangevuld; aanwezige open ruimtes in het bebouwingsbeeld langs de oostzijde van de Hoofdweg moet niet worden bebouwd of van dichte beplanting worden voorzien.

STRATENREGISTER MET VERWIJZING NAAR WELSTANDSGEBIED.

Straatnaam	Huisnummer Oneven	Gebied- nummer	Huisnummer Even	Gebied- nummer	Bijzonder object / kwaliteitplan
Bûtenweg	1 en 3	8.1	2 en 4	8.1	
Eikenhorst			alles	8.3	
Frankenaweg	alles	8.2	alles	8.2	
Hoofdweg	1 t/m 41	8.1	2 t/m 44	8.1	nr. 17 en 34
Horstlaan	alles	8.3	alles	8.3	
Noord	1 t/m 11	8.1	2 t/m 12	8.1	
Peperstraat	1 t/m 5a	8.1	2 t/m 6a	8.1	
Portingaweg	alles	8.2	alles	8.2	

**PROJECTGERICHTE WELSTANDSCRITERIA VOOR HET
WOONUITBREIDINGSPLAN
AAN DE KLOOSTERWEG TE ELSLOO.**

Onderwerp:	Criteria:
Plaatsing	- afstand tot straat: zie rooilijnafstand op tekening - onderlinge afstand: langs Kloosterweg vrijstaand, daarachter half-open - langs de Kloosterweg nok haaks op de weg, daarachter noklijn op zuiden - losse bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt; situeren in gebied als op tekening is aangegeven - aanbouwen woonboerderij spelen een rol in de totale architectonische opzet
Hoofdvorm	- langs de Kloosterweg vrijstaand, daarachter vrijstaand tot maximaal vier aaneen; 1 bouwlaag met kap - goothoogte maximaal 3,50 m - dakhelling 40° -50° - vrijstaande woningen middelgroot, breedte: tussen 8 en 9 m - kapvorm schilddak of dak met wolfseinden; woonboerderij kop-romp - voorhuis woonboerderij kantig - de massa-opbouw enkelvoudig; woonboerderij samengesteld (aanbouw) - de woningen krijgen een symmetrische opzet - bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn in het algemeen ondergeschikt - aanbouwen woonboerderij spelen een rol in de totale architectonische opzet
Aanzicht	- woning duidelijk richten naar de openbare ruimte → pijltje op tekening - geleiding van de gevels evenwichtig, onderling mogelijk wisselend - hoekwoningen tweezijdige oriëntatie (■ aandacht voor hoekoplossing) - compositie: indeling vrij, geen inpandig balkon over de volle breedte - bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn in het algemeen ondergeschikt - aanbouwen woonboerderij spelen een rol in de totale architectonische opzet
Opmaak	- woningen met aan- uit- dan wel bijgebouwen in metselwerk kleur rood - vrijstaande bijgebouwen eventueel in hout - dakpannen antraciet; op woonboerderij ook riet mogelijk - kleuren passend in kleurschakering steen- en pannenmonster te bekijken bij cluster Vergunningen gemeentehuis - garagedeuren en eventuele houten bergingen schilderen in een gedekte kleur
Bijzonderheden	- gemeente plant, bij erfscheidingen grenzend aan de openbare ruimte hier beukenhagen; instandhouding- en onderhoudsplicht bewoners - het gebruik van natuurlijke beplanting als erfscheiding wordt aanbevolen - zie voor referentiebeelden bijgaand fotoblad met foto's van bestaande panden langs de Hoofdweg te Elsloo



Referentiebeeld: Eén van de bestaande boerderijen langs de Kloosterweg



Referentiebeeld: Bestaande woning met schilddak aan de Hoofdweg te Elsloo



Referentiebeeld: Woning met kap met wolfseind en schilddak op aanbouw aan de Hoofdweg te Elsloo.

“WELSTANDSNOTA”

Gebiedsgerichte welstandscriteria

9 RAVENSWOUD

ALGEMEEN.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader vormt een gereedschap dat de gemeente in staat stelt om aan de hand van een methodiek, door Hûs en Hiem ontwikkeld, zowel de bestaande visueel ruimtelijke kwaliteit te beschrijven en te

waarderen, als de gewenste ontwikkeling ervan aan te geven en ook, op basis daarvan, richtlijnen of criteria vast te stellen voor het te voeren welstandsbeleid.

Het "begrippenkader" is de kern van het formuleren van het beleid inzake de ruimtelijke beeldkwaliteit. Een omschrijving van de begrippen treft u hierbij als bijlage aan.

Aan de hand van definities wordt de ruimtelijke beeldopbouw gekarakteriseerd.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader omvat de beschrijving en waardering van alle ruimtelijke beeldaspecten in bestaande of nieuw te ontwikkelen gebiedsdelen die van het formuleren van een beleid tot en met de bouwplanbeoordeling van belang zijn.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader als instrument voor welstandsbeleid van de bestaande ruimtelijke omgeving kent de volgende opbouw:

- * beschrijving van te onderscheiden ruimtelijke gebiedsdelen binnen de gemeente op grond van ruimtelijk functionele- en beeldkarakteristieken;
- * waardering van de opgestelde beschrijving;
- * toetsing hiervan aan de ruimtelijk-functionele beleidsvisie en bepaling van welstandscriteria op basis van de ruimtelijke beschrijving, waardering en beleidsintenties.

De eerste stap betreft de opdeling van het gemeentelijk grondgebied in delen die vanwege hun ruimtelijk-functionele samenhang als te onderscheiden *ruimtelijke gebiedseenheden* kunnen worden opgevat. B.v. een uitbreidingswijk van een dorp, een bedrijventerrein of (een deel van) het buitengebied. Het bepalen van de begrenzing, het karakter en de omvang van de ruimtelijke gebiedseenheden dient te geschieden op basis van een goede bekendheid met de ruimtelijke opbouw van de gemeente. Kennis van de van de ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis is onontbeerlijk. Veel ligt al vast in bestemmingsplannen, het Monumenten Inventarisatie Project etc. In dit boekwerkje is een opsomming gegeven van vastgesteld en toekomstig ruimtelijk beleid.

Vervolgens is globaal de **ontstaansgeschiedenis** van het betreffende dorp c.q. buitengebied aangegeven. Daarna volgen **gebiedsbeschrijvingen** van de onderscheiden gebieden.

Na het opstellen van de gebiedsbeschrijvingen zijn de gebieden aan de hand van het eerder aangegeven *Gebiedsgericht beoordelingskader* geïnventariseerd.

Aan de hand van de lijst van beeldcomponenten zoals die zijn neergelegd in het begrippenkader, vindt de beeldbeschrijving van een gebied plaats.

De matrix voorziet niet alleen door middel van een beknopte omschrijving in het vastleggen van de relevante beeldcomponenten (codering), maar fungeert evenzeer als checklist van aspecten die voor beschrijving in aanmerking komen. De matrix vormt uiteindelijk de basis voor de omschrijving van de ruimtelijke karakteristiek en beeldkenmerken van het betreffende gebied.

Voorts omvat de matrix de mate waarin het aspect zich feitelijk manifesteert (gradatie) en welke gemeentelijke visie voor het gebied is vastgesteld die resulteert in welstandscriteria per beeldcomponent (beleidsintentie)

In de kolom **beleidsintentie** worden 3 mogelijke beleidsintenties aangegeven:

handhaven: het bestaande ruimtelijke beeld is uitgangspunt voor verdere ontwikkeling, met een tendens naar herstel of reconstructie;

respecteren: het bestaande ruimtelijke beeld wordt als leidraad voor verdere ontwikkelingen gehanteerd;

incidenteel veranderbaar: het bestaande ruimtelijke beeld wordt als leidraad voor verdere ontwikkelingen gezien, maar er is ruimte om in delen van het gebied nieuwe ruimtelijke oplossingen te realiseren.

Uiteindelijk worden de welstandscriteria bepaald op basis van de ruimtelijke beschrijving, waardering en beleidsintenties (welstandshalve + ruimtelijk beleid).

In bijgaand stratenregister wordt u verwezen naar het betreffende welstandsgebiednummer.

In de betreffende matrix treft u de welstandscriteria met beleidsintentie aan; daarbij is het tevens zinvol om ook de ruimtelijke beleidsintentie voor dat gebied even na te lezen.

In het stratenregister wordt tevens verwezen naar bijzondere waardevolle beeldbepalende objecten waarvoor de zogenaamde Objectgerichte welstandscriteria gelden. Deze zijn apart verkrijgbaar.

Ook apart verkrijgbaar zijn de zogenaamde Sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen die lichtvergunningplichtig zijn. In z'n algemeenheid worden deze bouwplannen aan de Sneltoetscriteria getoetst door een ambtenaar van Bouw- en Woningtoezicht.

Ook Beeldkwaliteitplannen zijn apart verkrijgbaar.

Bij de welstandsbeoordeling wordt getoetst aan de in dit boekwerkje aangegeven Gebiedsgerichte welstandscriteria en de ruimtelijke beleidsintenties.

9* RAVENSWOUD.

Inleiding:

Het dorp Ravenswoud is ontstaan tijdens en na de vervinging. In 1871 werd het eerste huisje gebouwd.

Pas na de Eerste Wereldoorlog is de bebouwing behoorlijk toegenomen.

De toenmalige Woningstichting Ooststellingwerf bouwde tussen de Eerste en Derde Wijk en aan de Eerste Kruiswijk een behoorlijk aantal woningen. De buurtschap heet dan Appelscha-Derde Wijk.

In 1952 wordt Ravenswoud een zelfstandig dorp. Het hoogtepunt van de vervinging lag omstreeks 1880; daarna nam de betekenis ervan snel af. In het landschap zijn de sporen van de vervinging nog duidelijk zichtbaar. Overal zijn nog wijken en dwarswijken aanwezig. Op sommige plaatsen was de ontgonnen grond ongeschikt voor landbouw; hier werden bossen aangeplant.

In de zestiger jaren werd ten zuiden van de school, aan de Meester lokstraat woningbouw gepleegd.

De oorspronkelijke bebouwing aan de zuidzijde (en hier en daar aan de noordzijde) van de Compagnonsweg is inmiddels vervangen door nieuwe, veelal vrijstaande, woningen.

De bebouwing langs de Veenwijksweg dateert van 1980 tot 1995.

In het dorp zijn naast de functie wonen nog een tweetal bedrijven, een school en een dorps huis aanwezig.

9.1 Dorpskern met oudere bebouwing.

Van de oorspronkelijke arbeidershuisjes is nog maar weinig overgebleven. De school en de schoolmeesterwoning (beide 1930) zijn M.I.P.panden

Vel van de oude huisjes zijn of verbouwd en uitgebreid of afgebroken en vervangen door vrijstaande of halfvrijstaande woningen. Daarbij is de oorspronkelijke verkaveling wel aangehouden zodat er nieuwe woningen zijn gebouwd op ruime, vooral diepe kavels. In plaats van, zoals voorheen wel sprake was, de noklijnen haaks op de weg te situeren werden de nieuwe woningen met de nok evenwijdig aan de weg gebouwd. Het beeld is dus volledig gewijzigd. Wel is de oude rooilijn gerespecteerd.

De oudere panden hebben een rode dakpan, de meer recentere bebouwing heeft meer antracietkleurige pannen. De meeste woningen zijn in rode metselsteen opgetrokken; echter ook gele steen komt voor.

Over het algemeen hebben de woningen zadeldaken.

De opbouw van de woning is kantig; ze hebben een evenwichtige geleding en een sobere detaillering.

9.2 Veenwijksweg 1980-1995.

Tegenover de school is begonnen met twee-onder-een-kapwoningen in de huursector. Later is de Veenwijksweg doorgetrokken naar de Compagnonsweg en zijn er een viertal halfvrijstaande koopwoningen en een twintigtal vrijstaande woningen op relatief kleine kavels gebouwd.

Alle woningen hebben een lage gootlijn; op één stolpkap na hebben alle woningen een zadeldak.

Ze staan strak in de rooilijn.

Qua kleurstelling van de materialen is er geen samenhang. Diverse kleuren voor metselwerk, dakpannen en schilderwerk zijn toegepast.

De opbouw van de woningen is kantig; ze kennen een evenwichtige geleding en hebben een sobere detaillering.

MATRIX GEBIEDSGERICHT BEOORDELINGSKADER. OMSCHRIJVING VAN DE BEGRIPPEN.

Algemeen

Gradatie

De mate waarin de panden in het gebied het aangegeven beeldcomponent uitdrukken (*bepalend, overwegend, gevarieerd*). Hiermee wordt de mate van samenhang of juist verscheidenheid in het straatbeeld bepaald.

De beeldcomponenten

Plaatsing

- **Onderlinge positie**
De plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de rooilijn (codering: *in de rooilijn, binnen een marge, onbepaald*).
- **Onderlinge afstand**
De mate van geslotenheid van de straatwand (codering: *gesloten, half open, open*).
- **Richting**
Plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de straat; dit is vaak de nokrichting (codering: *langs, dwars, onbepaald*).

Hoofdvorm

- **Contour**
De vorm van de bebouwing (codering: *het aantal bouwlagen en de kapvorm*) + het ruimteprofiel (codering: *symmetrisch, asymmetrisch, enkelvoudig of samengesteld*).
- **Massaopbouw**
De mate van samengesteldheid van de bouwmassa alsmede de hoogte-breedteverhoudingen (codering: *enkelvoudig, samengesteld, gevarieerd, rijzig e.d.*)
- **Relatieve omvang**
De afmetingen (met name de breedte) van de hoofdmassa van een pand of van een schakeling van panden in relatie tot de overige panden in de straat (codering: *klein, middelgroot, groot, zeer groot*).
- **Vormbehandeling**
De modellering, belijning van met name de contour van de bebouwing (codering: *kantig, hoofdzakelijk kantig, vloeiend, of eventueel: vrije / expressieve architectonische vormen*).

Aanzichten

- **Gerichtheid**
De gezichtsbepalende zijde van het pand (codering: *georiënteerd naar resp. van de openbare ruimte, tweezijdig of meezijdig (hoek)*).
- **Geleding**
Het beeldbepalende accent in de gevelindeling (codering: *horizontaal, verticaal, evenwichtig, wisselend*).
- **Compositie**
De vorm en indeling van de open en gesloten vlakken met name aan de zijde van de openbare ruimte (codering: *traditioneel, gestileerd, geschakeerd, evenwichtig*).

Opmaak

- **Materiaal**
De materialen van gevels en daken; glanzend, mat, dof.
- **Kleur**
De soort kleur van gevels en daken.
- **Detail en ornament**
De vormgeving van de vlakovergangen (b.v. goot) en constructieve elementen (b.v. zichtbare balken) en de mate waarin deze verfijning het uiterlijk van het bouwwerk bepalen. (codering: *geen tot bescheiden, rijk, specifiek zoals grote dakoverstekken*).

Gemeente Ooststellingwerf**Plaats: Ravenswoud****Gebiedsnummer: 9.1 Ravenswoud dorpskern** (Beeldtypering: oudere woonbebouwing (deels nieuwbouw), een tweetal bedrijven, school, dorpshuis)**Foto's**

woonblokjes aan de Meester Lokstraat



oude arbeidershuisjes zijn vervangen door semi-bungalows Compagnonsweg

*Algemene beleidsambitie:**Beheer van het bestaande gebied.**Geen nieuwe ontwikkelingen.**Bij welstandsbeoordeling de**basiskwaliteit respecteren;**incidentele veranderingen zijn mogelijk.*

Verklaring Beleidsintentie:

*Gebiedskenmerken en criteria**Algemene beleidsintentie: Hh Re Iv***Plaatsing**

Panden in de rooilijn in de (historisch gegroeide) rooilijn

Grotendeels open bebouwing

Vrijstaande oude panden veelal met de noklijn haaks op de weg; overige + blokjes evenwijdig aan de weg

Bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en zijn ondergeschikt.

Hoofdvorm

Panden 1 bouwlaag met kap; overwegend zadeldaken soms wolfseind en schilddak

De panden hebben over het algemeen een symmetrische hoofdopzet

De massa-opbouw is veelal enkelvoudig; soms samengesteld

Vrijstaande panden klein (<7m) tot middelgroot (± 8,5m); blokjes van 2 woningen grotere frontbreedte

De vorm van de panden hoofdzakelijk kantig (soms wolfseinden)

Bijgebouwen meestal ondergeschikt

Aanzichten

De panden zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte

De geleiding is bij de oudere panden veelal verticaal; bij de overige panden evenwichtig

De compositie van de gevels is overwegend traditioneel

Bijgebouwen meestal ondergeschikt

Opmaak

Gevels van metselwerk; soms topgevel van hout. Daken met pannen.

Metselwerk veel (bleek-)rood, ook wel geel. Pannen antraciet, rood (vooral aan Meester Lokstraat)

Schilderwerk bij oudere panden veelal traditioneel; bij overige panden soms traditioneel, soms modern

Panden hebben over het algemeen een eenvoudige detaillering

Bijgebouwen soms materiaal / kleur als die van woning; soms afwijkende houten bijgebouwen

Diversen

Openbare ruimte eenvoudig ingericht; weinig schuttingen grenzend aan de openbare ruimte

De basisschool, dorpshuis en bedrijfspand van Van Buiten zijn op zich zelf staande grotere panden

Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar

Foto's



dubbele woningen aan de Veenwijksweg



vrijstaande woningen Veenwijksweg

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande gebied.
Geen nieuwe ontwikkelingen.
Bij welstandsbeoordeling de basiskwaliteit respecteren;
incidentele veranderingen zijn mogelijk.*

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : **Hh Re Iv**

Plaatsing

Woningen staan in de rooilijn

Vrijstaande en halfvrijstaande woningen

Woningen zijn gericht (noklijn) overwegend haaks (vrijstaand), danwel langs (blokjes v. 2 woningen) de weg

Bijgebouwen / aanbouwen ondergeschikt en achter het hoofdgebouw

Hoofdvorm

I Bouwlaag met kap, overwegend zadeldaken; 1 piramidedak; 1 dak met wolfseinden

Over het algemeen een symmetrische hoofdopzet

De massa-opbouw is veelal enkelvoudig ; een enkele woning samengesteld

Vrijstaande woningen middelgroot (tot ± 8,5 m l); blokjes van 2 woningen zijn ± 12 m l breed

De vorm van de woningen is kantig. (een enkele kap met wolfseinden)

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn veelal meegenomen in het ontwerp en zijn ondergeschikt

Aanzichten

De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte

Geleding / belijning van de gevels is evenwichtig; bij projectmatige bouw repeterend

Compositie traditioneel; bij vrijstaande woningen tevens geschaakerd

Aan-, uitbouwen, bijgebouwen veelal meegenomen in ontwerp en zijn ondergeschikt; hier en daar losse houten bergingen op achterterf

Opmaak

Gevels van de woningen van metselwerk; 1 woning van hout; een aantal topgevels met hout. Pannendaken

Materialen in diverse kleuren ; samenhang ontbreekt. Schilderwerk: moderne kleurstelling.

Woningen hebben een eenvoudige, ondergeschikte detaillering

Bijgebouwen aan straatzijde overwegend steen, kleur als aan woning; indien pannen, kleur als die op woning

Diversen

Openbare ruimte eenvoudig ingericht. Geen schuttingen aangrenzend aan de openbare ruimte

Verklaring Beleidsintentie:

Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar

Ruimtelijke beleidsintenties Ravenswoud.

Huidig beleid.

Bestemmingsplan Ravenswoud 2002: Bestaande doorzichten naar het landschap moeten zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Laanbeplanting handhaven en aanvullen. Het stelsel van vaarten zoveel mogelijk handhaven. Nog te bouwen woningen op kleine invullocaties dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de aard, schaal en het karakter van de omringende aanwezige bebouwing.

STRATENREGISTER MET VERWIJZING NAAR WELSTANDSGEBIED.

Straatnaam	Huisnummer Oneven	Gebied- nummer	Huisnummer Even	Gebied- nummer	Bijzonder object /kwaliteitplan
Compagnonsweg	9 t/m 43	9.1	6 t/m 36	9.1	
Meester Lokstraat	19 t/m 49b	9.1	14 t/m 54	9.1	
Veenwijksweg	1 t/m 5	9.1			nr. 1 en 3
Veenwijksweg	7 t/m 15a	9.2	2 t/m 42	9.2	

“WELSTANDSNOTA”

Gebiedsgerichte welstandscriteria

10 FOCHELOO

ALGEMEEN.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader vormt een gereedschap dat de gemeente in staat stelt om aan de hand van een methodiek, door Hûs en Hiem ontwikkeld, zowel de bestaande visueel ruimtelijke kwaliteit te beschrijven en te waarderen, als de gewenste ontwikkeling ervan aan te geven en ook, op basis daarvan, richtlijnen of criteria vast te stellen voor het te voeren welstandsbeleid.

Het "begrippenkader" is de kern van het formuleren van het beleid inzake de ruimtelijke beeldkwaliteit. Een omschrijving van de begrippen treft u hierbij als bijlage aan.

Aan de hand van definities wordt de ruimtelijke beeldopbouw gekarakteriseerd.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader omvat de beschrijving en waardering van alle ruimtelijke beeldaspecten in bestaande of nieuw te ontwikkelen gebiedsdelen die van het formuleren van een beleid tot en met de bouwplanbeoordeling van belang zijn.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader als instrument voor welstandsbeleid van de bestaande ruimtelijke omgeving kent de volgende opbouw:

- * beschrijving van te onderscheiden ruimtelijke gebiedsdelen binnen de gemeente op grond van ruimtelijk functionele- en beeldkarakteristieken;
- * waardering van de opgestelde beschrijving;
- * toetsing hiervan aan de ruimtelijk-functionele beleidsvisie en bepaling van welstandscriteria op basis van de ruimtelijke beschrijving, waardering en beleidsintenties.

De eerste stap betreft de opdeling van het gemeentelijk grondgebied in delen die vanwege hun ruimtelijk-functionele samenhang als te onderscheiden *ruimtelijke gebiedseenheden* kunnen worden opgevat. B.v. een uitbreidingswijk van een dorp, een bedrijventerrein of (een deel van) het buitengebied. Het bepalen van de begrenzing, het karakter en de omvang van de ruimtelijke gebiedseenheden dient te geschieden op basis van een goede bekendheid met de ruimtelijke opbouw van de gemeente. Kennis van de van de ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis is onontbeerlijk. Veel ligt al vast in bestemmingsplannen, het Monumenten Inventarisatie Project etc. In dit boekwerkje is een opsomming gegeven van vastgesteld en toekomstig ruimtelijk beleid.

Vervolgens is globaal de **ontstaansgeschiedenis** van het betreffende dorp c.q. buitengebied aangegeven. Daarna volgen **gebiedsbeschrijvingen** van de onderscheiden gebieden.

Na het opstellen van de gebiedsbeschrijvingen zijn de gebieden aan de hand van het eerder aangegeven *Gebiedsgericht beoordelingskader* geïnventariseerd.

Aan de hand van de lijst van beeldcomponenten zoals die zijn neergelegd in het begrippenkader, vindt de beeldbeschrijving van een gebied plaats.

De matrix voorziet niet alleen door middel van een beknopte omschrijving in het vastleggen van de relevante beeldcomponenten (codering), maar fungeert evenzeer als checklist van aspecten die voor beschrijving in aanmerking komen. De matrix vormt uiteindelijk de basis voor de omschrijving van de ruimtelijke karakteristiek en beeldkenmerken van het betreffende gebied.

Voorts omvat de matrix de mate waarin het aspect zich feitelijk manifesteert (gradatie) en welke gemeentelijke visie voor het gebied is vastgesteld die resulteert in welstandscriteria per beeldcomponent (beleidsintentie)

In de kolom **beleidsintentie** worden 3 mogelijke beleidsintenties aangegeven:

handhaven: het bestaande ruimtelijke beeld is uitgangspunt voor verdere ontwikkeling, met een tendens naar herstel of reconstructie;

respecteren: het bestaande ruimtelijke beeld wordt als leidraad voor verdere ontwikkelingen gehanteerd;

incidenteel veranderbaar: het bestaande ruimtelijke beeld wordt als leidraad voor verdere ontwikkelingen gezien, maar er is ruimte om in delen van het gebied nieuwe ruimtelijke oplossingen te realiseren.

Uiteindelijk worden de welstandscriteria bepaald op basis van de ruimtelijke beschrijving, waardering en beleidsintenties (welstandshalve + ruimtelijk beleid).

In bijgaand stratenregister wordt u verwezen naar het betreffende welstandsgebiednummer.

In de betreffende matrix treft u de welstandscriteria met beleidsintentie aan; daarbij is het tevens zinvol om ook de ruimtelijke beleidsintentie voor dat gebied even na te lezen.

In het stratenregister wordt tevens verwezen naar bijzondere waardevolle beeldbepalende objecten waarvoor de zogenaamde Objectgerichte welstandscriteria gelden. Deze zijn apart verkrijgbaar.

Ook apart verkrijgbaar zijn de zogenaamde Sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen die lichtvergunningplichtig zijn. In z'n algemeenheid worden deze bouwplannen aan de Sneltoetscriteria getoetst door een ambtenaar van Bouw- en Woningtoezicht.

Ook Beeldkwaliteitplannen zijn apart verkrijgbaar.

Bij de welstandsbeoordeling wordt getoetst aan de in dit boekwerkje aangegeven Gebiedsgerichte welstandscriteria en de ruimtelijke beleidsintenties.

10* FOCHTELOO.

Inleiding:

Fochteloo is van oorsprong een zeer oud wegdorp met een langgerekte structuur. De bebouwing komt zowel verspreid langs het Noordeinde en Zuideinde als op enige afstand daarvan voor.

In 1992 is gestart met de aanleg van een kleine woonwijk aan de Vogelrijd en de Stienekamp; tot die tijd was Fochteloo uitsluitend een wegdorp.

Voor de gebiedsbeschrijving van de lintbebouwing van o.a. Fochteloo, zie **O***.

10.1 Fochteloo 1987-1998.

Twee blokjes van twee woningen (projectmatige bouw) en twintig vrijstaande woningen.

De stedenbouwkundige verkaveling is gerelateerd aan de bestaande wegen Vogelrijd en Zuideinde.

De Stienekamp is een lusvormige straat die op de Vogelrijd uitkomt.

De woningen hebben allemaal een lage gootlijn en op één stolp na, allen een zadeldak.

Qua situering van de woningen en kleurstelling van de materialen is er geen samenhang.

De opbouw van de woningen is hoofdzakelijk kantig, de geleding evenwichtig en de detaillering sober.

Algemeen

Gradatie

De mate waarin de panden in het gebied het aangegeven beeldcomponent uitdrukken (*bepalend, overwegend, gevarieerd*). Hiermee wordt de mate van samenhang of juist verscheidenheid in het straatbeeld bepaald.

De beeldcomponenten

Plaatsing

- **Onderlinge positie**
De plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de rooilijn (codering: *in de rooilijn, binnen een marge, onbepaald*).
- **Onderlinge afstand**
De mate van geslotenheid van de straatwand (codering: *gesloten, half open, open*).
- **Richting**
Plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de straat; dit is vaak de nokrichting (codering: *langs, dwars, onbepaald*).

Hoofdvorm

- **Contour**
De vorm van de bebouwing (codering: *het aantal bouwlagen en de kapvorm*) + het ruimteprofiel (codering: *symmetrisch, asymmetrisch, enkelvoudig of samengesteld*).
- **Massaopbouw**
De mate van samengesteldheid van de bouwmassa alsmede de hoogte-breedteverhoudingen (codering: *enkelvoudig, samengesteld, gevarieerd, rijzig e.d.*)
- **Relatieve omvang**
De afmetingen (met name de breedte) van de hoofdmassa van een pand of van een schakeling van panden in relatie tot de overige panden in de straat (codering: *klein, middelgroot, groot, zeer groot*).
- **Vormbehandeling**
De modellering, belijning van met name de contour van de bebouwing (codering: *kantig, hoofdzakelijk kantig, vloeiend, of eventueel: vrije / expressieve architectonische vormen*).

Aanzichten

- **Gerichtheid**
De gezichtsbepalende zijde van het pand (codering: *georiënteerd naar resp. van de openbare ruimte, tweezijdig of meezijdig (hoek)*).
- **Geleding**
Het beeldbepalende accent in de gevelindeling (codering: *horizontaal, verticaal, evenwichtig, wisselend*).
- **Compositie**
De vorm en indeling van de open en gesloten vlakken met name aan de zijde van de openbare ruimte (codering: *traditioneel, gestileerd, geschakeerd, evenwichtig*).

Opmaak

- **Materiaal**
De materialen van gevels en daken; glanzend, mat, dof.
- **Kleur**
De soort kleur van gevels en daken.
- **Detail en ornament**
De vormgeving van de vlakovergangen (b.v. goot) en constructieve elementen (b.v. zichtbare balken) en de mate waarin deze verfijning het uiterlijk van het bouwwerk bepalen. (codering: *geen tot bescheiden, rijk, specifiek zoals grote dakoverstekken*).

Foto's



Vrijstaande woningen aan Stienekamp.



Idem aan Vogelrijd.

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande gebied.
Geen nieuwe ontwikkelingen.
Bij welstandsbeoordeling de
basiskwaliteit respecteren;
incidentele veranderingen zijn
mogelijk.*

Verklaring Beleidsintentie:

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : Hh Re Iv

Plaatsing

Woningen staan in de rooilijn

Half gesloten (minder dan 1 pandbreedte ertussen) en vrijstaand (ruim 1 pandbreedte ertussen)

Vrijstaande woningen met de noklijn overwegend haaks op weg; blokjes van 2 woningen evenwijdig aan weg

Bijgebouwen / aanbouwen ondergeschikt en achter het hoofdgebouw

Hoofdvorm

I Bouwlaag met kap, overwegend zadeldaken (1 piramidedak), enkele daken met wolfseinden

Over het algemeen een symmetrische hoofdopzet

De massa-opbouw is enkelvoudig tot (soms) samengesteld

De vrijstaande woningen zijn middelgroot ($\pm 8,5$ m²); de blokjes van twee woningen zijn ± 12 m² breed

De vorm van de woningen is hoofdzakelijk kantig (enkele daken hebben wolfseinden)

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn veelal meegenomen in het ontwerp en zijn ondergeschikt

Aanzichten

De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte

Geleding / belijning van de gevels is evenwichtig tussen verticale gevelopeningen en horizontale accenten

Compositie traditioneel; bij vrijstaande woningen tevens geschakeerd

Aan-, uitbouwen, bijgebouwen meegenomen in ontwerp en zijn ondergeschikt

Opmaak

Gevels van de woningen van metselwerk; er zijn 2 volledig houten woningen; een aantal topgevels met hout

Metselwerk: geel, rood en wit; Pannen: rood, zwart; Schilderwerk: moderne kleurstelling. Gevarieerd

Woningen hebben een eenvoudige, ondergeschikte detaillering

Bijgebouwen overwegend in steen met kleur als aan woning; soms met pannen; kleur als die op woning

Diversen

Openbare ruimte eenvoudig ingericht. Er zijn geen schuttingen aangrenzend aan de openbare ruimte geplaatst.

Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar

Ruimtelijke beleidsintenties Fochteloo.

Huidig beleid.

Bestemmingsplan Fochteloo 2002: Het uitzicht op het open landschap dient zoveel mogelijk in stand te worden gehouden. Dit houdt in dat de open ruimtes in het bebouwingslint niet moeten worden bebouwd of van een dichte beplanting moeten worden voorzien. De straatbeplanting langs structuurbepalende wegen is karakteristiek voor het dorp. Handhaving en waar nodig aanvulling is gewenst. Houtsingels zo veel mogelijk in stand houden; zij dragen bij aan het karakter van het coulissenlandschap en zorgen voor een zachte overgang tussen landschap en bebouwing.

Het karakter van het wegdorp Fochteloo dient zoveel mogelijk in tact te worden gehouden; dit betekent dat er in principe geen nieuwe uitbreidingslocaties voor woningbouw aan het dorp mogen worden toegevoegd.

STRATENREGISTER MET VERWIJZING NAAR WELSTANDSGEBIED.

Straatnaam	Huisnummer Oneven	Gebied- nummer	Huisnummer Even	Gebied- nummer	Bijzonder object / kwaliteitplan
Stienekamp	alles	10.1	alles	10.1	
Vogelrijd	3 t/m 9	10.1	2b t/m 6	10.1	
West	1 en 3	10.1			

“WELSTANDSNOTA”

Gebiedsgerichte welstandscriteria

11 LANGEDIJKE

ALGEMEEN.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader vormt een gereedschap dat de gemeente in staat stelt om aan de hand van een methodiek, door Hûs en Hiem ontwikkeld, zowel de bestaande visueel ruimtelijke kwaliteit te beschrijven en te waarderen, als de gewenste ontwikkeling ervan aan te geven en ook, op basis daarvan, richtlijnen of criteria vast te stellen voor het te voeren welstandsbeleid.

Het "begrippenkader" is de kern van het formuleren van het beleid inzake de ruimtelijke beeldkwaliteit. Een omschrijving van de begrippen treft u hierbij als bijlage aan.

Aan de hand van definities wordt de ruimtelijke beeldopbouw gekarakteriseerd.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader omvat de beschrijving en waardering van alle ruimtelijke beeldaspecten in bestaande of nieuw te ontwikkelen gebiedsdelen die van het formuleren van een beleid tot en met de bouwplanbeoordeling van belang zijn.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader als instrument voor welstandsbeleid van de bestaande ruimtelijke omgeving kent de volgende opbouw:

- * beschrijving van te onderscheiden ruimtelijke gebiedsdelen binnen de gemeente op grond van ruimtelijk functionele- en beeldkarakteristieken;
- * waardering van de opgestelde beschrijving;
- * toetsing hiervan aan de ruimtelijk-functionele beleidsvisie en bepaling van welstandscriteria op basis van de ruimtelijke beschrijving, waardering en beleidsintenties.

De eerste stap betreft de opdeling van het gemeentelijk grondgebied in delen die vanwege hun ruimtelijk-functionele samenhang als te onderscheiden *ruimtelijke gebiedseenheden* kunnen worden opgevat. B.v. een uitbreidingswijk van een dorp, een bedrijventerrein of (een deel van) het buitengebied. Het bepalen van de begrenzing, het karakter en de omvang van de ruimtelijke gebiedseenheden dient te geschieden op basis van een goede bekendheid met de ruimtelijke opbouw van de gemeente. Kennis van de van de ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis is onontbeerlijk. Veel ligt al vast in bestemmingsplannen, het Monumenten Inventarisatie Project etc. In dit boekwerkje is een opsomming gegeven van vastgesteld en toekomstig ruimtelijk beleid.

Vervolgens is globaal de **ontstaansgeschiedenis** van het betreffende dorp c.q. buitengebied aangegeven. Daarna volgen **gebiedsbeschrijvingen** van de onderscheiden gebieden.

Na het opstellen van de gebiedsbeschrijvingen zijn de gebieden aan de hand van het eerder aangegeven *Gebiedsgericht beoordelingskader* geïnventariseerd.

Aan de hand van de lijst van beeldcomponenten zoals die zijn neergelegd in het begrippenkader, vindt de beeldbeschrijving van een gebied plaats.

De matrix voorziet niet alleen door middel van een beknopte omschrijving in het vastleggen van de relevante beeldcomponenten (codering), maar fungeert evenzeer als checklist van aspecten die voor beschrijving in aanmerking komen. De matrix vormt uiteindelijk de basis voor de omschrijving van de ruimtelijke karakteristiek en beeldkenmerken van het betreffende gebied.

Voorts omvat de matrix de mate waarin het aspect zich feitelijk manifesteert (gradatie) en welke gemeentelijke visie voor het gebied is vastgesteld die resulteert in welstandscriteria per beeldcomponent (beleidsintentie)

In de kolom **beleidsintentie** worden 3 mogelijke beleidsintenties aangegeven:

handhaven: het bestaande ruimtelijke beeld is uitgangspunt voor verdere ontwikkeling, met een tendens naar herstel of reconstructie;

respecteren: het bestaande ruimtelijke beeld wordt als leidraad voor verdere ontwikkelingen gehanteerd;

incidenteel veranderbaar: het bestaande ruimtelijke beeld wordt als leidraad voor verdere ontwikkelingen gezien, maar er is ruimte om in delen van het gebied nieuwe ruimtelijke oplossingen te realiseren.

Uiteindelijk worden de welstandscriteria bepaald op basis van de ruimtelijke beschrijving, waardering en beleidsintenties (welstandshalve + ruimtelijk beleid).

In bijgaand stratenregister wordt u verwezen naar het betreffende welstandsgebiednummer.

In de betreffende matrix treft u de welstandscriteria met beleidsintentie aan; daarbij is het tevens zinvol om ook de ruimtelijke beleidsintentie voor dat gebied even na te lezen.

In het stratenregister wordt tevens verwezen naar bijzondere waardevolle beeldbepalende objecten waarvoor de zogenaamde Objectgerichte welstandscriteria gelden. Deze zijn apart verkrijgbaar.

Ook apart verkrijgbaar zijn de zogenaamde Sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen die lichtvergunningplichtig zijn. In z'n algemeenheid worden deze bouwplannen aan de Sneltoetscriteria getoetst door een ambtenaar van Bouw- en Woningtoezicht.

Ook Beeldkwaliteitplannen zijn apart verkrijgbaar.

Bij de welstandsbeoordeling wordt getoetst aan de in dit boekwerkje aangegeven Gebiedsgerichte welstandscriteria en de ruimtelijke beleidsintenties.

11* LANGEDIJKE.

Inleiding:

Langedijke is een vrij oud zanddorp; rond 1500 wordt Langedijke voor het eerste genoemd.

In 1864 werd in Langedijke een school opgericht. De oudere bebouwing ligt langs de Stokdijk en Klokhuisdijk in bebouwingslinten. Zie voor de gebiedsbeschrijving van bebouwingslinten **0***.

Pas rond 1900 beginnen de contouren van het huidige Langedijke zich af te tekenen.

Langs de Stokdijk wordt gebouwd en langs de Klokhuisdijk wordt de lintbebouwing verdicht.

In de 70er jaren worden er een behoorlijk aantal woningen gebouwd nabij de kruising van de Stokdijk en de Klokhuisdijk; ook hier nog lintbebouwing.

Na 1990 krijgt Langedijke een uitbreidingsplan (De Weidedijk) en is het geen wegdoorp meer.

In dit uitbreidingsplan kunnen nog vijf woningen worden gebouwd.

11.1 Weidedijk 1989-2005.

Een woonstraat met halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Het plan is aan noordelijke, oostelijke en zuidelijke zijde afgeschermd door brede bosstroken. In 2005 wordt de thans nog doodlopende weg doorgetrokken tot voor de school. Dan worden er nog vijf woningen aan het plan toegevoegd.

Alle woningen hebben een lage gootlijn en zadeldaken. De buitengevels uitgevoerd in metselwerk en de daken met dakpannen in wisselende kleurstelling.

Het merendeel van de woningen heeft, gelet op de geringe kavelbreedte, de noklijn haaks op de straat.

De woningen hebben een kantige opbouw, een evenwichtige geleding en een sobere detaillering.

In het plangebied is een nieuwe basisschool gebouwd centraal in de wijk.

Algemeen

Gradatie

De mate waarin de panden in het gebied het aangegeven beeldcomponent uitdrukken (*bepalend, overwegend, gevarieerd*). Hiermee wordt de mate van samenhang of juist verscheidenheid in het straatbeeld bepaald.

De beeldcomponenten

Plaatsing

- **Onderlinge positie**
De plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de rooilijn (codering: *in de rooilijn, binnen een marge, onbepaald*).
- **Onderlinge afstand**
De mate van geslotenheid van de straatwand (codering: *gesloten, half open, open*).
- **Richting**
Plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de straat; dit is vaak de nokrichting (codering: *langs, dwars, onbepaald*).

Hoofdvorm

- **Contour**
De vorm van de bebouwing (codering: *het aantal bouwlagen en de kapvorm*) + het ruimteprofiel (codering: *symmetrisch, asymmetrisch, enkelvoudig of samengesteld*).
- **Massaopbouw**
De mate van samengesteldheid van de bouwmassa alsmede de hoogte-breedteverhoudingen (codering: *enkelvoudig, samengesteld, gevarieerd, rijzig e.d.*)
- **Relatieve omvang**
De afmetingen (met name de breedte) van de hoofdmassa van een pand of van een schakeling van panden in relatie tot de overige panden in de straat (codering: *klein, middelgroot, groot, zeer groot*).
- **Vormbehandeling**
De modellering, belijning van met name de contour van de bebouwing (codering: *kantig, hoofdzakelijk kantig, vloeiend, of eventueel: vrije / expressieve architectonische vormen*).

Aanzichten

- **Gerichtheid**
De gezichtsbepalende zijde van het pand (codering: *georiënteerd naar resp. van de openbare ruimte, tweezijdig of meezijdig (hoek)*).
- **Geleding**
Het beeldbepalende accent in de gevelindeling (codering: *horizontaal, verticaal, evenwichtig, wisselend*).
- **Compositie**
De vorm en indeling van de open en gesloten vlakken met name aan de zijde van de openbare ruimte (codering: *traditioneel, gestileerd, geschakeerd, evenwichtig*).

Opmaak

- **Materiaal**
De materialen van gevels en daken; glanzend, mat, dof.
- **Kleur**
De soort kleur van gevels en daken.
- **Detail en ornament**
De vormgeving van de vlakovergangen (b.v. goot) en constructieve elementen (b.v. zichtbare balken) en de mate waarin deze verfijning het uiterlijk van het bouwwerk bepalen. (codering: *geen tot bescheiden, rijk, specifiek zoals grote dakoverstekken*).

Foto's



woningen aan de Weidedijk

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande gebied. Zie voor uitbreiding, aanvullende criteria onder*

Diversen.

Bij welstandsbeoordeling de basiskwaliteit respecteren; incidentele veranderingen zijn mogelijk.

Verklaring Beleidsintentie:

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : Hh Re Iv

Plaatsing			
Woningen staan in de rooilijn			X
Vrijstaande en halfvrijstaande woningen			X
Woningen zijn gericht (noklijn) overwegend haaks (vrijstaand), danwel langs (blokjes v. 2 woningen) de weg			X
Bijgebouwen / aanbouwen ondergeschikt en achter het hoofdgebouw			X
Hoofdvorm			
I Bouwlaag met kap, overwegend zadeldaken; enkele daken met wolfseinden			X
Over het algemeen een symmetrische hoofdopzet			X
De massa-opbouw is veelal enkelvoudig; een enkele woning samengesteld			X
Vrijstaande woningen middelgroot (tot ± 8,5 m l); blokjes van 2 woningen zijn ± 12 m l breed			X
De vorm van de woningen is kantig. (een enkele kap met wolfseinden)			X
Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn veelal meegenomen in het ontwerp en zijn ondergeschikt			X
Aanzichten			
De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte		X	
Geleding / belijning van de gevels is evenwichtig; bij projectmatige bouw repeterend			X
Compositie traditioneel; bij vrijstaande woningen tevens geschaakeld			X
Aan-, uitbouwen, bijgebouwen veelal meegenomen in ontwerp en zijn ondergeschikt; hier en daar losse houten bergingen op achtererf			X
Opmaak			
Gevels van de woningen van metselwerk; 1 woning van hout; een aantal topgevels met hout. Pannendaken			X
Materialen in diverse kleuren; samenhang ontbreekt. Schilderwerk: moderne kleurstelling.			X
Woningen hebben een eenvoudige, ondergeschikte detaillering			X
Bijgebouwen aan straatzijde overwegend steen, kleur als aan woning; indien pannen, kleur als die op woning			X
Diversen			
Openbare ruimte eenvoudig ingericht. Geen schuttingen aangrenzend aan de openbare ruimte		X	
Aanvullende criteria nieuw te bouwen woningen per 1-1-2005: Vrijstaande woningen (conform best.plan)			X
Rood / rood genuanceerde steen. Pannen antraciet.			X
Laanbeplanting langs rand van plangebied.			X
Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar			

Ruimtelijke beleidsintenties Langedijke.

Huidig beleid.

Bestemmingsplan Langedijke 2003: De vijf nieuw te bouwen woningen aan de Weidedijk dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de aard, schaal en het karakter van de omringende aanwezige bebouwing.

STRATENREGISTER MET VERWIJZING NAAR WELSTANDSGEBIED.

Straatnaam	Huisnummer Oneven	Gebied- nummer	Huisnummer Even	Gebied- nummer	Bijzonder object / kwaliteitplan
Weidedijk	alles	11.1	4 t/m 42	10.1	

“WELSTANDSNOTA”

Gebiedsgerichte welstandscriteria

12 HAULE

ALGEMEEN.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader vormt een gereedschap dat de gemeente in staat stelt om aan de hand van een methodiek, door Hûs en Hiem ontwikkeld, zowel de bestaande visueel ruimtelijke kwaliteit te beschrijven en te waarderen, als de gewenste ontwikkeling ervan aan te geven en ook, op basis daarvan, richtlijnen of criteria vast te stellen voor het te voeren welstandsbeleid.

Het "begrippenkader" is de kern van het formuleren van het beleid inzake de ruimtelijke beeldkwaliteit. Een omschrijving van de begrippen treft u hierbij als bijlage aan.

Aan de hand van definities wordt de ruimtelijke beeldopbouw gekarakteriseerd.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader omvat de beschrijving en waardering van alle ruimtelijke beeldaspecten in bestaande of nieuw te ontwikkelen gebiedsdelen die van het formuleren van een beleid tot en met de bouwplanbeoordeling van belang zijn.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader als instrument voor welstandsbeleid van de bestaande ruimtelijke omgeving kent de volgende opbouw:

- * beschrijving van te onderscheiden ruimtelijke gebiedsdelen binnen de gemeente op grond van ruimtelijk functionele- en beeldkarakteristieken;
- * waardering van de opgestelde beschrijving;
- * toetsing hiervan aan de ruimtelijk-functionele beleidsvisie en bepaling van welstandscriteria op basis van de ruimtelijke beschrijving, waardering en beleidsintenties.

De eerste stap betreft de opdeling van het gemeentelijk grondgebied in delen die vanwege hun ruimtelijk-functionele samenhang als te onderscheiden *ruimtelijke gebiedseenheden* kunnen worden opgevat. B.v. een uitbreidingswijk van een dorp, een bedrijventerrein of (een deel van) het buitengebied. Het bepalen van de begrenzing, het karakter en de omvang van de ruimtelijke gebiedseenheden dient te geschieden op basis van een goede bekendheid met de ruimtelijke opbouw van de gemeente. Kennis van de van de ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis is onontbeerlijk. Veel ligt al vast in bestemmingsplannen, het Monumenten Inventarisatie Project etc. In dit boekwerkje is een opsomming gegeven van vastgesteld en toekomstig ruimtelijk beleid.

Vervolgens is globaal de **ontstaansgeschiedenis** van het betreffende dorp c.q. buitengebied aangegeven. Daarna volgen **gebiedsbeschrijvingen** van de onderscheiden gebieden.

Na het opstellen van de gebiedsbeschrijvingen zijn de gebieden aan de hand van het eerder aangegeven *Gebiedsgericht beoordelingskader* geïnventariseerd.

Aan de hand van de lijst van beeldcomponenten zoals die zijn neergelegd in het begrippenkader, vindt de beeldbeschrijving van een gebied plaats.

De matrix voorziet niet alleen door middel van een beknopte omschrijving in het vastleggen van de relevante beeldcomponenten (codering), maar fungeert evenzeer als checklist van aspecten die voor beschrijving in aanmerking komen. De matrix vormt uiteindelijk de basis voor de omschrijving van de ruimtelijke karakteristiek en beeldkenmerken van het betreffende gebied.

Voorts omvat de matrix de mate waarin het aspect zich feitelijk manifesteert (gradatie) en welke gemeentelijke visie voor het gebied is vastgesteld die resulteert in welstandscriteria per beeldcomponent (beleidsintentie)

In de kolom **beleidsintentie** worden 3 mogelijke beleidsintenties aangegeven:

handhaven: het bestaande ruimtelijke beeld is uitgangspunt voor verdere ontwikkeling, met een tendens naar herstel of reconstructie;

respecteren: het bestaande ruimtelijke beeld wordt als leidraad voor verdere ontwikkelingen gehanteerd;

incidenteel veranderbaar: het bestaande ruimtelijke beeld wordt als leidraad voor verdere ontwikkelingen gezien, maar er is ruimte om in delen van het gebied nieuwe ruimtelijke oplossingen te realiseren.

Uiteindelijk worden de welstandscriteria bepaald op basis van de ruimtelijke beschrijving, waardering en beleidsintenties (welstandshalve + ruimtelijk beleid).

In bijgaand stratenregister wordt u verwezen naar het betreffende welstandsgebiednummer.

In de betreffende matrix treft u de welstandscriteria met beleidsintentie aan; daarbij is het tevens zinvol om ook de ruimtelijke beleidsintentie voor dat gebied even na te lezen.

In het stratenregister wordt tevens verwezen naar bijzondere waardevolle beeldbepalende objecten waarvoor de zogenaamde Objectgerichte welstandscriteria gelden. Deze zijn apart verkrijgbaar.

Ook apart verkrijgbaar zijn de zogenaamde Sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen die lichtvergunningplichtig zijn. In z'n algemeenheid worden deze bouwplannen aan de Sneltoetscriteria getoetst door een ambtenaar van Bouw- en Woningtoezicht.

Ook Beeldkwaliteitplannen zijn apart verkrijgbaar.

Bij de welstandsbeoordeling wordt getoetst aan de in dit boekwerkje aangegeven Gebiedsgerichte welstandscriteria en de ruimtelijke beleidsintenties.

12* HAULE.

Inleiding:

Het dorp Haule is van oorsprong een nederzetting op een noord-oost/zuid-west verlopende zandrug. Aan de noord- en oostzijde werd het dorpsgebied begrensd door een nauwelijks toegankelijk veengebied. Aan de zuidgrens werd de zandrug begrensd door de bovenloop van de Tjonger.

In de 14e eeuw was Haule al een dorp van agrariërs; dat is het altijd in hoofdzaak geweest.

Het is typisch een wegdorp. Qua vorm is het dorp vanuit het verleden weinig veranderd.

De bebouwing is geleidelijk aan verdicht met ook woningbouw.

Bovendien is er nabij de school in de jaren negentig een uitbreidingsplan met woningbouw gerealiseerd.

De lintbebouwing is beschreven onder 0.1* buitengebied.

12.1 Mandestraat 1995-1998.

Een uitbreidingsplan dat afwijkt van het karakter van wegdorp dat Haule heeft. Het is een op zich zelf staand buurtje dat geen visuele relatie heeft met de doorgaande weg door Haule.

Een woonstraatje met een enkele ontsluiting op de Dorpsstraat. Aan weerszijden van de straat vrijstaande en halfvrijstaande woningen.

Moderne semi-bungalows die in elk uitbreidingsplan van die tijd zouden passen. Lage gootlijn, zadeldak (op één stolpdak na) en noklijn haaks op de weg; dat is het algemene beeld voor wat betreft de hoofdvorm van de woningen.

Voor wat betreft de kleurstelling van metselsteen en dakpannen bestaat er geen samenhang; diverse kleuren zijn door elkaar toegepast.

De architectuur van de woningen kent een kantige opbouw, evenwichtige geleding en een sobere detaillering.

MATRIX GEBIEDSGERICHT BEOORDELINGSKADER. OMSCHRIJVING VAN DE BEGRIPPEN.

Algemeen

Gradatie

De mate waarin de panden in het gebied het aangegeven beeldcomponent uitdrukken (*bepalend, overwegend, gevarieerd*). Hiermee wordt de mate van samenhang of juist verscheidenheid in het straatbeeld bepaald.

De beeldcomponenten

Plaatsing

- **Onderlinge positie**
De plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de rooilijn (codering: *in de rooilijn, binnen een marge, onbepaald*).
- **Onderlinge afstand**
De mate van geslotenheid van de straatwand (codering: *gesloten, half open, open*).
- **Richting**
Plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de straat; dit is vaak de nokrichting (codering: *langs, dwars, onbepaald*).

Hoofdvorm

- **Contour**
De vorm van de bebouwing (codering: *het aantal bouwlagen en de kapvorm*) + het ruimteprofiel (codering: *symmetrisch, asymmetrisch, enkelvoudig of samengesteld*).
- **Massaopbouw**
De mate van samengesteldheid van de bouwmassa alsmede de hoogte-breedteverhoudingen (codering: *enkelvoudig, samengesteld, gevarieerd, rijzig e.d.*)
- **Relatieve omvang**
De afmetingen (met name de breedte) van de hoofdmassa van een pand of van een schakeling van panden in relatie tot de overige panden in de straat (codering: *klein, middelgroot, groot, zeer groot*).
- **Vormbehandeling**
De modellering, belijning van met name de contour van de bebouwing (codering: *kantig, hoofdzakelijk kantig, vloeiend, of eventueel: vrije / expressieve architectonische vormen*).

Aanzichten

- **Gerichtheid**
De gezichtsbepalende zijde van het pand (codering: *georiënteerd naar resp. van de openbare ruimte, tweezijdig of meezijdig (hoek)*).
- **Geleding**
Het beeldbepalende accent in de gevelindeling (codering: *horizontaal, verticaal, evenwichtig, wisselend*).
- **Compositie**
De vorm en indeling van de open en gesloten vlakken met name aan de zijde van de openbare ruimte (codering: *traditioneel, gestileerd, geschakeerd, evenwichtig*).

Opmaak

- **Materiaal**
De materialen van gevels en daken; glanzend, mat, dof.
- **Kleur**
De soort kleur van gevels en daken.
- **Detail en ornament**
De vormgeving van de vlakovergangen (b.v. goot) en constructieve elementen (b.v. zichtbare balken) en de mate waarin deze verfijning het uiterlijk van het bouwwerk bepalen. (codering: *geen tot bescheiden, rijk, specifiek zoals grote dakoverstekken*).

Foto's



Projectmatige bouw



Vrijstaande woningen

*Algemene beleidsambitie:
Beheer van het bestaande gebied.
Geen nieuwe ontwikkelingen.
Bij welstandsbeoordeling de
basiskwaliteit respecteren;
incidentele veranderingen zijn
mogelijk.*

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie : Hh Re Iv

Plaatsing			
Woningen staan in de rooilijn			X
Half gesloten (minder dan 1 pandbreedte ertussen) en vrijstaand (ruim 1 pandbreedte ertussen)			X
Vrijstaande woningen met de noklijn veelal haaks op de weg; blokjes van 2 langs de weg			X
Bijgebouwen / aanbouwen ondergeschikt en achter het hoofdgebouw			X
Hoofdvorm			
I Bouwlaag met kap, overwegend zadeldaken (1 piramidedak), een enkel dak met wolfseinden			X
Over het algemeen een symmetrische hoofdopzet			X
De massa-opbouw is enkelvoudig tot (soms) samengesteld			
De vrijstaande woningen zijn middelgroot ($\pm 8,5$ ml); de blokjes van twee woningen zijn ± 12 ml breed			X
De vorm van de woningen is hoofdzakelijk kantig (een enkel dak heeft wolfseinden)			X
Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn veelal meegenomen in het ontwerp en zijn ondergeschikt			X
Aanzichten			
De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte		X	
Geleding / belijning van de gevels is evenwichtig			X
Compositie traditioneel; bij vrijstaande woningen tevens geschakeerd			X
Aan-, uitbouwen, bijgebouwen meegenomen in ontwerp en zijn ondergeschikt			X
Opmaak			
Gevels van de woningen van metselwerk; een aantal topgevels met hout			X
Materialen verschillende kleuren; geen samenhang Schilderwerk: moderne kleurstelling.			X
Woningen hebben een eenvoudige, ondergeschikte detaillering			X
Bijgebouwen overwegend in steen met kleur als aan woning; soms met pannen; kleur als die op woning			X
Diversen			
Openbare ruimte eenvoudig ingericht. Er zijn geen schuttingen aangrenzend aan de openbare ruimte geplaatst.		X	
Verklaring Beleidsintentie:	Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar		

Ruimtelijke beleidsintenties Haule.

Huidig beleid.

Bestemmingsplan Haule 2002: Het uitzicht op het open landschap dient zoveel mogelijk in stand te worden gehouden. Dit houdt in dat de open ruimtes in het bebouwingslint niet moeten worden bebouwd of van een dichte beplanting moeten worden voorzien. De aanwezige houtsingels zoveel mogelijk in stand houden en aanvullen. Ze dragen bij aan het karakter van het coulissenlandschap. Om het karakter van het wegdoorp Haule zoveel als mogelijk in tact te houden mogen geen nieuwe uitbreidingsplannen aan het dorp worden toegevoegd.

STRATENREGISTER MET VERWIJZING NAAR WELSTANDSGEBIED.

Straatnaam	Huisnummer Oneven	Gebied- nummer	Huisnummer Even	Gebied- nummer	Bijzonder object / kwaliteitplan
De Mandestraat	alles	12.1	alles	12.1	

“WELSTANDSNOTA”

Gebiedsgerichte welstandscriteria

13 NIJEBERKOOP

ALGEMEEN.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader vormt een gereedschap dat de gemeente in staat stelt om aan de hand van een methodiek, door Hûs en Hiem ontwikkeld, zowel de bestaande visueel ruimtelijke kwaliteit te beschrijven en te waarderen, als de gewenste ontwikkeling ervan aan te geven en ook, op basis daarvan, richtlijnen of criteria vast te stellen voor het te voeren welstandsbeleid.

Het "begrippenkader" is de kern van het formuleren van het beleid inzake de ruimtelijke beeldkwaliteit. Een omschrijving van de begrippen treft u hierbij als bijlage aan.

Aan de hand van definities wordt de ruimtelijke beeldopbouw gekarakteriseerd.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader omvat de beschrijving en waardering van alle ruimtelijke beeldaspecten in bestaande of nieuw te ontwikkelen gebiedsdelen die van het formuleren van een beleid tot en met de bouwplanbeoordeling van belang zijn.

Het gebiedsgerichte beoordelingskader als instrument voor welstandsbeleid van de bestaande ruimtelijke omgeving kent de volgende opbouw:

- * beschrijving van te onderscheiden ruimtelijke gebiedsdelen binnen de gemeente op grond van ruimtelijk functionele- en beeldkarakteristieken;
- * waardering van de opgestelde beschrijving;
- * toetsing hiervan aan de ruimtelijk-functionele beleidsvisie en bepaling van welstandscriteria op basis van de ruimtelijke beschrijving, waardering en beleidsintenties.

De eerste stap betreft de opdeling van het gemeentelijk grondgebied in delen die vanwege hun ruimtelijk-functionele samenhang als te onderscheiden *ruimtelijke gebiedseenheden* kunnen worden opgevat. B.v. een uitbreidingswijk van een dorp, een bedrijventerrein of (een deel van) het buitengebied. Het bepalen van de begrenzing, het karakter en de omvang van de ruimtelijke gebiedseenheden dient te geschieden op basis van een goede bekendheid met de ruimtelijke opbouw van de gemeente. Kennis van de van de ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis is onontbeerlijk. Veel ligt al vast in bestemmingsplannen, het Monumenten Inventarisatie Project etc. In dit boekwerkje is een opsomming gegeven van vastgesteld en toekomstig ruimtelijk beleid.

Vervolgens is globaal de **ontstaansgeschiedenis** van het betreffende dorp c.q. buitengebied aangegeven. Daarna volgen **gebiedsbeschrijvingen** van de onderscheiden gebieden.

Na het opstellen van de gebiedsbeschrijvingen zijn de gebieden aan de hand van het eerder aangegeven *Gebiedsgericht beoordelingskader* geïnventariseerd.

Aan de hand van de lijst van beeldcomponenten zoals die zijn neergelegd in het begrippenkader, vindt de beeldbeschrijving van een gebied plaats.

De matrix voorziet niet alleen door middel van een beknopte omschrijving in het vastleggen van de relevante beeldcomponenten (codering), maar fungeert evenzeer als checklist van aspecten die voor beschrijving in aanmerking komen. De matrix vormt uiteindelijk de basis voor de omschrijving van de ruimtelijke karakteristiek en beeldkenmerken van het betreffende gebied.

Voorts omvat de matrix de mate waarin het aspect zich feitelijk manifesteert (gradatie) en welke gemeentelijke visie voor het gebied is vastgesteld die resulteert in welstandscriteria per beeldcomponent (beleidsintentie)

In de kolom **beleidsintentie** worden 3 mogelijke beleidsintenties aangegeven:

handhaven: het bestaande ruimtelijke beeld is uitgangspunt voor verdere ontwikkeling, met een tendens naar herstel of reconstructie;

respecteren: het bestaande ruimtelijke beeld wordt als leidraad voor verdere ontwikkelingen gehanteerd;

incidenteel veranderbaar: het bestaande ruimtelijke beeld wordt als leidraad voor verdere ontwikkelingen gezien, maar er is ruimte om in delen van het gebied nieuwe ruimtelijke oplossingen te realiseren.

Uiteindelijk worden de welstandscriteria bepaald op basis van de ruimtelijke beschrijving, waardering en beleidsintenties (welstandshalve + ruimtelijk beleid).

In bijgaand stratenregister wordt u verwezen naar het betreffende welstandsgebiednummer.

In de betreffende matrix treft u de welstandscriteria met beleidsintentie aan; daarbij is het tevens zinvol om ook de ruimtelijke beleidsintentie voor dat gebied even na te lezen.

In het stratenregister wordt tevens verwezen naar bijzondere waardevolle beeldbepalende objecten waarvoor de zogenaamde Objectgerichte welstandscriteria gelden. Deze zijn apart verkrijgbaar.

Ook apart verkrijgbaar zijn de zogenaamde Sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen die lichtvergunningplichtig zijn. In z'n algemeenheid worden deze bouwplannen aan de Sneltoetscriteria getoetst door een ambtenaar van Bouw- en Woningtoezicht.

Ook Beeldkwaliteitplannen zijn apart verkrijgbaar.

Bij de welstandsbeoordeling wordt getoetst aan de in dit boekwerkje aangegeven Gebiedsgerichte welstandscriteria en de ruimtelijke beleidsintenties.

13* NIJEBERKOOP.

Inleiding:

Het dorpsgebied van Nijberkoop ligt op een zandrug tussen de beekdalen van de Tjonger en de Linde.

Het is ontstaan tussen globaal 1000 en 1400 na Chr.

Door de vorm van de zandruggen en de beekdalen kregen nederzettingen in dit gebied een lintvormig karakter (wegdorp)

In het begin van de tachtiger jaren vond het toenmalige gemeentebestuur het gewenst dat degenen met een sociale of economische binding aan de dorpsgemeenschap tenminste in het dorp moesten kunnen wonen. Tevens vond men woningbouw noodzakelijk voor instandhouding van de school. Het vinden van een woningbouwlocatie leverde veel problemen op (er zou dan onteigend moeten worden). De uiteindelijke keus werd de huidige Oosteregge.

Voor wat betreft de lintbebouwing langs de Bovenweg zie 0.1* buitengebied.

13.1 Oosteregge 1982-1996.

De Oosteregge is een zijstraatje van de Bovenweg. Vanwege wegverkeerslawaaï ligt de woningbouw op een behoorlijke afstand van de Bovenweg. Ruimtelijk gezien heeft dit doodlopende woonstraatje geen binding met het wegdorp Nijberkoop.

Langs het straatje zijn door de toenmalige woningstichting Ooststellingwerf een zestal halfvrijstaande woningen gebouwd; voorts zijn hier vijf vrijstaande woningen gerealiseerd.

Twee daarvan met houten buitenwanden en drie traditioneel gemetseld.

Qua materiaalgebruik en kleurstelling bestaat er geen enkele samenhang.

De woningen hebben allen een lage gootlijn en zadeldaken.

De architectuur van de woningen kent een kantige opbouw, evenwichtige geleding en een sobere detaillering.

Algemeen

Gradatie

De mate waarin de panden in het gebied het aangegeven beeldcomponent uitdrukken (*bepalend, overwegend, gevarieerd*). Hiermee wordt de mate van samenhang of juist verscheidenheid in het straatbeeld bepaald.

De beeldcomponenten

Plaatsing

- **Onderlinge positie**
De plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de rooilijn (codering: *in de rooilijn, binnen een marge, onbepaald*).
- **Onderlinge afstand**
De mate van geslotenheid van de straatwand (codering: *gesloten, half open, open*).
- **Richting**
Plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de straat; dit is vaak de nokrichting (codering: *langs, dwars, onbepaald*).

Hoofdvorm

- **Contour**
De vorm van de bebouwing (codering: *het aantal bouwlagen en de kapvorm*) + het ruimteprofiel (codering: *symmetrisch, asymmetrisch, enkelvoudig of samengesteld*).
- **Massaopbouw**
De mate van samengesteldheid van de bouwmassa alsmede de hoogte-breedteverhoudingen (codering: *enkelvoudig, samengesteld, gevarieerd, rijzig e.d.*)
- **Relatieve omvang**
De afmetingen (met name de breedte) van de hoofdmassa van een pand of van een schakeling van panden in relatie tot de overige panden in de straat (codering: *klein, middelgroot, groot, zeer groot*).
- **Vormbehandeling**
De modellering, belijning van met name de contour van de bebouwing (codering: *kantig, hoofdzakelijk kantig, vloeiend, of eventueel: vrije / expressieve architectonische vormen*).

Aanzichten

- **Gerichtheid**
De gezichtsbepalende zijde van het pand (codering: *georiënteerd naar resp. van de openbare ruimte, tweezijdig of meezijdig (hoek)*).
- **Geleding**
Het beeldbepalende accent in de gevelindeling (codering: *horizontaal, verticaal, evenwichtig, wisselend*).
- **Compositie**
De vorm en indeling van de open en gesloten vlakken met name aan de zijde van de openbare ruimte (codering: *traditioneel, gestileerd, geschakeerd, evenwichtig*).

Opmaak

- **Materiaal**
De materialen van gevels en daken; glanzend, mat, dof.
- **Kleur**
De soort kleur van gevels en daken.
- **Detail en ornament**
De vormgeving van de vlakovergangen (b.v. goot) en constructieve elementen (b.v. zichtbare balken) en de mate waarin deze verfijning het uiterlijk van het bouwwerk bepalen. (codering: *geen tot bescheiden, rijk, specifiek zoals grote dakoverstekken*).

Foto's



Vrijstaande woningen aan de Oosteregge.

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene beleidsintentie: **Hh Re Iv****Plaatsing**

Woningen staan in de rooilijn

Half gesloten (minder dan 1 pandbreedte ertussen) en vrijstaand (ruim 1 pandbreedte ertussen)

Woningen zowel met de noklijn haaks op de weg, als langs de weg

Bijgebouwen / aanbouwen ondergeschikt en achter het hoofdgebouw

Hoofdvorm

I Bouwlaag met kap; zadeldaken; 2 daken met wolfseinden

Over het algemeen een symmetrische hoofdopzet

De massa-opbouw is enkelvoudig

De vrijstaande woningen zijn middelgroot ($\pm 8,5$ ml); de blokjes van twee woningen zijn ± 12 ml breed

De vorm van de woningen is hoofdzakelijk kantig (2 daken hebben wolfseinden)

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt

Aanzichten

De woningen zijn duidelijk gericht naar de openbare ruimte

Geleding / belijning van de gevels is evenwichtig

Compositie traditioneel; bij vrijstaande woningen tevens geschakeerd

Aan-, uitbouwen, bijgebouwen zijn ondergeschikt

Opmaak

Gevels van de woningen metselwerk; een aantal topgevels met hout; 2 woningen van hout. Pannendaken

Materialen verschillende kleuren; geen samenhang Schilderwerk: moderne kleurstelling.

Woningen hebben een eenvoudige, ondergeschikte detaillering

Bijgebouwen veelal in hout met pannen of golfplaten

Diversen

Openbare ruimte eenvoudig ingericht. Er zijn geen schuttingen aangrenzend aan de openbare ruimte geplaatst.

Verklaring Beleidsintentie:

Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar

Ruimtelijke beleidsintenties Nijeberkoop.

Huidig beleid.

Bestemmingsplan Buitengebied:

De wooncluster aan de Oosteregge is in 2007 opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied. Voor rest van het dorp geldt ook het bestemmingsplan buitengebied. Nijeberkoop breidt zich verder niet uit met woningbouw.

STRATENREGISTER MET VERWIJZING NAAR WELSTANDSGEBIED.

Straatnaam	Huisnummer Oneven	Gebied- nummer	Huisnummer Even	Gebied- nummer	Bijzonder object / kwaliteitplan
Oosteregge	alles	13.1			