

WELSTANDSNOTA
GEMEENTE OPSTERLAND
(herziening 2009)

juni 2009

Projectnummer: 184.00.01.15.02



OPGESTELD:

BügelHajema
ADVISEURS

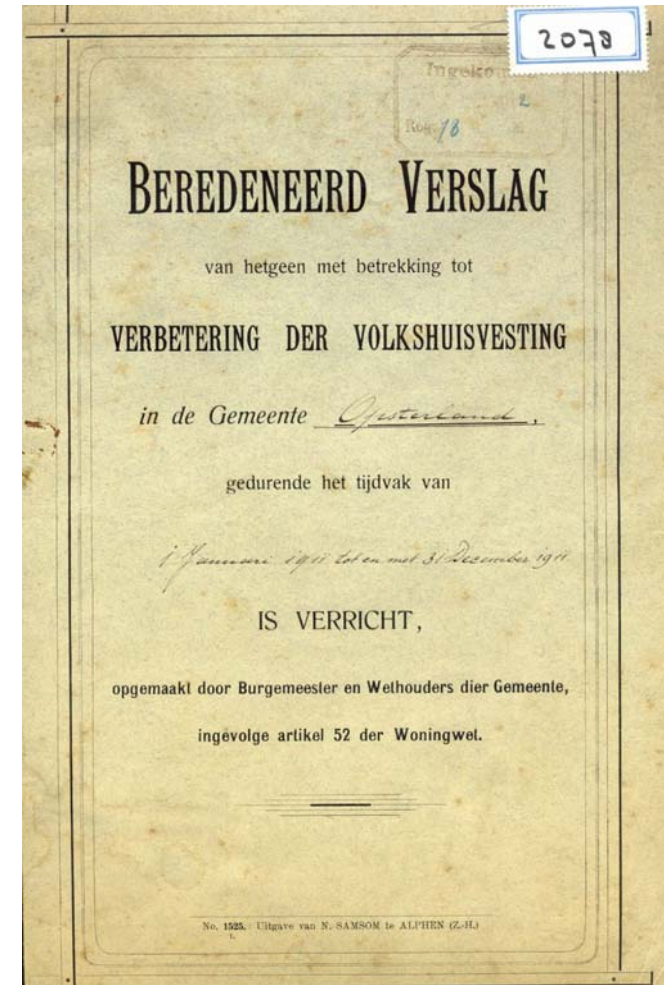
VOORWOORD

Bemoeienis van de gemeente met de volkshuisvesting is niet van vandaag of gisteren. Het is een basistaak die al lang bestaat. In ons gemeentelijk archief vind je bijvoorbeeld een *“Beredeneerd Verslag van hetgeen met betrekking tot verbetering der volkshuisvesting in de gemeente Opsterland gedurende het jaar 1911 is verricht”*. Daarin zien we, dat het in die tijd vooral ging om volkshuisvesting in enge zin en nauw verbonden met volksgezondheid. Bij voorbeeld: tegen gaan van overbevolking, onbewoonbaar verklaren en ontruimen van woningen, aanschrijven tot verbetering, onderzoek naar de kwaliteit van het woningbestand en financieel bijdragen aan sociale woningbouw door woningstichtingen.

Kwaliteit van het onderdak stond voorop. Het aanzien van de buitenkant van de woningen komt begrijpelijkerwijs pas later met de groei van de welvaart in beeld, zowel voor de meeste bewoners als voor het gemeentebestuur. Dat die buitenkant belangrijker is geworden, vinden we nu voor de hand liggend. Immers een gebouw krijgt voor minstens 50 jaar zijn plek in onze omgeving. Daarom laat de lokale overheid zich over de kwaliteit van de buitenkant adviseren en speelt dat advies een belangrijke rol bij het wel of niet afgeven van een bouwvergunning. In vaktaal: “voldoet het bouwwerk aan redelijke eisen van welstand?”

Over “De welstand” of “De schoonheidscommissie” wordt vaak gediscussieerd. En dan gaat het om de vraag of nieuwbouw of ingrijpende verbouw wel of niet geslaagd is. Of waarom een bepaald bouwplan wel of geen genade kon vinden. Die discussies eindigen zelden eensgezind. Dat heeft te maken met verschil in smaak. Maar ook met de vraag in hoeverre je de omgeving van het gebouw in je oordeel moet betrekken. Over sommige zaken is men het vaak wel eens:

- Jo kinne ek net alles gewurde litte;
- Een lelijk bouwsel kan een leuk deel van een dorp of wijk verpesten;
- We wonen in een dichtbevolkt land en dan is het uiterlijk van gebouwen belangrijk;
- Wat in een nieuwbouwwijk uitdagend en verfrissend is, kan in een gave oude dorpskern het beeld verknoeien.



De adviseurs van de Welstandscommissie, in onze provincie “Hûs en Hiem”, kijken bij de beoordeling van plannen altijd al naar de esthetische en de vernieuwende kanten van het ontwerp. De plek die een gebouw gaat innemen in de al bestaande omgeving is daarbij belangrijk. Daarbij aansluiten bij het ruimtelijk beleid van de gemeente is al praktijk. Wat is dan de belangrijke winst van een goed geformuleerd gemeentelijk welstandsbeleid?

Met de welstandsnota in de hand beschikken de woningeigenaar en de architect vóóraf over een aanwijzing voor de vormgeving in een bouwontwerp, want zij weten mét de leden van de toetsende welstandscommissie beter dan tot nu toe welke ambities de gemeente heeft met het dorp, de wijk of de straat waar het nieuwe of het veranderde gebouw komt te staan.

“Ambities”, wat moet we ons daarbij voorstellen? We willen wonen, werken en recreëren in onze mooie gemeente van 16 dorpen met afwisselende landschapstypen. Belangrijk dus dat we goed op onze zo gevarieerde omgeving passen. Hoe? Door gemaakte keuzes vast te leggen in beleid. Dat gebeurt van grof naar fijn in ons structuurplan, in verschillende bestemmingsplannen en nu dan in deze welstandsnota. Deze nota maakt bij de toetsingscriteria onderscheid naar gebieden. Hier moet het dorps- of straatbeeld echt gehandhaafd blijven, daar moeten we met respect voor het reeds aanwezige tewerk gaan en elders is er ruimte voor andere, nieuwe benaderingen.

Dit en nog véél meer gezichtspunten geven vooraf houvast en kunnen teleurstellingen achteraf voorkomen.

Nu is dus de tijd van discussies voorbij? Gelukkig niet, zou ik zeggen. Bouwen is een scheppend, creatief proces. Dat is spannend en dat moet het ook blijven. En dus blijven we erover discussiëren. Een goede welstandsnota kan wel een ondersteuning vormen voor dat proces. En dat is winst!

Henk Hoen,
wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling

INHOUD

Voorwoord

Artikel A: Beleidsregels

Inleiding en leeswijzer

1. Procedures en participanten

1.1 De welstandsnota door de raad vastgesteld	10
1.2 B en W voeren het welstandstoezicht uit	11
1.3 De welstandscommissie adviseert	13
1.4 Openbaarheid	14
1.5 Vooroverleg en principeplannen	15
1.6 Supervisie en ontwerpwedstrijden	15
1.7 Handhaving en excessenregeling	16

2. Ruimtelijke ontwikkeling en beleid

2.1 Schets van de ruimtelijke ontwikkeling	18
2.2 Ruimtelijk beleid	21
2.3 Cultuurhistorie en monumentenbeleid	23
2.4 Afrondend	23

3. Welstandscriteria

3.1 Algemene welstandsaspecten	25
3.2 Gebiedsgerichte welstandscriteria	27
3.3 Welstandscriteria voor specifieke bouwwerken	57
3.4 Welstandscriteria voor kleine bouwplannen	64
3.5 Welstandscriteria bij grotere (her)ontwikkelingsprojecten	66

Artikel B: Overgangsbepaling

6

7

10

10

11

13

14

15

15

16

18

18

21

23

23

25

25

27

57

64

66

67

Bijlage 1:

Stroomschema

Bijlage 2:

Sneltoetscriteria voor veel voorkomende
kleine bouwplannen

Bijlage 3:

Begrippenlijst

Bijlage 4:

Lijst van monumenten

ARTIKEL A

Beleidsregels

De raad der gemeente Opsterland,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

.....,

gelet op de gemeentelijke Bouwverordening, en gelet op artikel 12a eerste lid van de Woningwet,
besluit:

een welstandsnota vast te stellen, inhoudende de beleidsregels die burgemeester en wethouders toepassen:

INLEIDING EN LEESWIJZER

Redelijke eisen van welstand

Welstandstoezicht werd ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. Nog steeds wordt bij iedere aanvraag voor een bouwvergunning beoordeeld of het betreffende bouwwerk niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand'.

De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen. Artikel 12 maakt duidelijk dat de welstandsbeoordeling een complex gebeuren is, waarbij deskundigheid en kennis van de omgeving vereist is. Door de oneindige hoeveelheid combinaties van bouwwerk en omgeving valt de welstandsbeoordeling onmogelijk te standaardiseren of te objectiveren.

Toch vraagt de samenleving om meer openheid en duidelijkheid rondom de welstandsbeoordeling. De meeste mensen willen best meewerken aan het instandhouden en bevorderen van de schoonheid van hun leefomgeving, mits vroegtijdig duidelijk wordt gemaakt wat dat betekent als zij bouwplannen hebben. Veel irritaties over het welstandstoezicht worden weggenomen als vooraf wordt aangegeven welke zaken een rol spelen bij de welstandsbeoordeling en binnen welke kaders die beoordeling zich afspeelt. Dat zijn politieke keuzes, die moeten worden gebaseerd op inhoudelijk onderzoek en een maatschappelijke discussie.

Modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht is dan ook een belangrijke doelstelling van het voorstel tot wijziging van de Woningwet. Artikel 12 van de Woningwet is uitgebreid met een nieuw artikel 12 A, dat bepaalt dat de welstandsbeoordeling alleen nog maar kan wor-

den gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria (noot 1).

Met deze welstandsnota voldoet de gemeente Opsterland aan artikel 12 A van de Woningwet (noot 2). Naar aanleiding van de wetswijziging is de bouwverordening van Opsterland aangepast, waarbij verwezen wordt naar deze nota als uitwerking van de bepalingen volgens artikel 8 lid 6 van de gewijzigde Woningwet (noot 3).

Welstandstoezicht in Opsterland, de huidige situatie

Het welstandstoezicht is verankerd in de bouwverordening en de Woningwet.

Burgemeester en wethouders heeft de advisering betreffende de bouwplannen opgedragen aan de welstandscommissie Hûs en Hiem. De regio-architect van de welstandsorganisatie komt bij de gemeente langs en bespreekt de bouwplannen. De plannen ten aanzien waarvan het standpunt van de grote welstandscommissie als bekend mag worden veronder-

1 De wetswijziging is van kracht per 1 januari 2003.

2 De 'Welstandsnota Opsterland' is gebaseerd op de voorbeeldwelstandsnota uit de publicatie 'Naar een gemeentelijke welstandsnota' die in 2000 werd opgesteld in opdracht van de Rijksbouwmeester, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Federatie Welstand.. Daarnaast is gebruik gemaakt van de methodiek die door Hûs en Hiem is ontwikkeld.

3 De bouwverordening moet volgens artikel 8 lid 6 Ww voorschriften bevatten omtrent de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie. De bouwverordening van de gemeente Opsterland is hierop afgestemd.

steld, worden via een mandateringsregeling door de regio-architect afgedaan. Alle overblijvende plannen gaan naar de grote commissie.

Twee keer per maand houdt deze commissie zitting. De vergaderingen zijn openbaar. Planindieners en ontwerpers kunnen desgewenst een toelichting geven op het plan. Alle plannen worden in de plenaire commissie behandeld.

In geval een bouwplan betrekking heeft op een rijks- of provinciaal monument wordt het plan tevens voorgelegd aan de monumentencommissie van Hûs en Hiem.

De gemeentelijke ervaringen met de commissie zijn positief. De adviezen worden vrijwel altijd overgenomen door burgemeester en wethouders.

Een punt dat niet direct is gerelateerd aan het functioneren van de welstandscommissie maar meer samenhangt met de dagelijkse praktijk, betreft de informatievoorziening. Regelmatig nemen burgers contact op met de gemeente om hun bouwplannen vroegtijdig kenbaar te maken. Dit contact is van groot belang omdat daar de eerste informatie-overdracht plaatsvindt. Met name de bepalingen uit het bestemmingsplan komen daarbij in beeld en tevens worden, waar van toepassing, de aspecten van het beeldkwaliteitsplan voorgelegd.

Doel en uitgangspunten voor het welstandsbeleid van Opsterland

Het welstandsbeleid van Opsterland is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Opsterland. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de gemeente Opsterland.

Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen. Door deze gebiedsgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijke karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. De gebiedsgerichte aanpak zal eveneens een bijdrage kunnen leveren aan een bewustere omgang met de gebouwde omgeving.

Door het opstellen van welstandsbeleid wil de gemeente een helder, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht inrichten. Burgers, ondernemers en ontwerpers kunnen in de toekomst in een vroeg stadium worden geïnformeerd over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen. De uitgangspunten en algemene welstandsaspecten zijn wellicht voor de burger nog abstract, maar in deze welstandsnota is de uitwerking in gebiedsgerichte welstandscriteria en sneltoetscriteria voor kleine bouwplannen concreet en duidelijk. Bovendien wordt een jaarlijkse rapportage in het beleid opgenomen, waarbij in de gemeenteraad kan worden besproken wat goed ging, wat fout ging en waarom het fout ging.

De welstandsnota

De nu voorliggende welstandsnota is een 2^e herziening van de versie zoals in 2004 is vastgesteld.

De welstandsnota moet inhoudelijke kennis koppelen aan juridisch houdbare criteria en efficiënte procedures. Bovendien moet de nota beeldend, leesbaar, begrijpelijk en opwekkend zijn voor verschillende 'gebruikers'. Dit programma van eisen levert een gelaagde nota op waarin welstandscriteria in allerlei soorten en maten worden uitgewerkt.

De welstandscriteria in deze nota vormen in de eerste plaats een vangnet en dienen om bouwplannen die het aanzien niet waard zijn, uit Opsterland te weren. Dat is primair de bedoeling van het welstandstoezicht. Maar veel liever zien we in Opsterland bouwplannen waarbij de welstandscriteria worden gebruikt als opstapje, als middel om na te denken over de schoonheid van het bouwwerk in zijn omgeving. In zo'n geval kan het zelfs

voorkomen dat de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn.

Hoofdstuk 1 begint met het gebruik van de welstandsnota. Daarna volgen paragrafen over de procedure en de aangescherpte verantwoordelijkheden van de gemeenteraad en burgemeester en wethouders bij respectievelijk de vaststelling en de uitvoering van het welstandsbeleid.

Vervolgens wordt ingegaan op de betekenis en de inhoud van het advies van de welstandscommissie. In de volgende paragrafen komt de welstandscommissie aan de orde. Tot slot volgen paragrafen over de openbaarheid van de vergaderingen van de welstandscommissie, de mogelijkheden voor vooroverleg met de welstandscommissie, de werkwijze bij projecten waar planbegeleiding door een supervisor plaatsvindt en over de handhaving van het welstandsbeleid en de excessenregeling.

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Hoofdstuk 3 van de welstandsnota geeft de criteria die burgemeester en wethouders en de welstandscommissie gebruiken bij het welstandsoordeel. Allereerst worden de algemene welstandsaspecten beschreven die gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling. Daarna worden de gebiedsgerichte welstandscriteria gegeven. Deze worden bij iedere welstandsbeoordeling gebruikt om te beoordelen hoe het bouwwerk zich gedraagt in zijn omgeving. In Opsterland zijn 12 gebiedstypen onderscheiden die elk een eigen set van welstandscriteria hebben gekregen. In de volgende paragraaf van het derde hoofdstuk worden welstandscriteria gegeven voor specifieke bouwwerken. In Opsterland zijn dat de boerderijen.

Daarna volgt een paragraaf betreffende veel voorkomende kleine bouwplannen. De paragraaf geeft aan hoe de gemeente hiermee om gaat en verwijst vervolgens naar bijlage 2.

In de laatste paragraaf wordt tot slot de procedure gegeven voor het opstellen van welstandscriteria voor grotere (her-)ontwikkelingsprojecten.

De nota wordt afgesloten met een overgangsbepaling en bijlagen.

HOE ZOEK IK IETS OP IN DE WELSTANDSNOTA ?

1. Ga voor 'veel voorkomende kleine bouwwerken' eerst na of uw plan onder de sneltoetscriteria voor lichtvergunningplichtige bouwwerken valt (zie paragraaf 3.4 en bijlage 2). Het kan zijn dat uw bouwplan vergunningsvrij is (de gemeente kan u daarover informeren) en dan kunt u de sneltoetscriteria als advies beschouwen. Op deze manier komt u achteraf nooit voor verrassingen te staan. Er bestaat immers altijd de mogelijkheid van welstandstoezicht achteraf, de zogenaamde excessenregeling, voor het geval dat een (vergunningsvrij) bouwwerk 'in ernstige mate in strijd' is met redelijke eisen van welstand.
2. Als het bouwplan lichtvergunningplichtig is dan zal uw aanvraag in principe door de gemeente zelf worden beoordeeld aan de hand van de sneltoetscriteria. Als uw plan wel tot de kleine bouwwerken behoort maar niet vergunningsvrij is en ook niet voldoet aan de sneltoetscriteria dan buigt de welstandscommissie zich over de aanvraag. De commissie maakt daarbij gebruik van de gebiedsgerichte en/of de objectgerichte criteria. In voorkomende gevallen kan teruggegrepen worden op de algemene uitgangspunten voor welstand.
3. Als uw bouwaanvraag geen betrekking heeft op het bovenstaande dan valt uw aanvraag zeer waarschijnlijk onder de gebiedsgerichte criteria. Op de Welstandskaart kan worden opgezocht onder welk gebied uw aanvraag valt. Vervolgens zoekt u in paragraaf 3.2 de bijbehorende gebiedsgerichte criteria op. De welstandscommissie baseert zich op deze criteria. Let ook op een eventuele verwijzing naar de objectgerichte criteria.
4. Mocht uw bouwaanvraag door de welstandscommissie niet op basis van bovengenoemde criteria kunnen worden beoordeeld dan valt de welstandscommissie terug op de algemene uitgangspunten voor welstand in paragraaf 3.1. In geval van zeer sterk afwijkende bouwplannen die zij wel als positief beoordeelt, kan dan de zogenaamde hardheidsclausule worden ingezet. Dit maakt het mogelijk om spraakmakende nieuwe architectuur die nog niet goed met de bestaande criteria kan worden beoordeeld toch mogelijk te maken.

HOOFDSTUK 1

Procedures en participanten

1.1 DE WELSTANDSNOTA DOOR DE RAAD VASTGESTELD

Met de wijziging van de Woningwet is een gemeentelijke welstandsnota een voorwaarde voor het uitvoeren van welstandstoezicht geworden. Na vaststelling van de welstandsnota door de gemeenteraad kan de welstandsbeoordeling alleen nog maar worden gebaseerd op de criteria die in de welstandsnota zijn genoemd. De criteria in de welstandsnota moeten zo concreet mogelijk zijn en zo veel mogelijk zijn toegespitst op het individuele bouwwerk en specifieke aspecten van het bouwwerk normeren (noot 4).

De welstandscriteria zijn niet algemeen verbindend (omdat ze niet meer zijn opgenomen in de bouwverordening) maar vormen een stelsel van beleidsregels waarbinnen burgemeester en wethouders het welstandstoezicht moeten uitvoeren. Dit geeft onder meer de mogelijkheid om de welstandscriteria per gebied op maat te snijden. Het blijft bij het welstandstoezicht gaan om redelijke eisen van welstand, maar de vraag wat precies 'redelijk' is wordt per gebied ingevuld.

Na vaststelling van de welstandsnota zal over de werking ervan jaarlijks in de gemeenteraad worden gerapporteerd, aan de hand van het jaarverslag van de welstandscommissie en een verslag van burgemeester en wethouders over de wijze waarop zij uitvoering hebben gegeven aan het welstandstoezicht. Deze rapportage is wettelijk verplicht. Naar aanleiding van de rapportage kan de gemeenteraad besluiten dat aanpassing van de welstandsnota noodzakelijk is. Ook voor dergelijke aanpassingen is de gemeentelijke inspraakverordening van kracht.

Na vaststelling van de welstandsnota zal de gemeenteraad soms ook tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vaststellen. Dit is vooral het

geval bij de grotere nieuwe projecten waarvoor de welstandscriteria voortaan in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding worden opgesteld. Voor dergelijke aanvullingen geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

Informerend overleg raadscommissie 20 januari 2004

In het kader van de voorbereiding heeft op 20 januari 2004 een tussentijdse terugkoppeling naar de raadscommissie Ruimtelijke Aangelegenheden plaatsgevonden. In deze bijeenkomst werd de hoofdopzet van de welstandsnota toegelicht. Daarbij werd aangegeven dat in tegenstelling tot de huidige situatie, de welstandsnota veel concretere criteria zal bevatten. De nota moet door de raad worden vastgesteld. Bij het opzetten van de 'zo concreet mogelijke criteria' zal het accent vooral komen te liggen op een gebiedsgerichte benadering. Het gemeentelijk grondgebied is daarvoor ingedeeld in 12 gebiedstypen. Voor elke type gebied zal vervolgens een op het gemeentelijk beleid en de ruimtelijke karakteristiek afgestemde set van criteria worden opgesteld.

Aangezien de raad de welstandsnota vaststelt, is het interessant om te weten welke opvattingen over dit thema spelen. Hiertoe werd aan de hand van een aantal voorbeelden uit de gemeente een reactie gevraagd van de raadscommissieleden.

Als algemene lijn gaf de raadscommissie de volgende punten mee:

- Het welstandskader moet niet te strak en conserverend zijn;
- Onderscheid afgestemd op de kwaliteit van de gebieden is gewenst;
- Ruimte voor een andere koers moet er zijn maar dient te worden gemotiveerd;
- Aspecten die moeilijk handhaafbaar zijn, dienen met terughoudendheid te worden beschreven;
- Voor karakteristieke bouwwerken wordt aandacht gevraagd.

Bij de uitwerking van de welstandsnota zijn deze punten van invloed geweest voor het bepalen van de welstandscriteria.

4 Dit blijkt uit de nota naar aanleiding van het verslag, TK 1999-2000, 26 734, nr 6, p.13.

1.2 B & W VOEREN HET WELSTANDSTOEZICHT UIT

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van de bouwvergunning ligt bij burgemeester en wethouders. Zij hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen criteria. In vele gevallen speelt het advies van de onafhankelijke en deskundige welstandscommissie daarbij een belangrijke rol.

Wanneer vragen B & W advies aan de welstandscommissie?

Burgemeester en wethouders vragen bij elke reguliere bouwvergunningaanvraag advies aan de welstandscommissie, tenzij bij voorbaat vaststaat dat de bouwvergunning reeds op een andere grond moet worden geweigerd (bijvoorbeeld omdat het bouwplan niet overeenkomt met het bestemmingsplan).

Of een plan vergunningsvrij, licht vergunningplichtig of regulier vergunningplichtig is, is vastgesteld in het Besluit bouwvergunningstvrije- en lichtvergunningplichtige bouwwerken (AMvB, juli 2002). Om de relatie tussen de AMvB en de welstandsnota te verduidelijken is bijgaand 'stroomschema' opgesteld (zie bijlage 1).

Ter toelichting:

- Voor vergunningsvrije bouwwerken is geen preventief welstandstoezicht aan de orde.
- Voor vergunningplichtige plannen is dan de vraag op grond van welke welstandscriteria zij worden beoordeeld. De planindieners zal eerst kijken naar de sneltoetscriteria die de welstandsnota biedt voor het opstellen van de 'veel voorkomende kleine bouwwerken' (inclusief de lichtvergunningplichtige bouwwerken op grond van de AMvB). Met deze informatie heeft de planindieners voldoende gegevens om een bouwplan te realiseren dat voldoet aan redelijke eisen van welstand. De welstandsbeoordeling kan dan vaak al aan het loket worden afgehandeld.

Wil de planindieners het bouwplan op een andere manier vormgeven dan volgens de sneltoetscriteria dan wordt het betreffende bouwplan aan de welstandscommissie voorgelegd, die het beoordeelt op grond van de gebiedsgerichte en de algemene welstandsaspecten.

- Voor bouwplannen die niet voldoen aan de sneltoetscriteria gelden de gebiedsgerichte en/of objectgerichte criteria. Deze welstandscriteria zijn minder 'objectief' dan de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen. Het zijn geen absolute, maar relatieve welstandscriteria die ruimte laten voor interpretatie in het licht van het concrete bouwplan. Die interpretatie kan in een vroeg stadium al onderwerp van gesprek zijn met de welstandscommissie, dit wordt zeker aanbevolen bij twijfel of grote afwijkingen van de criteria.

De planindieners kan verzoeken om een gefaseerde behandeling van een reguliere bouwvergunningaanvraag. In dat geval vindt de welstandsbeoordeling plaats in de eerste fase. Na de goedkeuring krijgt de indieners de gelegenheid om het plan bouwtechnisch verder uit te werken, waarna in de tweede fase de toetsing aan het Bouwbesluit en op bodemverontreiniging plaatsvindt. Als in deze tweede fase een ingrijpende wijziging in het plan wordt aangebracht, verzoeken burgemeester en wethouders de planindieners om een gewijzigde aanvraag voor de eerste fase in te dienen. Deze wordt dan opnieuw door de welstandscommissie beoordeeld. Naast de formele gefaseerde bouwvergunningaanvraag blijft ook de mogelijkheid bestaan tot het voeren van vooroverleg met de welstandscommissie door middel van een principeaanvraag (zie paragraaf 1.7).

Bij bouwvoorvragen die volgens de gewijzigde Woningwet onder de lichte vergunningprocedure vallen vragen burgemeester en wethouders geen advies aan de welstandscommissie indien het betreffende bouwplan valt onder één van de categorieën veel voorkomende kleine bouwplannen, de ambtelijke toetsingscriteria van toepassing zijn en het bouwplan daaraan voldoet. Een ambtenaar van de afdeling die belast is met de bouwvergunningen wordt door burgemeester en wethouders gemandateerd om in dat geval het positieve welstandsoordeel te geven. Waar deze gemandateerde ambtenaar twijfelt aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria wordt het advies van de welstandscommissie gevraagd (rekening houdend met de wettelijke termijnen).

Wanneer kunnen B & W afwijken van het advies van de welstandscommissie?

Burgemeester en wethouders kunnen, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de welstandscommissie, afwijken van de gebiedsgerichte en

objectgerichte welstandscriteria. Dit wordt aangeduid als de zogenaamde *uitzonderingsclausule*. De omschrijving hiervan luidt:

- 'Het *uiterlijk en de plaatsing* van een bouwwerk of standplaats is al dan niet in strijd met redelijke eisen van welstand – beoordeeld naar de criteria, conform art. 12 van de Woningwet en verwoord in de door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota – indien Burgemeester en Wethouders daartoe op basis van een gemotiveerd welstandsadvies besluiten.'

Daarbij geldt de stelregel: het is redelijk dat de gemeente hogere eisen stelt aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Verder geldt dat burgemeester en wethouders bij hun oordeel in principe het advies van de welstandscommissie volgen. Daarop zijn de volgende uitzonderingsmogelijkheden:

- Afwijken op inhoudelijke grond: Burgemeester en wethouders kunnen op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie, indien zij tot het oordeel komen dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Indien burgemeester en wethouders bij een reguliere bouwvergunningaanvraag op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komen dan de welstandscommissie, dan kunnen zij voordat het besluit op de vergunningaanvraag wordt genomen maar binnen de daarvoor geldige afhandelingstermijn, een *second opinion* vragen aan een andere welstandscommissie. Uiteraard zal eerst overleg met de welstandscommissie worden gepleegd, waarbij de argumenten worden uitgewisseld en wordt getracht tot een eensluidend oordeel te komen. Voor de *second opinion* kan de gemeente te rade gaan bij een andere welstandscommissie. Het advies van deze commissie speelt een zware rol bij de verdere oordeelsvorming van burgemeester en wethouders. Indien burgemeester en wethouders op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.
- Afwijken om andere redenen: Burgemeester en wethouders hebben volgens artikel 44 lid 1d Ww de mogelijkheid om, bij strijd van een

bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de bouwvergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld. In

Opsterland zijn burgemeester en wethouders terughoudend met het gebruik van deze mogelijkheid, omdat aspecten aangaande de ruimtelijke kwaliteit een lange termijn belang dienen.

Het indienen van bezwaar

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar indienen tegen de beslissing van burgemeester en wethouders op de aanvraag voor een bouwvergunning. Belanghebbenden zijn in de regel de planindieners en de direct omwonenden. In de bezwaarschriftprocedure heroverwegen burgemeester en wethouders het besluit, na advies van de Commissie Bezwaar en Beroepschriften. De belanghebbenden, die het met deze heroverweging niet eens zijn, kunnen hiertegen in beroep gaan. De afdeling Publiekszaken kan informatie over de procedure geven.

Als een bezwaar te maken heeft met het welstandsoordeel richt de belanghebbende zich dus nadrukkelijk op het oordeel van burgemeester en wethouders en niet op het advies van de welstandscommissie. De welstandscommissie zelf kent geen bezwaarprocedure voor belanghebbenden. Natuurlijk kunnen de ontwerper en eventueel de planindieners via de gemeente wel om een toelichting op een uitgebracht advies vragen. Een dergelijke toelichting kan ook door de gemeente of door de Commissie van Bezwaar en Beroepschriften worden gevraagd.

Jaarlijkse rapportage over de uitvoering van het welstandstoezicht

Burgemeester en wethouders stellen, ter uitvoering van artikel 12c Ww jaarlijks een verslag op voor de gemeenteraad van de wijze waarop zij met hun verantwoordelijkheid voor het uitoefenen van het welstandstoezicht zijn omgegaan. De rapportage over het voorgaande jaar is uiterlijk gereed in juni van het volgende jaar zodat het daarna aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd. In de rapportage komen in ieder geval de volgende punten aan de orde:

- de wijze waarop burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de welstandsadviezen;
- in welke categorieën van gevallen zij de aanvraag voor een lichte bouwvergunning wel aan de welstandscommissie hebben voorgelegd;
- op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de welstandscriteria;
- in welke categorieën van gevallen zij tot aanschrijving op grond van 'ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand' (artikel 19 Ww) zijn overgegaan en of zij na die aanschrijving zijn overgegaan tot toepassing van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom.

1.3 DE WELSTANDSCOMMISSIE ADVISEERT

Het advies van de welstandscommissie geeft aan of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota.

Het advies van de welstandscommissie wordt altijd schriftelijk vastgelegd in begrijpelijke taal in de vorm van een brief aan burgemeester en wethouders. Het niet-positief welstandsadvies bevat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten, uitmondend in een integraal advies. Steeds moet de motivering op grond waarvan het advies wordt gegeven, duidelijk zijn.

De welstandsadvisering is niet gericht op zaken die geen betrekking hebben op het welstandstoezicht. Het welstandsadvies kan wel suggesties bevatten voor beleid of procedurele zaken die naar de mening van de commissie in acht genomen zouden moeten worden.

Taakomschrijving

De wettelijke en openbare taak van de welstandscommissie is het uitbrengen van adviezen aan burgemeester en wethouders ten aanzien van de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk of standplaats,

waarvoor een aanvraag om bouwvergunning is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand (noot 5). Dit welstandsadvies is gebaseerd op de in deze welstandsnota genoemde welstandscriteria die zowel stedenbouwkundige als architectonische aspecten omvatten.

De tweede belangrijke wettelijke taak van de welstandscommissie is het opstellen van een jaarlijks verslag van de werkzaamheden voor de gemeenteraad. Volgens artikel 12b lid 3 Ww komt in dit verslag ten minste aan de orde op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria uit deze nota. De gemeente Opsterland wil daarnaast ook in het verslag lezen hoe de werkwijze van de commissie is geweest en op welke manier zij uitwerking heeft gegeven aan de openbaarheid van vergaderen, wat de aard van de beoordeelde plannen was en hoe de advisering is verlopen bij spraakmakende of beeldbepalende projecten. Voorts kan de welstandscommissie in haar jaarverslag aanbeveling doen ten aanzien van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid in het algemeen en aanpassing van de welstandsnota in het bijzonder. Het jaarverslag van de welstandscommissie moet gereed zijn in april van het volgend jaar.

Om deze twee belangrijke wettelijke taken optimaal te kunnen uitoefenen en de kennis die daarbij wordt vergaard ten goede te laten komen aan het lokale ruimtelijke kwaliteitsbeleid, krijgt de welstandscommissie van de gemeente Opsterland tevens de volgende taken mee:

- Het onder regie van de gemeente voeren van noodzakelijk geacht overleg met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen en het beoordelen van principeaanvragen voor bouwplannen.
- Het beoordelen van aanvragen voor een reclamevergunning.
- Het beoordelen van aanvragen voor een monumentenvergunning.
Aanvragen voor rijksmonumenten worden in de geïntegreerde monumenten- welstandscommissie van Hüs en Hiem beoordeeld.

5 De bouwverordening geeft volgens artikel 8 lid 6 Ww voorschriften omtrent de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie. De bouwverordening van de gemeente Opsterland is hierop afgestemd. In deze welstandsnota wordt een uitwerking gegeven van de voorschriften.

- Overleg met de betrokken ambtelijke afdelingen en burgemeester en wethouders over het opstellen van welstandscriteria en welstandsbeleid.
- Het op verzoek van het gemeentebestuur uitbrengen van adviezen over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde ruimtelijke plannen.
- Het bevorderen van de openbaarheid van het welstandstoezicht en het zorgdragen voor het maatschappelijk draagvlak.
- Het zorgdragen voor regelmatig overleg met het gemeentebestuur en in ieder geval ondersteuning bij de presentatie van het jaarverslag van de commissie.
- Het gevraagd signaleren van stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.

Samenstelling van de welstandscommissie

De welstandscommissie is volgens artikel 1 lid 1r Ww een door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie (noot 6). De gemeenteraad van Opsterland heeft de werkzaamheden betreffende het welstandstoezicht opgedragen aan de Gemeenschappelijke Regeling Hûs en Hiem en onderschrijft daarmee het *Reglement op de Commissie* die als bijlage 9 is opgenomen bij de bouwverordening.

Het aan te leveren materiaal voor een welstandsbeoordeling

De kwaliteit van het aangeleverde materiaal (plattegronden, tekeningen, foto's etc.) moet een goed beeld geven van het bouwplan en de planfilosofie. De welstandscommissie kan zich een goed oordeel vormen als tenminste de volgende zaken worden aangeleverd:

- situatietekening inclusief aansluitende terreinen (minimaal schaal 1:1000),

- tekeningen van bestaande en nieuwe plattegronden (minimaal schaal 1:100),
- doorsneden en gevelaanzichten (minimaal schaal 1:100),
- tekeningen van de principedetails die verband houden met het uiterlijk van het bouwwerk,
- kleurenschema's en materiaallijst (soms wordt tevens een materiaalmonster gevraagd),
- foto's van de bestaande toestand van het bouwwerk en de omgeving.

Bij grote projecten kan de welstandscommissie een werkmaquette van het bouwwerk en zijn omgeving vragen om de schaal en massa te kunnen beoordelen.

De gemeentelijk plantoelichter zorgt voor aanvullende informatie, bijvoorbeeld luchtfoto's, een digitaal beeldregistratiesysteem, stedenbouwkundige plannen, bestemmingsplannen en eventueel maquettes. De leden van de welstandscommissie gaan indien noodzakelijk zelf ter plekke kijken.

1.4 OPENBAARHEID

De wettelijke taken van de welstandscommissie worden uitgevoerd in openbaarheid, tenzij er zwaarwegende redenen zijn dit niet te doen (zoals gedefinieerd in artikel 10 van de Wet Openbaarheid van Bestuur). Het jaarverslag van de welstandscommissie is openbaar en de advisering over bouwplannen in de bouwvergunningprocedure geschiedt in openbaarheid, dit betreft zowel de toelichting, de beraadslaging en het formuleren van het advies. Daarop volgende schriftelijke adviezen over bouwplannen in de bouwvergunningprocedure zijn openbaar.

Betrokkenen, dat wil zeggen ontwerpers, planindieners en andere belanghebbenden, zijn tijdens de behandeling van een plan welkom 'aan tafel' om een mondelinge toelichting te geven. Zij kunnen daarvoor een afspraak maken met de gemeentelijk plantoelichter.

Belangstellenden kunnen de vergadering bijwonen en hun eventuele reactie kenbaar maken. Inmiddels is een brochure verschenen met als titel "lokale welstandscommissie Opsterland".

⁶ Opsterland maakt geen gebruik van de nieuwe wettelijke mogelijkheid de welstandscommissie te vervangen door een stadsbouwmeester, omdat bij het eenhoofdig welstandstoezicht de waardevolle collectieve oordeelsvorming ontbreekt en de openbaarheid moeilijk te waarborgen is.

Verwacht mag worden dat deze openbaarheid bijdraagt aan de gewenste vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. Op termijn kan dan ook de huidige passieve openbaarheid veranderen in een actieve openbaarheid. Ook de werkwijze van de welstandscommissie en de faciliteiten waarvan de commissie gebruik maakt moeten hiervoor worden geoptimaliseerd. Momenteel staan de te behandelen bouw aanvragen twee dagen voorafgaand aan de vergadering van de welstandscommissie op internet (www.opsterland.nl).

1.5 VOOROVERLEG EN PRINCIPEPLANNEN

De gemeente Opsterland biedt ontwerpers en planindieners de mogelijkheid om, voorafgaand aan de formele bouwvergunningaanvraag, vooroverleg te plegen met de welstandscommissie over de interpretatie van de welstandscriteria in het concrete geval van hun bouwplan. Hiertoe kan het schetsontwerp als principeplan worden ingediend bij de afdeling die belast is met de bouwvergunningen. Het vooroverleg met de welstandscommissie kan in principe pas starten nadat duidelijkheid bestaat over de planologische aanvaardbaarheid van het plan.

Omdat het vooroverleg diep kan ingrijpen in de planontwikkeling moet het met de nodige waarborgen worden omgeven. De volgende punten zijn daarbij van belang:

- De kwaliteit van het aangeleverde materiaal moet een goed beeld geven van de bedoelingen en de planfilosofie. De welstandscommissie kan zich een goed oordeel vormen als de volgende zaken worden aangeleverd:
 - situatieschets inclusief aansluitende terreinen (minimaal schaal 1:1000);
 - schetsen van bestaande en nieuwe plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten (minimaal schaal 1:100);
 - schetsen van de principedetails die verband houden met het uiterlijk van het bouwwerk;
 - voorstel voor kleurenschema's en materiaallijst;

- foto's van de bestaande toestand van het bouwwerk en de omgeving;
 - bij grote projecten kan de welstandscommissie een werkmaquette van het bouwwerk en zijn omgeving vragen om de schaal en massa te kunnen beoordelen.
- Het principeplan wordt geregistreerd, gedateerd en krijgt een nummer en een dossier. De welstandscommissie behandelt geen ongeregistreerde plannen. De welstandscommissie draagt uiterste zorg voor goede verslaglegging en consistente beoordelingen in de verschillende planfasen.
 - Bij het welstandsadvies over een principeplan moet de welstandscommissie altijd aangeven in welk stadium het plan is beoordeeld. Voor de welstandsadviezen over deze principeplannen gelden verder dezelfde uitgangspunten als voor de adviezen over bouwvergunningaanvragen.

1.6 SUPERVISIE EN ONTWERPWEDSTRIJDEN

De gemeente kan voor bepaalde (nieuw te ontwikkelen) gebieden een supervisor aanstellen met als taak de ruimtelijke kwaliteit te stimuleren en initiatiefnemers in de vroege planvormingfasen reeds te informeren en te begeleiden. Bij het aanstellen van een supervisor zal de afdeling die belast is met de bouwvergunningen zorg dragen voor een heldere taakomschrijving en een goede afstemming tussen supervisie en welstandsbeoordeling. Daarbij gelden in principe de volgende uitgangspunten:

- De supervisor formuleert de welstandscriteria voor het gebied (het gaat immers meestal om grotere nieuwe projecten waarvoor in deze welstandsnota nog geen gebiedsgerichte welstandscriteria zijn opgenomen).
- De welstandscriteria gelden na vaststelling door de gemeenteraad als leidraad voor de planbegeleiding door de supervisor en als kader voor de welstandsbeoordeling.
- Tijdens het planvormingsproces is de supervisor verantwoordelijk voor tijdige rapportage aan de welstandscommissie. Controversiële kwesties kunnen leiden tot plenair vooroverleg van de welstandscommissie met de ontwerper, de planindieners en/of de supervisor.

- Wanneer uiteindelijk de bouwvergunning wordt aangevraagd, vindt de definitieve welstandsbeoordeling door de welstandscommissie plaats waarbij de commissie rekening houdt met wat er tijdens het begeleidingsproces is besproken en besloten.

Sommige bouwprojecten komen tot stand na een ontwerpwedstrijd of een ontwikkelingscompetitie. Bij deze projecten vindt een deskundige beoordeling van het ontwerp plaats, vaak lang voordat de welstandsbeoordeling aan de orde is. Om misverstanden te voorkomen is het van belang de relatie tussen de planbeoordeling in het kader van de wedstrijd en de uiteindelijke welstandsbeoordeling door de welstandscommissie goed vast te leggen.

Uitgangspunt is dat de gemeente en de leden van de welstandscommissie slechts actief medewerking verlenen aan ontwerpwedstrijden of ontwikkelingscompetities waarvan het wedstrijdprogramma is opgesteld volgens 'Kompas' en die gemeld is bij het Steunpunt Ontwerpwedstrijden (noot 7).

De gemeente zal stimuleren dat in het wedstrijdprogramma expliciete welstandscriteria worden opgenomen. Deze kunnen specifiek door de gemeenteraad worden vastgesteld ofwel uit deze welstandsnota worden overgenomen.

De beoordeling van inzendingen voor een ontwerpwedstrijd of een ontwikkelingscompetitie geschiedt door een speciaal aangewezen jury of beoordelingscommissie. Dit kan nooit de welstandscommissie als zodanig zijn. Een lid van de welstandscommissie kan wel op persoonlijke titel worden deelnemen als lid van een jury of beoordelingscommissie.

Bij een welstandsbeoordeling voor een bouwplan dat het gevolg is van een ontwerpwedstrijd of een ontwikkelingscompetitie, gelden de in het wedstrijdprogramma genoemde welstandscriteria als (onderdeel van het) beoordelingskader.

7 'Kompas' is de nationale richtlijn voor het uitschrijven van ontwerpwedstrijden en ontwikkelingscompetities op het gebied van architectuur, stedenbouw, landschapsarchitectuur en interieurarchitectuur. 'Kompas' is onderschreven door een groot aantal organisaties, waaronder de VGN. Het Steunpunt Ontwerpwedstrijden begeleidt het gebruik van 'Kompas'.

1.7 HANDHAVING EN EXCESSENREGELING

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. De gemeente Opsterland zal prioriteit geven aan het handhavingsbeleid en illegale bouwwerken of gebruik dat strijdig is met het bestemmingsplan actief opsporen en daartegen optreden.

Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen bouwvergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de bouwvergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze bouwvergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan kunnen burgemeester en wethouders degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

Ook bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning hoeft te worden aangevraagd, moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 19 Ww kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Volgens datzelfde wetsartikel moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. De 'excessenregeling' is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

De excessenregeling luidt:

Het uiterlijk van een bouwwerk of standplaats is al dan niet in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand – beoordeeld naar de criteria, conform art. 12 van de Woningwet en verwoord in de door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota – indien Burgemeester en Wethouders daartoe op basis van een gemotiveerd welstandsadvies besluiten.

De gemeente Opsterland hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in

het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames, of
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).

Ten aanzien van vergunningsvrije bouwwerken mag nog worden opgemerkt dat deze in elk geval *niet* in strijd met redelijke eisen van welstand zijn, wanneer ze voldoen aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.

Van een excès kan sprake zijn in het geval een niet-passend bijgebouw wordt geplaatst, zoals een romney-loods of een zeecontainer. De gemeente kan in dergelijke gevallen een advies aan de welstandscommissie vragen.

HOOFDSTUK 2

Ruimtelijke ontwikkeling en beleid

2.1 SCHETS VAN DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN DE GEMEENTE OPSTERLAND

Het gebied van de gemeente Opsterland heeft een lang verleden. Vondsten van gebruiksvoorwerpen gaan terug tot zeker 120.000 jaar voor het begin van de jaartelling. De naam van de gemeente komt geschreven het eerst voor in 1395, namelijk in de vorm van Upsaterland, hetgeen hoger gelegen land betekent.

In de periode tot aan de 18^e eeuw, leefden de meeste mensen, ook in Opsterland, van de akkerbouw. De nederzettingen waren gerealiseerd op de hoger gelegen zandgronden. Vooral rogge en boekweit werd geteeld. Het aanwezige vee was, behalve voor vlees en melk, ook voor de mest bedoeld om het schrale land vruchtbaar te maken.

In de 18^e eeuw werd begonnen met de aanleg van de bossen, deze aanplant werd in de 19^e eeuw afgerond.

Ook in de 18^e eeuw begon het op grote schaal afgraven van het hoogveen. De organisatie daarvan was in handen van de veencompagnieën. In deze compagnieën werd een belangrijke rol gespeeld door de in of rond Beetsterzwaag wonende adel. Voor het afvoeren van de turf werden vaarten en wijken uitgegraven. Sommige dorpen zoals Bakkeveen en Frieschepalen hebben hun bestaan te danken aan deze 18^e-eeuwse ontginningen.

In de 19^e eeuw werd begonnen met de laagveen ontginningen. Deze vonden plaats in het westen van de gemeente. De plaatsen Nij Beets en Tijnje vinden hun oorsprong in deze periode. Door de laagveen afgravingen ontstonden uitgestrekte drassige gebieden met plassen en poelen. Tot in de 20^e eeuw is gewerkt aan het droogmalen en in cultuur brengen van deze gebieden.

Bakkeveen

Het dorp Bakkeveen ligt nabij de grens met de provincies Groningen en Drenthe. Bakkeveen ligt temidden van de bossen en zandverstuivingen van het natuursreservaat "De Bakkeveense Duinen" en de bossen en de



heide van Duurswoude. Bakkeveen is ontstaan als veenontginningsdorp in een uitgestrekt hoogveengebied. De nederzetting ontstond bij een doorgang in het veengebied. Deze oorspronkelijke nederzetting werd tijdens de 80-jarige oorlog min of meer van de kaart geveegd. Omstreeks 1670 begon hier de stelselmatige vervening, waardoor Bakkeveen een veenkolonie werd. De bebouwing langs de Bakkeveenstervaart vormt de oorspronkelijke dorpsbebouwing. De verkaveling van Bakkeveen is kenmerkend voor de veenkoloniale dorpsplanning en zeer planmatig van opzet.

Beetsterzwaag en Olterterp

Beetsterzwaag en Olterterp worden vaak in één adem genoemd en ook vaak als één dorp beschouwd. Beetsterzwaag is gelegen tegen de gemeentegrens, op korte afstand van Drachten.

Tot aan de Tweede Wereldoorlog zijn er geen grootschalige uitbreidingen in het dorp geweest, omdat de grootgrondbezitters praktisch alle grond in handen hadden en hielden. Het dorp heeft zich langs de Hoofdstraat ontwikkeld, waar in de loop van de tijd de voorzieningen zijn geconcentreerd. Hoewel Beetsterzwaag niet de grootste kern van Opsterland is, is het wel de hoofdkern van de gemeente. Het gemeentehuis en alle gemeentelijke diensten zijn dan ook hier gevestigd.

Olterterp telt een kleine honderd inwoners en is voor de voorzieningen grotendeels afhankelijk van het grotere Beetsterzwaag. Vrijwel het gehele grondgebied van dit dorp was in de eerste helft van de 19^e eeuw in het bezit van de familie Boelens, die daar verschillende percelen liet bebossen. In 1893 kreeg het dorp ten noorden van de kern een zuivelfabriek, die in 1926 door een nieuwe (inmiddels gesloten) fabriek met directeurswoning werd vervangen.

Het dorp Beetsterzwaag was samen met Olterterp een vestigingsplaats van de Friese landadel. Vandaar dat hier dan ook monumentale landhuizen en weelderige tuinen te bewonderen zijn. Fraaie voorbeelden zijn het Lycklamahûs, Harinxmastate en Lauswolt. It Fryske Gea, de provinciale landschapsvereniging heeft in Olterterp zijn onderkomen.

Beetsterzwaag en Olterterp worden omgeven door een afwisselend landschap met loof- en naaldbossen, heidevelden en vennen.

Frieschepalen

Frieschepalen ligt in het noordoosten van de gemeente Opsterland, nabij de grens met de provincie Groningen. Het ligt op vrij korte afstand van Siegerswoude en Ureterp. Het dorp is gelegen aan de doorgaande weg van Bakkeveen naar de snelweg A7 van Heerenveen naar Groningen. Frieschepalen is in de 18e eeuw ontstaan als ontginningsdorp in het hoogveengebied. Omstreeks 1850 was de kern, waaromheen zich later de nederzetting zou uitbreiden, reeds aanwezig. Deze kern bestond uit een brug over de vaart en enkele gebouwen, waaronder een herberg. Na 1850 was sprake van een verdere verdichting van de lintbebouwing langs de vaart.

Gorredijk

Gorredijk is gelegen op de grens van de Friese Wouden en het lage midden van Friesland en was van oorsprong een handels- en veenkoloniale plaats.

Gorredijk ontstond aan de Dwarsvaart (van de Compagnonsvaart) rond de sluis in de Hegedyk. De nederzetting kreeg een kruisvormige plattegrond met de langste woonbuurten langs de vaart en de korte langs de dijk.

In 1672 werd Gorredijk van een verschansing voorzien door de aanleg van wallen en grachten. Omstreeks het midden van de 18^e eeuw was Gorredijk een plaats waar veel ambachtslieden, arbeiders, kooplieden en schippers woonden.

Na de Tweede Wereldoorlog is Gorredijk op betrekkelijk grote schaal uitgebreid. Ook de afgelopen jaren kende de kern een sterke ontwikkeling. De recente uitbreidingen (bijvoorbeeld Loevestein), centrumprojecten (zoals het marktterrein) en het ontwikkelingsgebied van Drachten (kortweg de A7-zone genoemd) zijn hiervan voorbeelden.

De plaats heeft een streekfunctie. Het regionale centrum Gorredijk is de grootste kern van de gemeente Opsterland en heeft een verzorgende functie voor een groot gebied. Tevens is Gorredijk met een groot scala aan bedrijvigheid (ca. 350 bedrijven) een belangrijke "werkgever" voor de regio.

Hemrik

Hemrik ligt in het zuiden van de gemeente Opsterland. Het is een oud agrarisch dorp dat door middel van de turfroute is verbonden met Lippenhuizen, Gorredijk en Terwispe. Deze weg, in Hemrik de Binnenwei geheeten, loopt als doorgaande weg door het dorp. Ten zuiden van het dorp loopt de Opsterlandse Compagnonsvaart.

De structuur van Hemrik veranderde in de loop de jaren maar weinig. Het dorp ligt in en gedeeltelijk direct op de grens van een landschappelijk aantrekkelijk gebied. Hemrik heeft het oorspronkelijke landelijke karakter behouden.

Jonkerslân

Jonkerslân ligt aan de zuidrand van de gemeente Opsterland, aan de weg van Gorredijk naar Langezwaag.

Het dorp hoorde oorspronkelijk bij Langezwaag, maar in 1988 zijn deze dorpen opgesplitst. Daarmee werd Jonkerslân één van de kleinste dorpen van Opsterland. Het dorp is te typeren als wegdorp zonder een duidelijk dorpscentrum, wonen is de hoofdfunctie van het dorp. Het dorpscentrum wordt min of meer bepaald door de plaats van het dorps huis en de basisschool.

Langezwaag

Langezwaag is gelegen in de zuidoostelijke punt van de gemeente Opsterland. Het dorp ligt ongeveer halverwege aan de doorgaande weg tussen Gorredijk en Heerenveen. Deze doorgaande weg is door middel van de aanleg van een rondweg (De Boenders) om het dorp heen geleid. Langezwaag ligt in het veenontginningsgebied en is van oudsher een wegdorp. Het dorp ligt op de grens tussen zand- en veengronden. Ten westen en zuiden van Langezwaag is sprake van een open landschap en ten oosten en noorden heeft het landschap een gesloten karakter. De oudste bebouwing bestaat uit lintbebouwing, er is in de loop van de tijd echter een kom gevormd. Het gebied in de omgeving van de kerk en de basisschool heeft een karakteristieke uitstraling.

Lippenhuizen

Lippenhuizen ligt op korte afstand ten noordoosten van Gorredijk. Het dorp ligt aan de weg die van Gorredijk, en Hemrik naar de N31 bij Wijnjewoude loopt. Ook is er vanuit Lippenhuizen een goede aansluiting op de weg naar Beetsterzwaag.

Lippenhuizen is van oorsprong een agrarisch dorp gelegen aan de turfrouwe. Het dorp is gelegen in een coulissenlandschap. Kenmerkend voor dit landschap is de geslotenheid langs de turfvaart. De beplantingen bestaan uit elzensingels en eikenberkebosjes.

Het dorp heeft het karakter van een wegdorp; de originele lintbebouwing is gesitueerd langs de doorgaande weg, in Lippenhuizen de Buorren geheten. Vanuit Gorredijk komende, is deze bebouwing eerst statig en ruim van opzet, vervolgens verdicht de bebouwing zich, wordt het straatprofiel smaller en heeft de bebouwing minder uitstraling. De oude "kern" van het dorp ligt ten oosten van de kerk.

De woningbouw in Lippenhuizen heeft zich voornamelijk voltrokken aan de zuidzijde van de weg. Begin jaren negentig is de dorpsuitbreiding uit het bestemmingsplan "Lippenhuizen-Oost" gerealiseerd.

Luxwoude

Luxwoude is gelegen in het westen van Opsterland in het veenontginningslandschap. Het dorp ligt vlak langs de snelweg de A7 tussen Gorredijk en Heerenveen in, maar is bereikbaar vanaf Tijnje of Gorredijk. Luxwoude is van origine een laagveenontginningsdorp en behoort tot de kleinere dorpen van de gemeente. Het dorp wordt gekenmerkt door een

lintbebouwing langs zowel de Hegedyk, de Alde Leane en de Lúkster Heawei. De hoofdfunctie van het dorp is het wonen.

Nij Beets

Nij Beets ligt in het open landschap van het veenpoldergebied in het westelijk deel van Opsterland, op vrij korte afstand van de grotere kernen Beetsterzwaag en Drachten.

Nij Beets is een (water)streekdorp dat in 1863 is ontstaan als turf nederzetting. De eerste woningen verrezen aan de nieuwe Leppedijk tussen Beetsterzwaag en Akkrum, nabij de turfgraverij.

De jongere dorpsuitbreidingen zijn rond het kruispunt van weg en water gerealiseerd. Hierdoor kreeg Nij Beets een duidelijker herkenbare dorpskern.

Siegerswoude

Het dorp Siegerswoude ligt in een halfopen tot open hoogveenontginningsgebied, op de grens tussen het brongebied van het Koningsdiep en de noordelijke zandrug. Het ligt tussen de dorpen Ureterp, Frieschepalen, Bakkeveen en Wijnjewoude in het noordoosten van de gemeente.

Siegerswoude ligt op een hogere zandrug en behoort tot de oudste agrarische nederzettingen van de gemeente. De bebouwing staat grotendeels verspreid langs It Foarwurk met twee verdichtingen bij Middenwei en Uthof. Het dorp vormt samen met het Groningse De Wilp een 'tweelingdorp'.

Terwispeel

Terwispeel ligt in het westen van de gemeente Opsterland, op vrij korte afstand ten noorden van Gorredijk. Het dorp ligt op de grens tussen twee landschapstypen. Ten westen van het dorp ligt het open landschap en ten oosten het coulissenlandschap.

Terwispeel behoort tot de oudere nederzettingen van de gemeente en heeft van oorsprong een agrarisch karakter. Door het graven van de Nieuwe Vaart werd het dorp in het midden van de 19^e eeuw in tweeën gesplitst. Het dorp is een mengvorm van een wegdorp en een waterstreekdorp. De weg "De Streek" en het water "De Nieuwe Vaart" vormen een kruising waarlangs het dorp zich heeft ontwikkeld.

De structuur van het dorp wordt bepaald door het assenkruis van de twee oorspronkelijke bebouwingsassen. Aan de weerszijden van het kruispunt van water en weg bevinden zich twee naoorlogse uitbreidingen. De

noordwestelijke daarvan is een vroeg naoorlogse uitbreiding, de andere is in de jaren '80 en '90 gebouwd.

Tijnje

Het dorp Tijnje is een woondorp, gelegen in het westelijk veenweidegebied van Opsterland, vlak langs de A7, halverwege Drachten en Heerenveen, en aan de doorgaande weg tussen Gorredijk en Aldeboarn/Akkrum. Het dorp ligt op korte afstand van het bekende natuurreservaat "De Deelen", en ligt beschut temidden van diverse grotere en kleinere complexen aangeplant dorpsbos.

Tijnje is van oorsprong een laagveen ontginningsdorp uit de 19^e eeuw. Door de ontginningen ontstonden in de omgeving van Tijnje grote plassen en poelen. In de 19^e en 20^e eeuw zijn deze plassen drooggemalen en daarna als weidegrond in gebruik genomen.

Het oorspronkelijke karakter van dit agrarisch veenontginningsdorp was een wegdorp. Door tussen de Breewei en de Warrewei planmatige woningbouw te realiseren, heeft Tijnje een duidelijker herkenbare dorpskom gekregen.

Ureterp

Ureterp ligt enkele kilometers ten zuidoosten van Drachten, aan de weg van Beetsterzwaag naar Siegerswoude. Door de ligging nabij de kruising (klaverblad) van de snelwegen A-7 (Heerenveen - Groningen) en de N31 (Leeuwarden - Oosterwolde) is Ureterp vanuit alle richtingen goed bereikbaar. Ondanks de nabijheid van Drachten als verzorgende kern, heeft Ureterp voor de omliggende dorpen (Frieschepalen, Siegerswoude en Wijnjewoude) een verzorgende functie.

Ureterp is één van de oudere agrarische nederzettingen op de hogere zandruggen ten noorden van het Koningsdiep (de Boorne). De plaats bestond oorspronkelijk uit kleine streekjes boerderijen, waarbij sprake was van lintbebouwing. Tot aan het eind van de vijftiger jaren hebben dorpsuitbreidingen zich beperkt tot het lint en de daarachter gelegen straten. Typische jaren '30 en '50 buurten ontbreken dan ook.

Na de Tweede Wereldoorlog kreeg Ureterp een duidelijke kern, door een uitbreiding van de bebouwing rond de Weibuorren. In de 60-er en 70-er

jaren kent de groei van Ureterp een versnelling. Ook de laatste jaren kent de kern een sterke groei.

Wijnjewoude

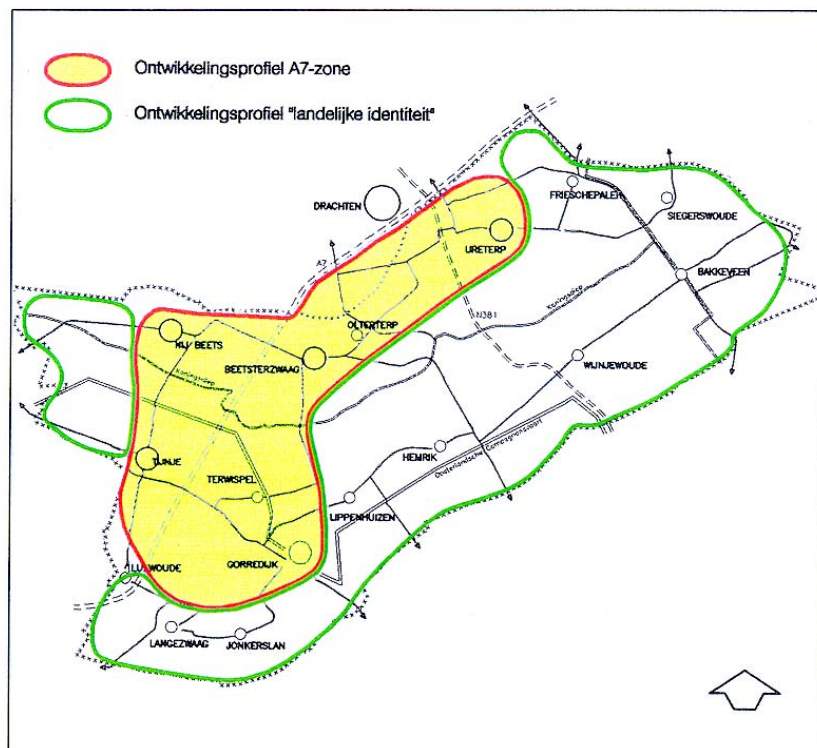
Wijnjewoude ligt tussen Bakkeveen en Hemrik nabij de oostgrens van de gemeente Opsterland, aan de N31 (Oosterwolde - Drachten). Vanuit het dorp is verder Ureterp eenvoudig te bereiken.

Wijnjewoude, bestaande uit de dorpen Wijnjeterp en Duurswoude, is een van de oudere agrarische nederzettingen in Opsterland en is gesitueerd op de hogere zandruggen. Het kerkje van Duurswoude dateert uit 1250 en is daarmee de oudste kerk van Opsterland. De Opsterlandse Compagnonsvaart bereikte Wijnjeterp in 1767.

Wijnjewoude is van oudsher een wegdorp en is als zodanig nog steeds te herkennen. De omgeving is parkachtig en daardoor recreatief aantrekkelijk. Zo ligt vlak ten oosten van Wijnjewoude de Duurswouder Heide. Het dorp is de laatste 50 jaar veranderd in een forensendorp. Begin jaren zeventig zijn de dorpen Wijnjeterp en Duurswoude samengevoegd tot het dorp Wijnjewoude.

2.2 RUIMTELIJK BELEID

In het **Structuurplan Opsterland** van juni 2003 is beschreven dat nieuwe ontwikkelingen van belang zijn voor de vitaliteit van Opsterland, maar dat deze moeten passen bij de maat en schaal van de gemeente. Dit betekent dat er per kern een differentiatie is naar type, de omvang en het werkgebied van de bedrijven. In het structuurplan zijn twee ontwikkelingsprofielen opgesteld. Het ontwikkelingsprofiel 'A7 zone' waarin de grotere kernen vallen is gericht op het bundelen en versterken van de woon en werkgebieden. Het ontwikkelingsprofiel 'landelijke identiteit' is gericht op het behoud van de kwaliteit van de ruimte. In dit gebied ligt een groot deel van de hogere zandgronden van de gemeente verankert. Dit is niet alleen terug te vinden in natuur en landschap, maar ook in de sociale en economische structuur van de aldaar gelegen kernen.



Figuur: De ontwikkelingsprofielen op hoofdlijnen

In hoofdlijnen geeft het ontwikkelingsprofiel de mogelijkheden en vorm van toekomstige ontwikkelingen aan. Binnen de A7-zone zijn er mogelijkheden voor extra woningen en bedrijfsuitbreidingen. De uitbreidingen mogen modern zijn, voorbeelden hiervan zijn de ontwikkeling van medium-tech bedrijven en de wens voor een eigentijds centrum in Ureterp. Het ontwikkelingsprofiel 'landelijke identiteit' is gericht op behoud van de eigen ruimtelijke kwaliteit, die samenhangt met de gewenste 'rust en ruimte'. De ontwikkelingen binnen dit profiel moeten gericht zijn op behoud van het landelijke karakter en schaal en maat van bebouwing in samenhang met het landschap en de natuur.

In het structuurplan is per kern het ontwikkelingsprofiel genuanceerd. De kernen vallen daarmee in een dorpsprofiel. Er zijn een aantal dorpsprofielen opgesteld, die in het navolgende worden omschreven. Wat dit ontwikkelingsprofiel concreet betekent voor het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is in het **Woonplan** van de gemeente Opsterland (mei 2002) opgenomen. Het woonplan is opgesteld voorafgaand aan het structuurplan, het beleid sluit goed op elkaar aan.

- Versterkt regionaal centrum in de A7-zone: Gorredijk.

In het Woonplan wordt voor deze kern het volgende beleid voorgestaan. Gorredijk is aangewezen als regionaal centrum en de kern heeft een bijbehorend voorzieningenniveau en werkgelegenheidsfunctie. Door de ligging in de A7-ontwikkelingszone is sprake van een krachtig ontwikkelingsperspectief.

De woonbuurten van Gorredijk kennen nadrukkelijk een eigen identiteit en weerspiegelen de ontwikkelingsconcepten van de eigen periode. Doordat vrijwel alle woonsferen van de grotere stedelijke centra aanwezig zijn, is de kern aantrekkelijk voor de verschillende vragersgroepen.

Om de beoogde woningmarktpositie te realiseren, zijn in het beleid een aantal speerpunten opgesteld. Met behulp van deze speerpunten moet de ingezette kwaliteitsslag doorgezet worden.

De centrumontwikkeling is van groot belang voor de toekomstige woningmarkt positie. Het decor van de Opsterlandse Compagnonsvaart met haar historische bebouwing en mogelijkheden voor toerisme en verblijf, bieden een eigentijds centrum mogelijkheden. Deze centrumontwikkelingen leggen een druk op de omliggende buurten. Deze druk biedt echter een kans om in delen van deze buurten tot vervangende nieuwbouw te komen.

Hoewel Gorredijk over een aantrekkelijke mix van kleinere woonbuurten beschikt, moet een deel ervan op een hoger kwaliteitsniveau gebracht worden om aan de toekomstige wooneisen te voldoen. Een bijzonder aandachtsthema is de modernisering, vernieuwing en uitbreiding van het aanbod voor ouderen. Om in de toekomstige vraag te voldoen is in het woningbouwprogramma voorzien in uitleggebieden, maar ook invulplannen. Bij deze invulplannen gaat het met name om vrijkomende plekken na bedrijfsverplaatsing.

- Ontwikkelingskern in de A7-zone: Ureterp

Het woonplan geeft voor Ureterp het volgende beleid aan. Ook Ureterp heeft door de ligging in de A7-zone een ontwikkelingstaakstelling. Naast

het opvangen van de eigen woonbehoefte zal Ureterp vooral een rol vervullen in het voorzien van de vraag van buitenaf. Als zodanig is de kern aantrekkelijk voor een brede doelgroep. Om tot een dynamisch en modern dorp te komen is naast de uitbreiding van de woningvoorraad is ook modernisering daarvan nodig. Daarbij past een modern centrum met een combinatie van publiekstrekkende functies.

- Versterking woonkwaliteit in de A7-zone binnen de dorpscontour: Beetsterzwaag-Olterterp

Het woonplan geeft voor Beetsterzwaag het volgende beleid aan. Vanouds is Beetsterzwaag een bestuurlijk centrum omgeven door karakteristieke landgoederen en heeft daardoor een “deftig” imago. Om het eigen karakter van de kern te behouden en verdere aantasting van het waardevolle landschap tegen te gaan, is er voor gekozen dat de verdere ontwikkeling binnen het bestaande dorpsgebied dient plaats te vinden. Deze beperking heeft tot gevolg dat de marktkrapte zal aanhouden. Dit pleit ervoor om in de huursector gericht aandacht te blijven besteden aan gezinswoningen voor startende huishoudens. Daarnaast is echter zowel in de koop- als huursector sprake van een tekort aan moderne ouderenhuisvesting. Bij de ontwikkeling van invul- of inbreidingslocaties wordt hier het accent op gelegd.

- Ontwikkeling als woon-werk dorp: Tijnje en Nij Beets

Door de ligging in de economische ontwikkelingszone kunnen de dorpen hun werkgelegenheidsfunctie versterken door de ontwikkeling van een kleinschalig bedrijfsterrein voor bedrijven, die qua aard en schaal, bij de dorpen passen. Vanwege de gunstige ligging en de attractieve woonomgeving wordt een relatief ruime woonontwikkeling toegekend.

- Grote kernen oost: Bakkeveen en Wijnjewoude

Deze dorpen zijn grotere kernen in het oostelijke deel van de gemeente waar het landelijk ontwikkelingsprofiel op ligt. Zodoende is aan de kern een uitbreiding toegekend die hoger ligt dan de overige kernen in het landelijk ontwikkelingsprofiel.

- Evenredige ontwikkeling/woondorp: Langezwaag en Lippenhuizen

De toekomstige woninguitbreidingen voorzien met name in woningen voor ouderen en woningen waarmee de woonfunctie versterkt wordt.

- Evenredige ontwikkeling: Terwispel en Frieschepalen

De ontwikkeling van deze kernen in de laatste jaren benadert die van het gemeentelijk gemiddelde. In de toekomstige ontwikkelingen kan deze trend worden doorgezet. Bij de toekomstige woningbouw is met name aandacht voor woningen voor ouderen.

- Incidentele/planmatige ontwikkeling: Hemrik, Siegerswoude, Luxwoude en Jonkerslân

De hoofdfunctie van de dorpen is wonen en in het beleid worden hier geen wijzigingen in voorzien.

Voor de kernen wordt uitgegaan van incidentele woningbouw die passend is binnen de omgeving.

Ook in **bestemmingsplannen** worden kaders voor het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van Opsterland verwoord. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied, maar ook de bestemmingsplannen voor de afzonderlijke dorpen en de **beeldkwaliteitsplannen** zijn in dit kader relevant.

2.3 CULTUURHISTORIE EN MONUMENTENBELEID

De gemeente heeft geen specifiek monumentenbeleid geformuleerd. Wel is er de Monumentenverordening gemeente Opsterland 1994, op grond waarvan de gemeente haar wettelijke taken kan uitvoeren. Er zijn geen van rijkswege beschermde dorpsgezichten binnen het gemeentelijk grondgebied. Wel kent de gemeente een groot aantal monumenten. In de bijlage is hiervan een overzicht opgenomen.

2.4 AFRONDEND

Bij het opstellen van de welstandscriteria is het bovenstaande beleidskader betrokken worden. De beleidsmatige dekking die voortkomt uit de bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen/verkoopkaarten is van belang.

Gezien de bestuurlijke en juridische hardheid van de verschillende plannen zal gewaakt moeten worden voor een welstandsnota die ‘strenger’ is dan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt onder meer de

functie en het ruimtebeslag van bouwwerken 'voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening' (artikel 10 WRO). Datgene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt in de toekomst exclusief door de welstandsnota geregeld.

De welstandscriteria kunnen, waar nodig, de ruimte die het bestemmingsplan biedt, invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In een situatie waarin een bouwplan bijvoorbeeld in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren.

In de welstandsnota wordt waar nodig verwezen naar welstandscriteria die zijn opgenomen in andere beleidsdocumenten, zoals een beeldkwaliteitsplan. Een dergelijk document (of het betreffende onderdeel daaruit) wordt daardoor geacht deel uit te maken van de welstandsnota. Uiteraard gelden daarvoor dezelfde eisen als voor de welstandsnota: vaststelling in de vorm van beleidsregels door de gemeenteraad, inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening en welstandscriteria die 'zo veel mogelijk' zijn toegespitst op het individuele bouwwerk en specifieke aspecten van het bouwwerk normeren.

Een beeldkwaliteitsplan kan ook worden opgesteld ter uitwerking van de welstandsnota. In dat geval worden de in de welstandsnota vastgestelde welstandscriteria ingebracht in een integrale visie op de beeldkwaliteit van een gebied, waarin ook stedenbouw, openbare ruimte, beplanting en landschap aandacht krijgen. Op die manier wordt het welstandstoezicht onderdeel van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

HOOFDSTUK 3

Welstandscriteria

3.1 ALGEMENE WELSTANDSASPECTEN

Inleiding

De uitwerking van de zo concreet mogelijke welstandscriteria is te baseren op een stelsel van algemene welstandsaspecten. Deze algemene welstandsaspecten liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling. Met andere woorden: ze vormen het fundament onder de welstandstoets.

In de praktijk zullen de uitwerkingen naar sneltoetscriteria, gebiedsgerichte en objectgerichte criteria meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling, maar toch kunnen zich bijzondere situaties voordoen. In die situaties kan het dan wenselijk zijn om terug te grijpen op de algemene uitgangspunten.

Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan (slaafs) is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.

Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandsaspecten.

De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria.

Toelichting op de algemene welstandsaspecten

Hieronder worden algemene uitgangspunten benoemd die zich richten op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes (noot 8).

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm.

Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong.

Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

⁸ De algemene welstandsaspecten zijn op verzoek van de Stichting Welstandszorg Noord Holland opgesteld in samenwerking met prof. ir Tj. Dijkstra en gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid' die hij schreef als Rijksbouwmeester in 1985 (2001, uitgegeven door Uitgeverij 010)..

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.

Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren, kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

Betekeningen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd.

Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen, krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd, doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld, is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer

mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een

dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van de decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk.

Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

3.2 GEBIEDSGERICHTE WELSTANDSCRITERIA

Toelichting

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Opsterland. Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit van Opsterland en het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetrof-

fen. Deze criteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving niet teveel uit de toon te vallen, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt.

Gebiedsindeling en welstandsambities

Er zijn in Opsterland 12 typen welstandsgebieden onderscheiden. Voor elk type gebied (en in voorkomende gevallen uitgesplitst naar een onderverdeling) is een beoordelingskader opgesteld, waarin steeds de volgende onderdelen aan de orde komen:

- Een korte beschrijving van het gebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken en het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering.
- Een samenvatting van het beleid, de te verwachten en/of gewenste ontwikkelingen en de waardering voor het gebied op grond van de belevingswaarde en eventuele bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische werken.
- De aanvullende beleidsinstrumenten die de gemeente inzet in het gebied.
- De voor het gebied geldende welstandsambitie, ingedeeld naar welstandsvrij, regulier en bijzonder.
- De welstandscriteria, steeds onderverdeeld in criteria betreffende de relatie met de omgeving van het bouwwerk, de massa, de opbouw en de detaillering.

Elk gebied een eigen 'ambitie'

Het vaststellen van de welstandsambitie is een cruciaal element van het welstandsbeleid. De kwaliteit van de gebieden, het gevoerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de verwachte ontwikkelingen zijn bepalend.

In theorie zijn vier welstandsambities mogelijk:

- het door het Rijk aangewezen beschermde stads- of dorpsgezicht. Deze aangewezen gezichten worden van algemeen belang geacht wegens de schoonheid, de onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel

de wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde. Deze waarden worden onder meer beschermd door een bestemmingsplan en doordat bouwwerken die elders vergunningsvrij zijn, in deze gebieden onder de lichte vergunningplicht vallen. De algemene beleidsintentie zal hier vooral gericht zijn op het handhaven en versterken van de bestaande kwaliteiten.

- het bijzondere welstandsgebied. Het gaat hier om de gebieden waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk wordt geacht en de gemeente naast het welstandstoezicht ook aanvullende beleidsinstrumenten inzet (of dit in de nabije toekomst zal doen). In deze gebieden moet het welstandstoezicht een bijdrage leveren aan het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. Dit betekent dat de beleidsintentie vooral is gericht op handhaving en respecteren.
- het reguliere welstandsgebied. Deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt hier geen aanvullende eisen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. In deze gebieden is het welstandstoezicht gericht op het respecteren van de basiskwaliteit. Incidentele veranderingen zijn over het algemeen goed mogelijk.
- het welstandsvrije gebied. In deze gebieden wordt het welstandstoezicht niet van toepassing verklaard. Hiervoor kunnen verschillende redenen zijn: bijvoorbeeld omdat er in de planbegeleiding al voldoende garanties voor ruimtelijke kwaliteit zijn ingebouwd, of omdat het ruimtelijk karakter van het gebied een welstandstoets, naar de mening van de gemeenteraad, overbodig maakt.

Per gebied is een algemene beleidsintentie aangegeven. Deze intentie vloeit voort uit het ambitieniveau voor het betreffende gebied. Vervolgens is per criterium aangegeven of het criterium of kenmerk gehandhaafd dient te blijven of dat het gerespecteerd dient te worden of dat het incidenteel veranderbaar is.

Bij een bijzonder ambitieniveau voor een gebied zullen de criteria vaker op handhaven zijn gericht, terwijl bij een regulier ambitieniveau de nadruk ligt op het respecteren van de criteria.

Handhaven betekent niets anders dan het behouden van hetgeen als kenmerk van een gebied is aangeduid. Andere ontwikkelingen ten aanzien van dat criterium/kenmerk worden niet mogelijk geacht.

Respecteren daarentegen biedt meer ruimte voor veranderingen, omdat de criteria gerespecteerde dienen te worden, zonder daarmee nieuwe ontwikkelingen direct op slot te zetten. Respecteren betekent wel dat de hoofdkarakteristiek van een gebied gehandhaafd dient te blijven.

Incidenteel veranderbaar betekent dat wijzigingen best mogelijk zijn. Op het criteriumniveau betekent dit dat het criterium niet "heilig" is, maar dat het een leidraad biedt voor nieuwe ontwikkelingen, terwijl een andere richting ook (incidenteel) goed mogelijk wordt geacht.

De welstandsbeleidskaart van Opsterland

De gemeente Opsterland heeft geen door het Rijk aangewezen beschermde dorpsgezichten.

Het huidige beleidskader, de ambities van de gemeenteraad en de bestaande ruimtelijke kwaliteit rechtvaardigt een bijzonder welstandsambitieniveau voor een tweetal gebiedstypen. Het gaat hier om de dorpskernen van Gorredijk en Beetsterzwaag en de karakteristieke lintbebouwing in het buitengebied.

Voor de overige onderscheiden gebieden geldt een regulier ambitieniveau. In deze gebieden kan de bestaande ruimtelijke structuur relatief veel verdragen.

Ook is er een gebied opgenomen waar de welstandstoets heel terughoudend is (welstandsluw) en waar geen welstandstoezicht plaats zal vinden (welstandsvrij)

De onderstaande duiding is gebaseerd op veldwaarneming, waarbij aansluitende gebieden zijn onderscheiden en versnippering is vermeden. De bebouwing binnen de gebieden voldoet aan de hoofdkenmerken van het gebied, zoals in de nota omschreven. Daarbij is gestreefd naar een typologische benadering zodat vergelijkbare gebiedstypen geclusterd kunnen worden. Dit levert een sterke reducering van het aantal deelgebieden op zonder dat daarmee de specifieke kwaliteiten van de verschillende dorpen geweld aangedaan wordt.

De volgende indeling is gemaakt:

1. Dorpskernen

Het betreft de hoofdstraten van de twee grootste kernen in de gemeente; Gorredijk en Beetsterzwaag.

2. Lintbebouwing

De lintbebouwingen van Gorredijk, Ureterp, Beetsterzwaag, Wijnjewoude, Bakkeveen, Nij Beets, Tijnje, Lippenhuizen, Frieschepalen, Terwispel, Langezwaag, Siegerswoude, Hemrik, Luxwoude, Jonkerslân en Klein Groningen.

3. Nieuwbouw seriematig

Het betreft na-oorlogse woningbouw, seriematig gebouwd. Deze woonbuurten bestaan hoofdzakelijk uit aaneengebouwde woningen. De omvang van de uitbreidingen is in de kleine dorpen veelal beperkt. In de grotere plaatsen komen grotere uitbreidingen voor die een sterke onderlinge samenhang kennen.

Nieuwbouw is aanwezig bij Gorredijk, Ureterp, Beetsterzwaag, Wijnjewoude, Bakkeveen, Nij Beets, Tijnje, Lippenhuizen, Frieschepalen, Terwispel, Langezwaag, Siegerswoude, Hemrik, Luxwoude, Jonkerslân en Klein Groningen.

4. Nieuwbouw individueel

Het betreft eveneens na-oorlogse woningbouw, maar de gebiedjes kennen een individuele opbouw. Deze gebieden bestaan uit vrijstaande woningen, elk met een eigen identiteit en vaak gebouwd in particulier opdrachtgeverschap.

Deze nieuwbouw is aanwezig bij Gorredijk, Ureterp, Beetsterzwaag, Wijnjewoude, Bakkeveen, Nij Beets, Tijnje, Lippenhuizen, Frieschepalen, Terwispel, Langezwaag, Siegerswoude, Hemrik, Luxwoude en Jonkerslân.

5. Bedrijventerrein

In deze gebieden zijn bedrijfsgebouwen geconcentreerd. Het betreft hier deelgebieden bij Azeven, Gorredijk, Ureterp, Wijnjewoude, Bakkeveen, Nij Beets, Tijnje, Lippenhuizen en Klein Groningen.

6. Sport- en recreatiegebieden, parken en begraafplaatsen

Het betreft hier terreinen bij Gorredijk, Ureterp, Beetsterzwaag, Wijnjewoude, Bakkeveen, Nij Beets, Tijnje, Lippenhuizen, Frieschepalen, Terwispel, Langezwaag, Siegerswoude, Hemrik en Luxwoude.

7. Grootschalige complexmatige bebouwing

Het betreft grootschalige complexen: Allardssoog, Lauswolt, Lyndenstein en Talant.

8./9. Buitengebied (open landschap/besloten landschap)

Het buitengebied kent een veelheid aan verspreid liggende bebouwing. Naast boerderijbebouwing betreft het ook woningen en bedrijfsgebouwen. Hier en daar liggen kleine bebouwingsconcentraties. Nabij Hemrik is een woonwagenkamp gelegen.

10. Karakteristiek lint in het buitengebied

Het betreft seriematig gebouwde linten in het buitengebied. Deze zijn aanwezig bij Nij Beets, Ureterp, Siegerswoude en Langezwaag.

11. Welstandsluw

Het betreft hier (in ontwikkeling zijnde) gebieden waarbij het welstandsbeleid zo terughoudend mogelijk zal zijn. Uiteraard gelden wel de spelregels van het bestemmingsplan.

12. Welstandsvrij


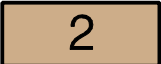
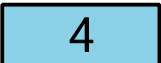

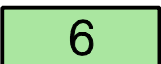
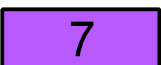
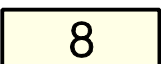
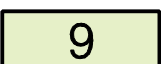

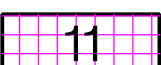
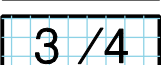
Het betreft hier (in ontwikkeling zijnde) gebieden waarvoor geen welstandstoetsing wordt uitgevoerd. Uiteraard gelden wel de spelregels van het bestemmingsplan.

Naast deze indeling gebieden zijn toekomstige uitbreidingen op de welstandsbeleidskaart aangegeven (met een ruitarcering). Er is hierbij onderscheid gemaakt tussen geprojecteerde uitbreidingen van het woongebied, wonen in het groen en bedrijventerreinen. Bij de uitwerking van deze gebieden zal aangesloten worden op de op de plankaart aangegeven gebiedsnummers.

Welstandsnota Opsterland

VERKLARING

Gebiedsindeling

	dorpskern
	lintbebouwing
	nieuwbouw seriematig
	nieuwbouw individueel
	bedrijventerreinen
	sport- en recreatiegebieden, parken en begraafplaatsen
	grootschalige, complexmatige bebouwing
	buitengebied (open landschap)
	buitengebied (besloten landschap)
	kenmerkend lint in het buitengebied
	Nieuwbouw welstandsluw
	Nieuwbouw welstandsvrij
	uitbreiding woongebied (nader te bepalen en in aansluiting op gebiedsbeschrijving 3 of 4)

Welstandsregime

bijzonder

regulier

regulier

regulier

regulier

regulier

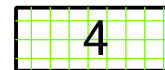
regulier

regulier

regulier

bijzonder

regulier



wonen in het groen (nader te bepalen en in aansluiting op gebiedsbeschrijving 4)

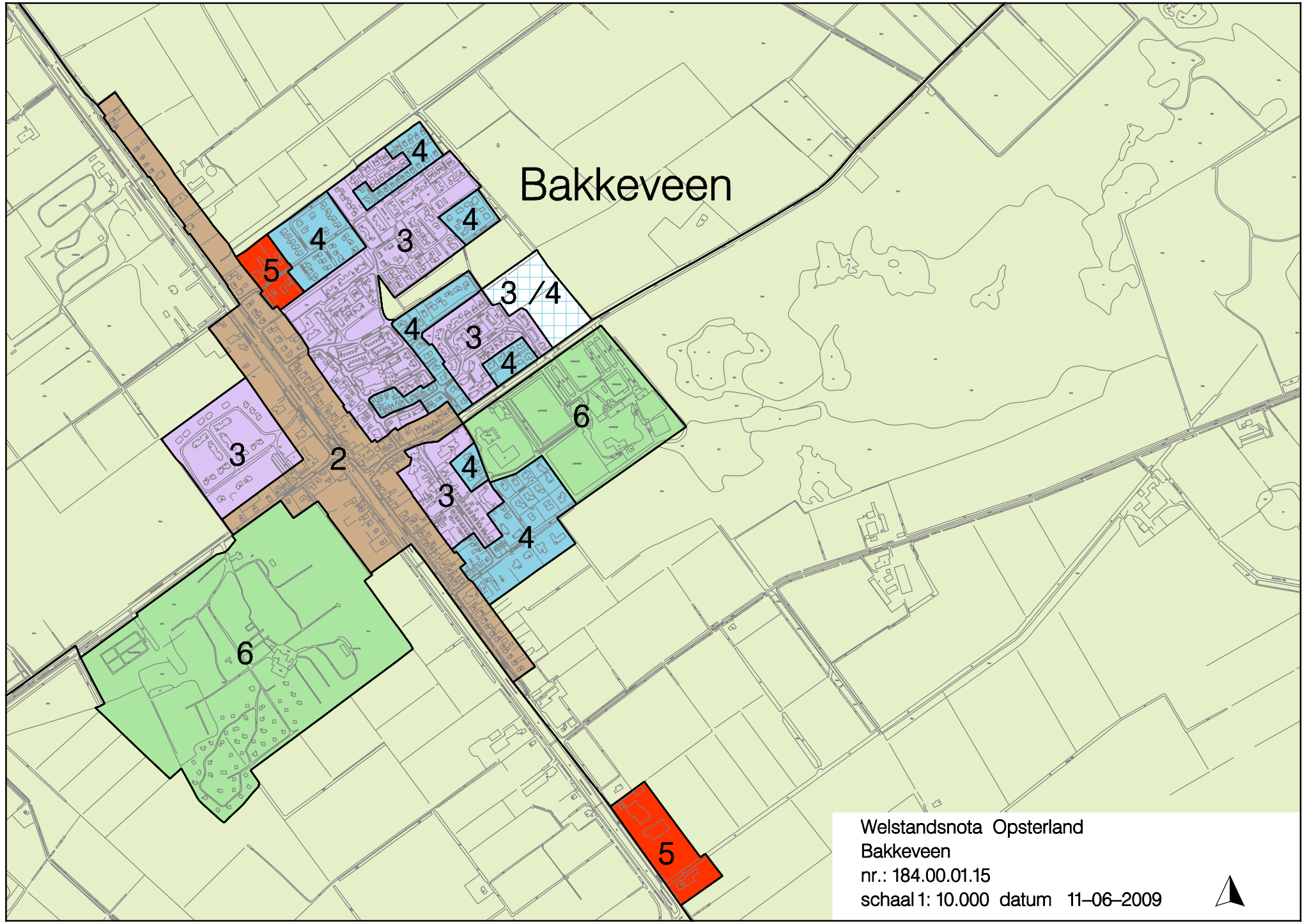
regulier



uitbreiding bedrijventerrein (nader te bepalen en in aansluiting op gebiedsbeschrijving 5)

regulier

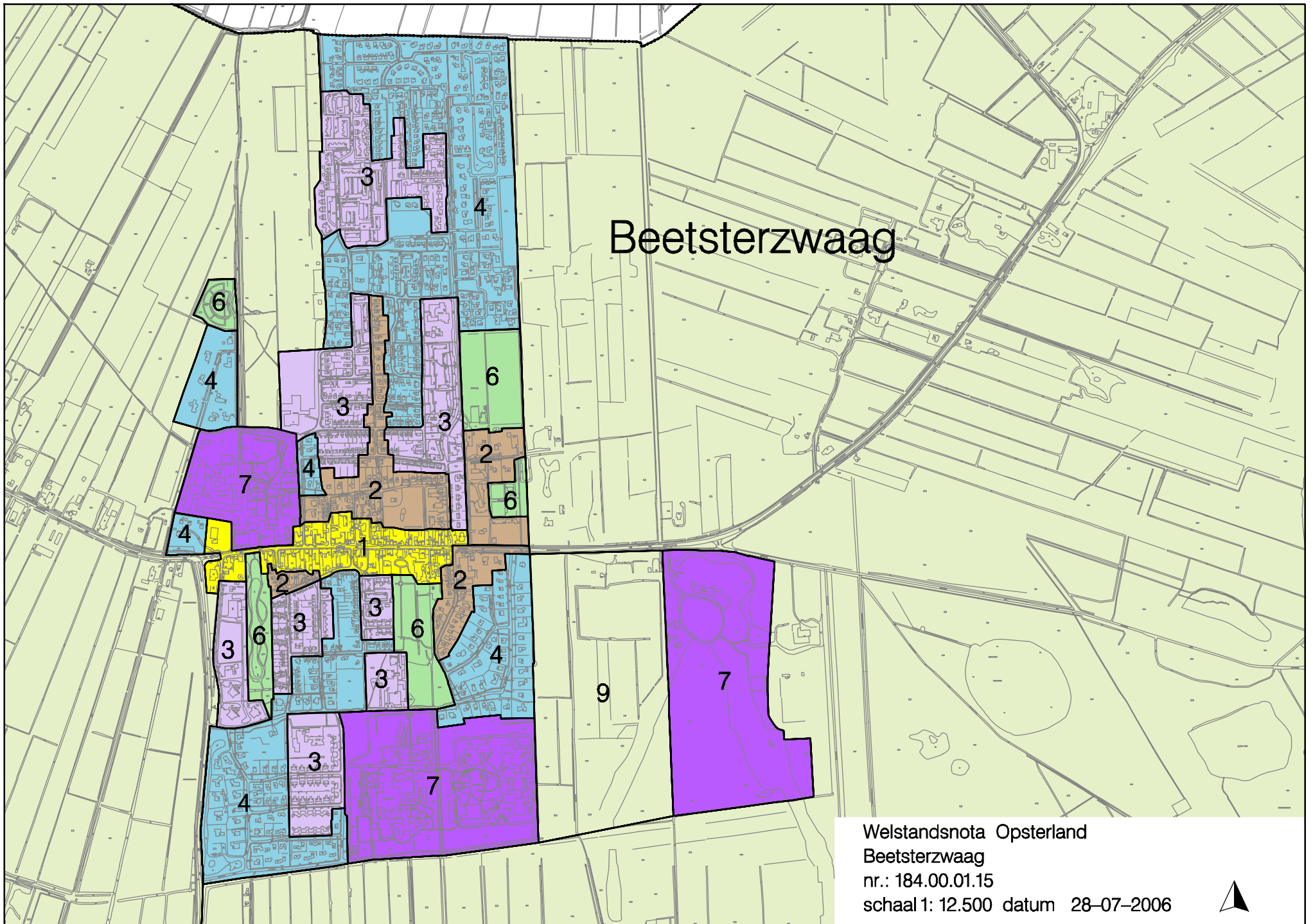
Bakkeveen

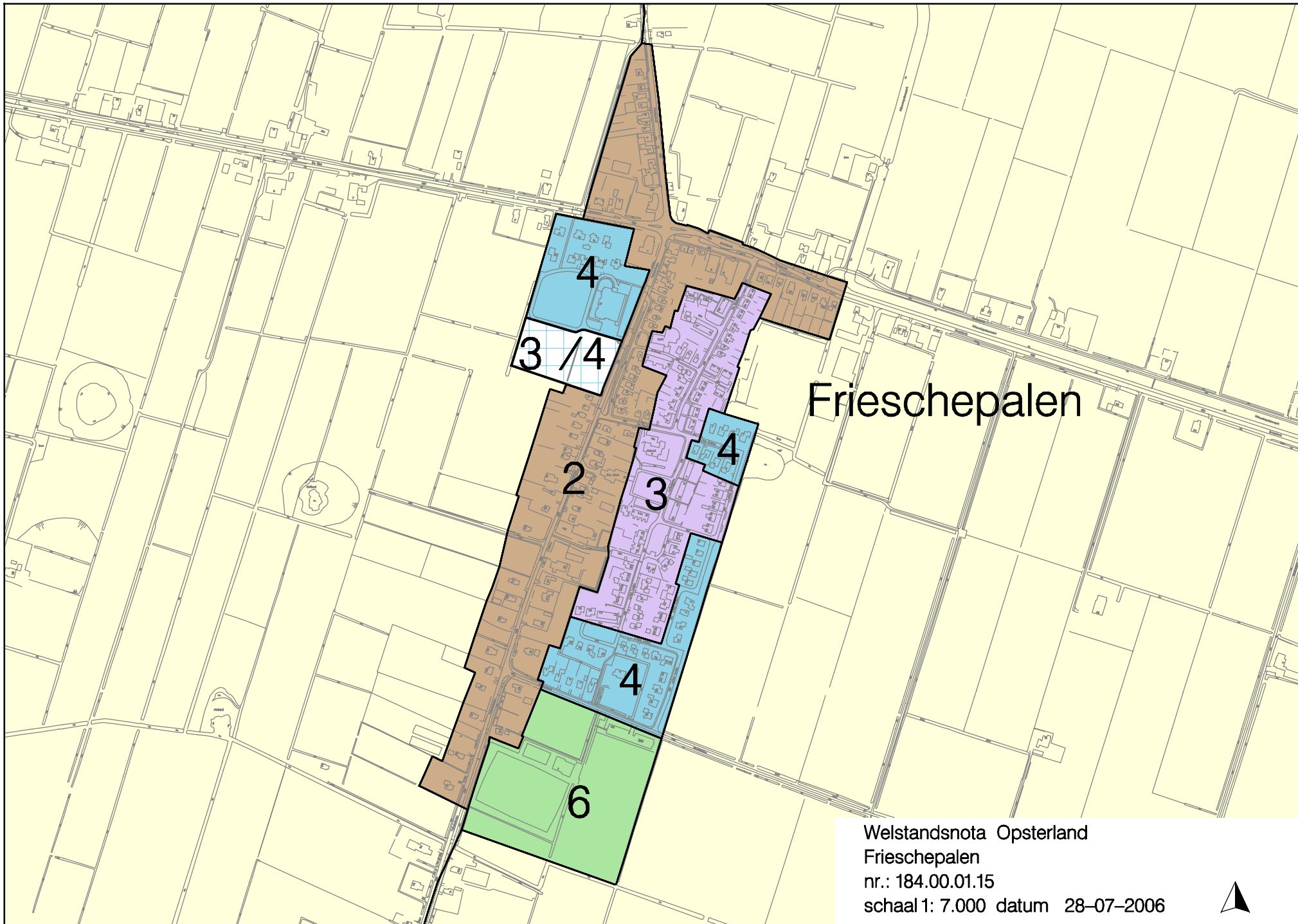


Welstandsnota Opsterland
Bakkeveen
nr.: 184.00.01.15
schaal 1: 10.000 datum 11-06-2009

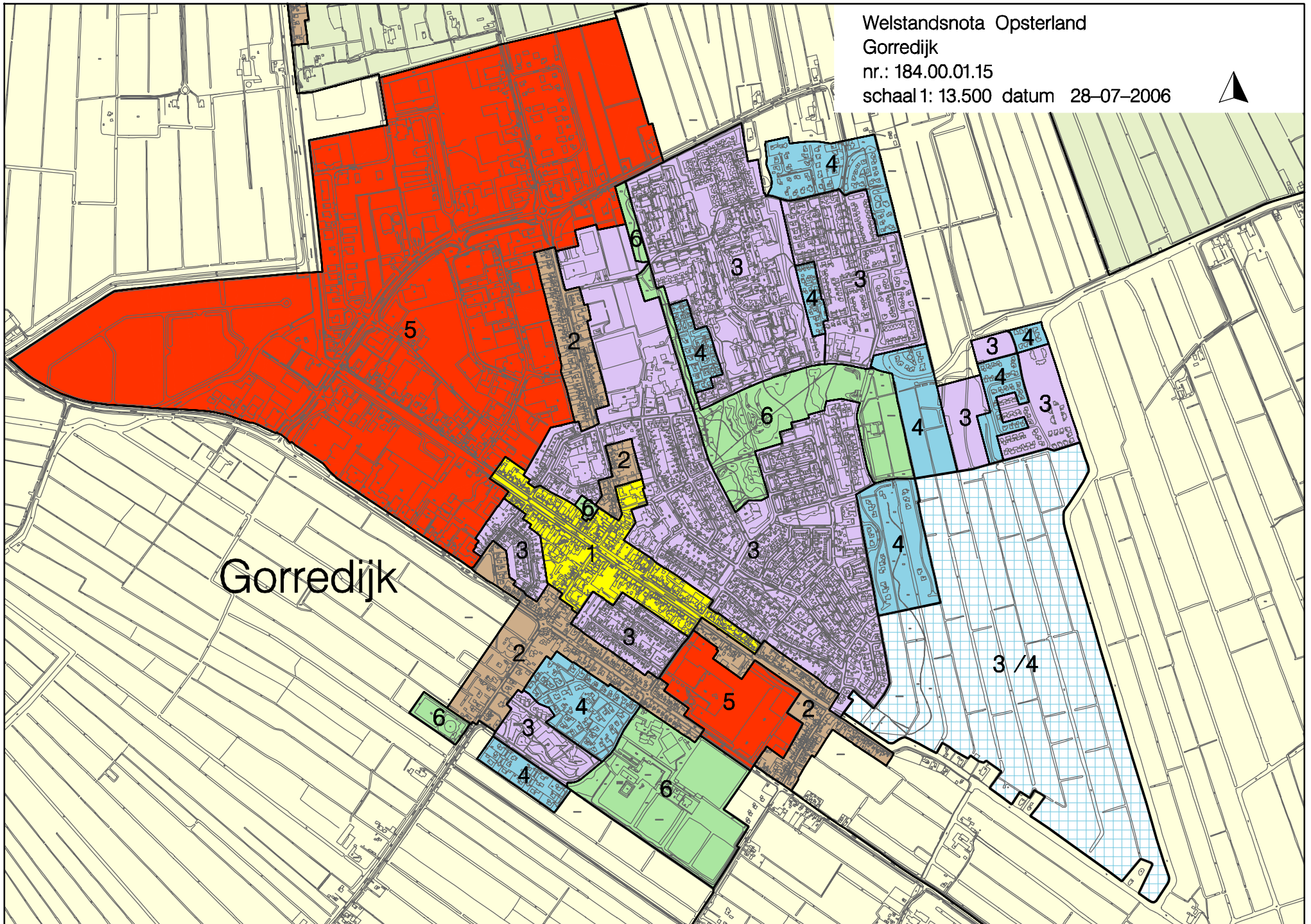


Beetsterzwaag

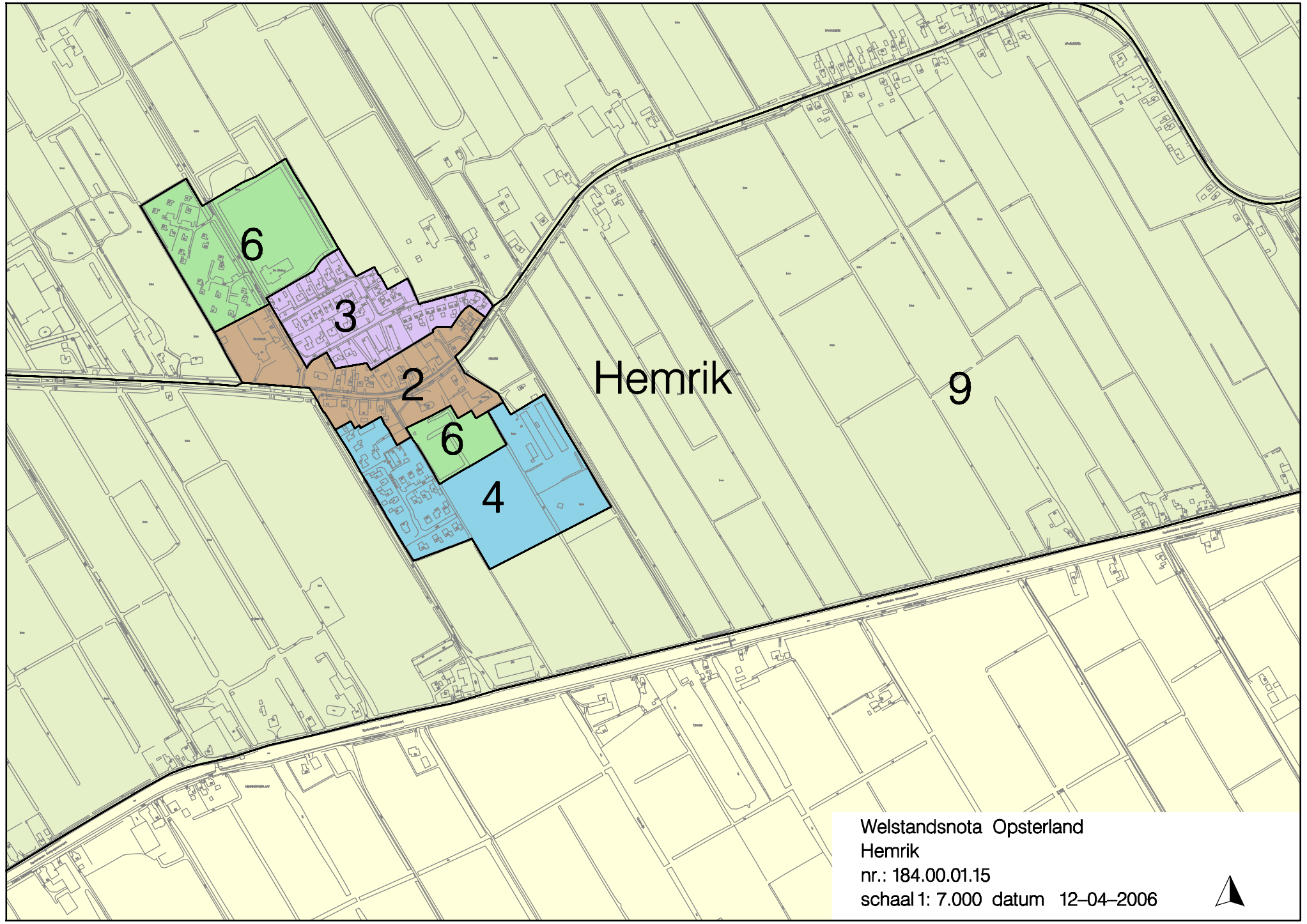




Welstandsnota Opsterland
Frieschepalen
nr.: 184.00.01.15
schaal 1: 7.000 datum 28-07-2006



Gorredijk



Welstandsnota Opsterland
Hemrik
nr.: 184.00.01.15
schaal 1: 7.000 datum 12-04-2006





Jonkerslân

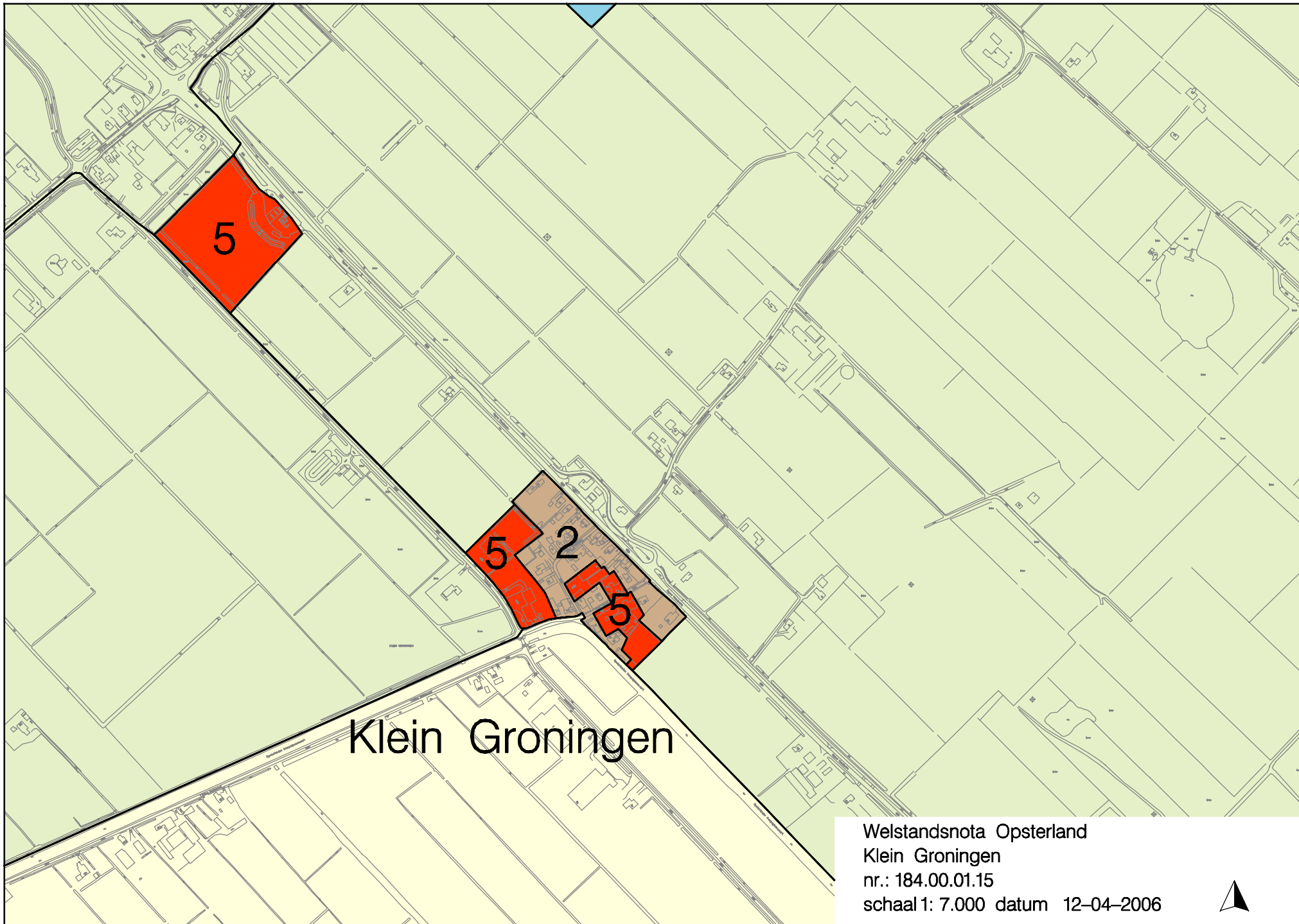
4

2

2

Welstandsnota Opsterland
Jonkerslân
nr.: 184.00.01.15
schaal 1: 7.000 datum 12-04-2006

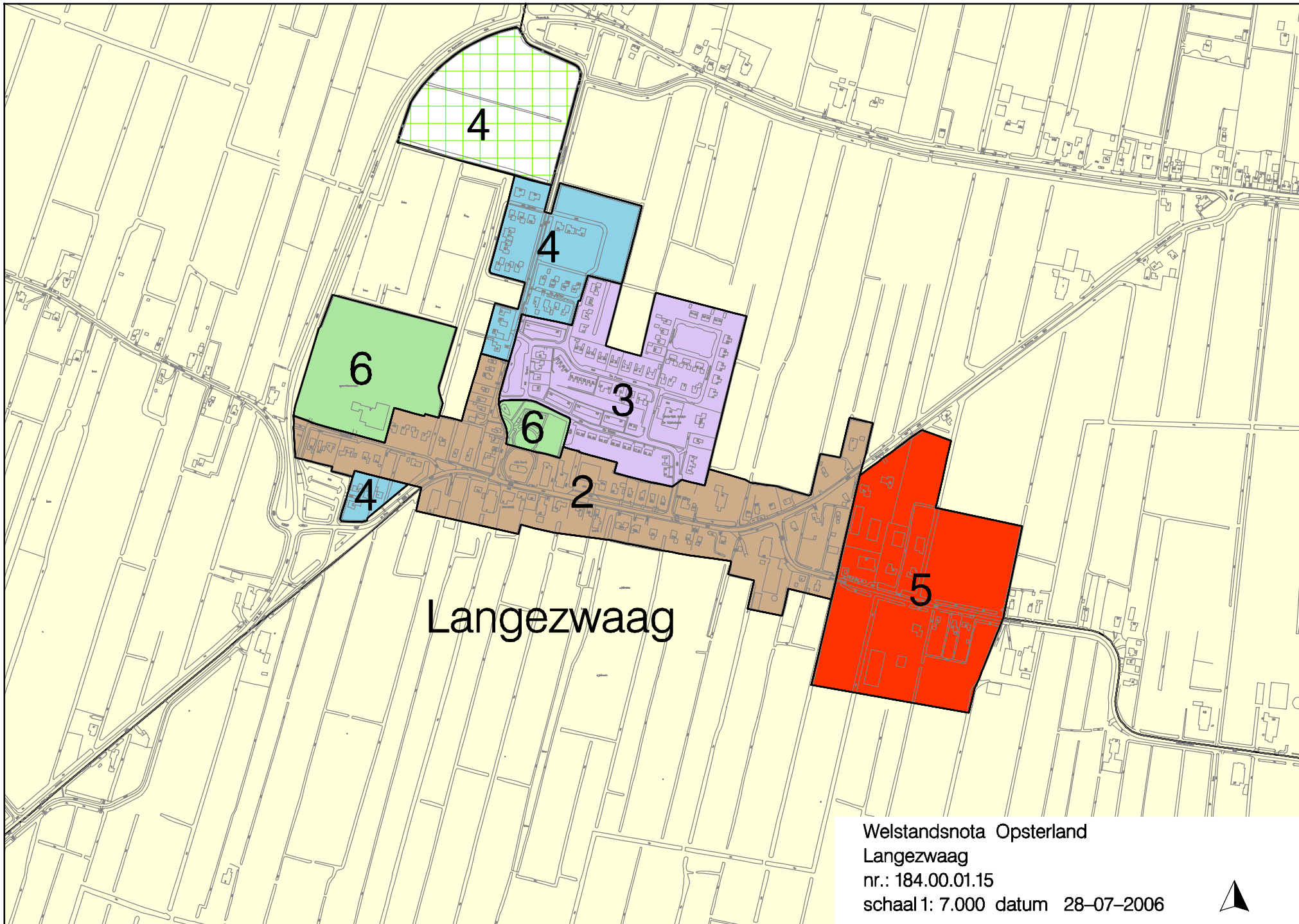




Klein Groningen

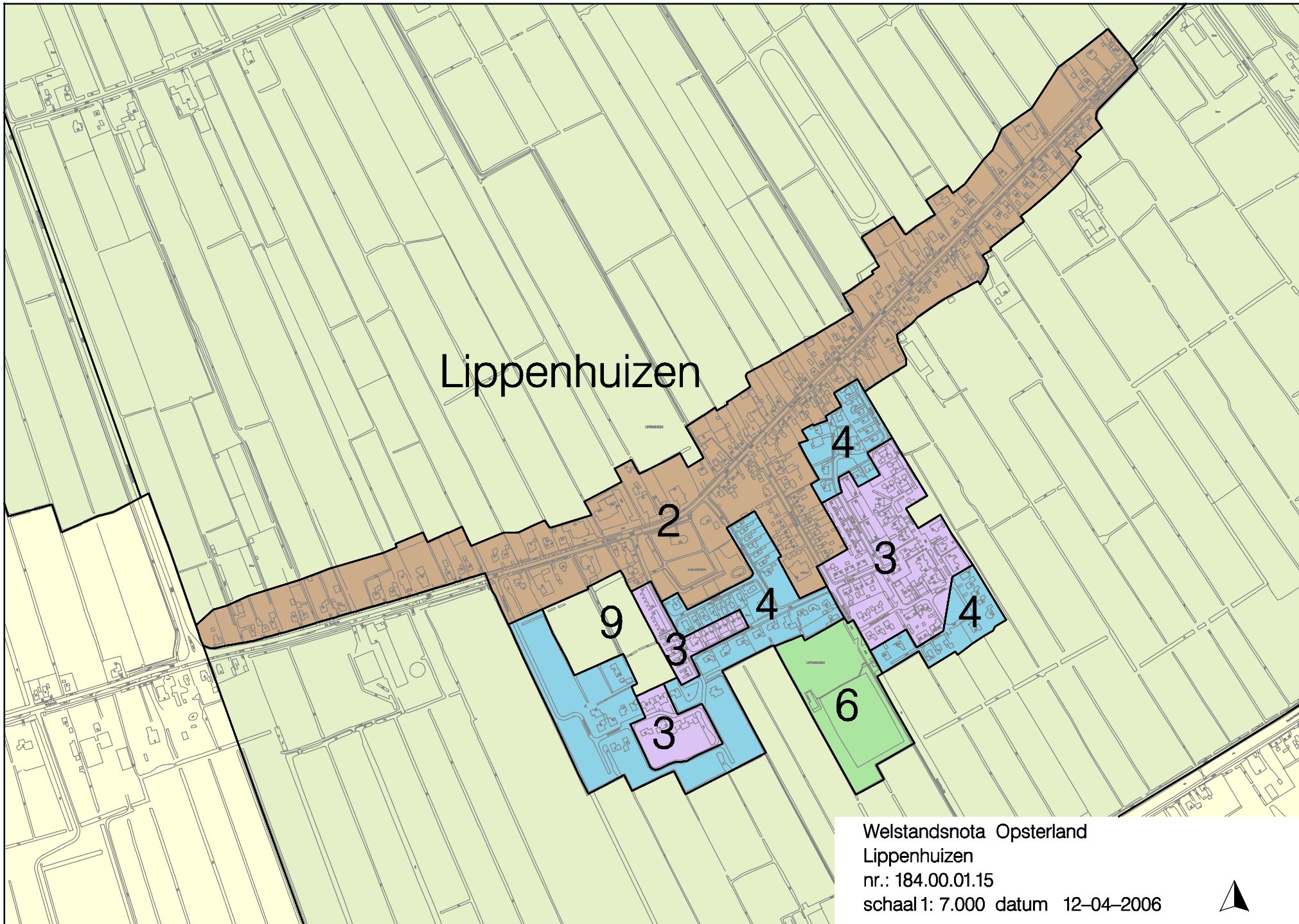
Welstandsnota Opsterland
Klein Groningen
nr.: 184.00.01.15
schaal 1: 7.000 datum 12-04-2006





Welstandsnota Opsterland
Langezwaag
nr.: 184.00.01.15
schaal 1: 7.000 datum 28-07-2006

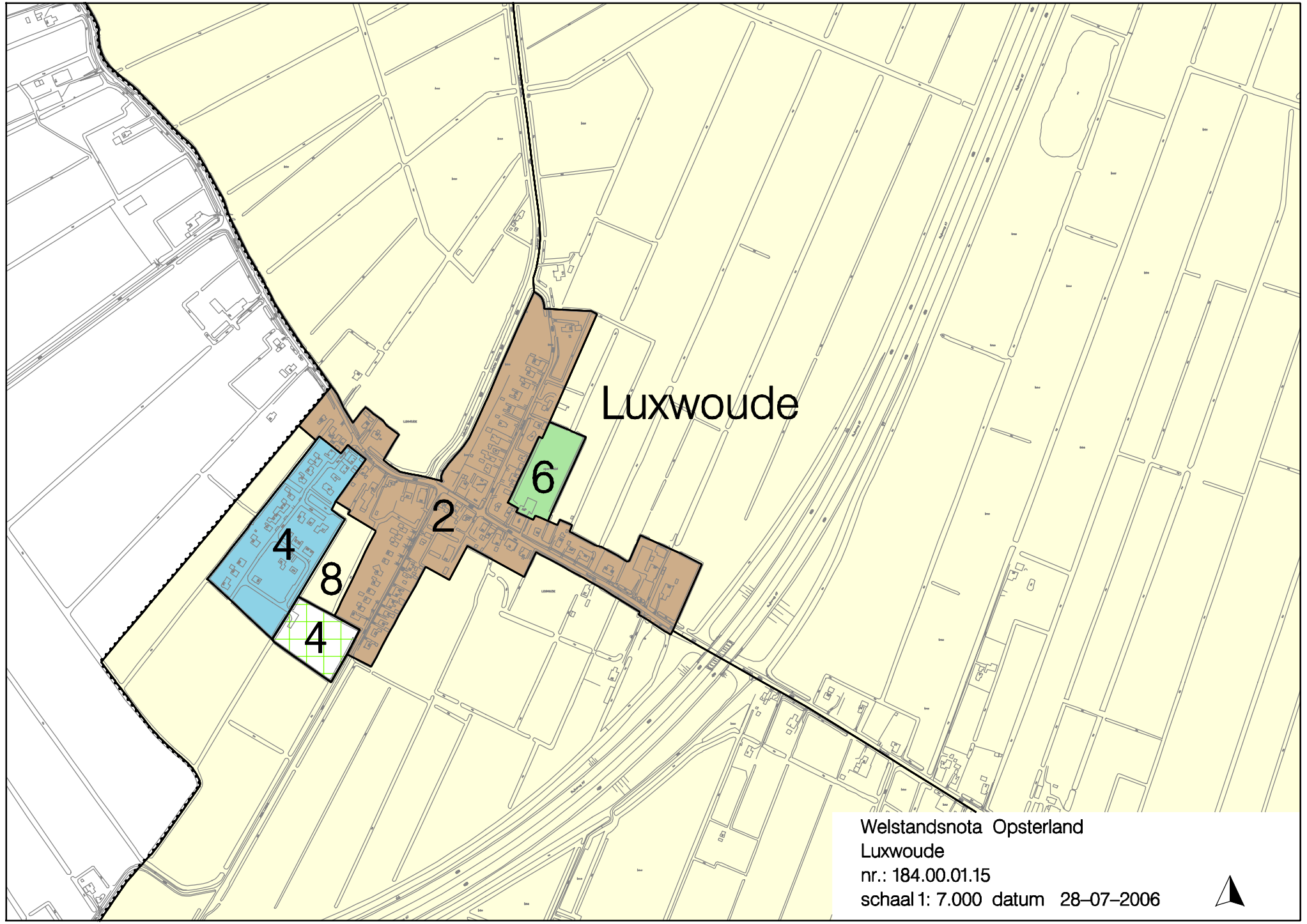




Lippenhuizen

Welstandsnota Opsterland
Lippenhuizen
nr.: 184.00.01.15
schaal 1: 7.000 datum 12-04-2006

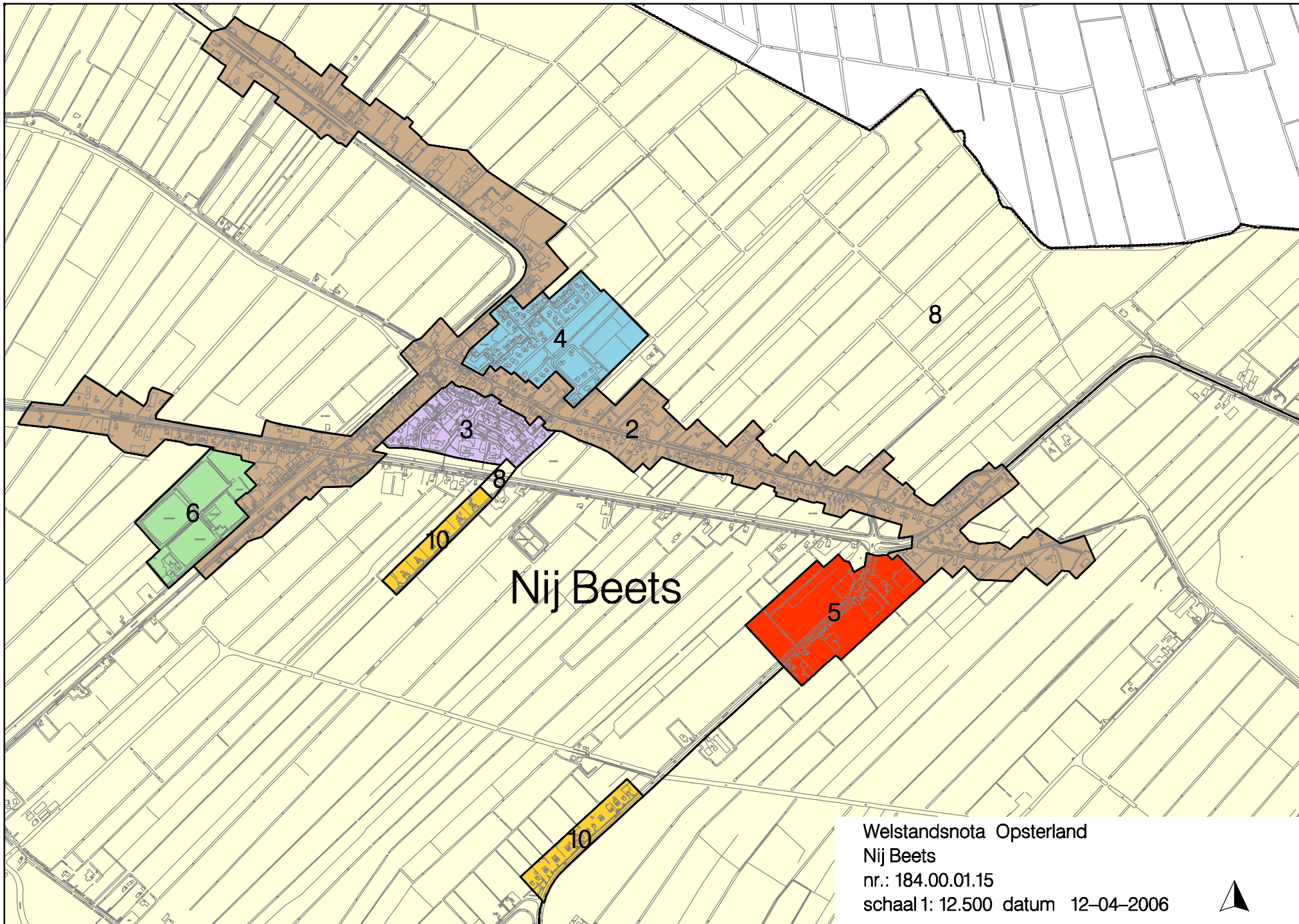




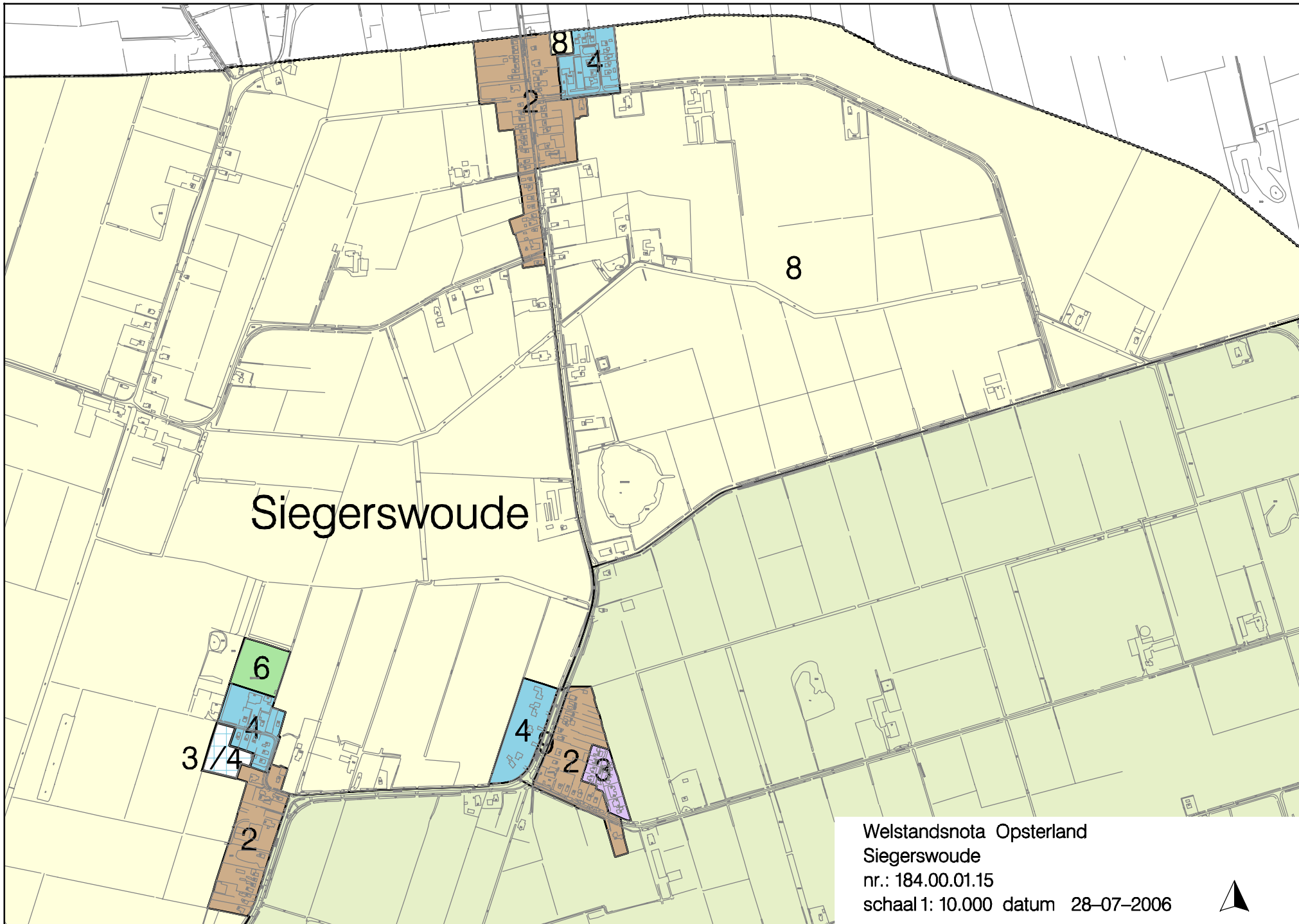
Luxwoude

Welstandsnota Opsterland
Luxwoude
nr.: 184.00.01.15
schaal 1: 7.000 datum 28-07-2006

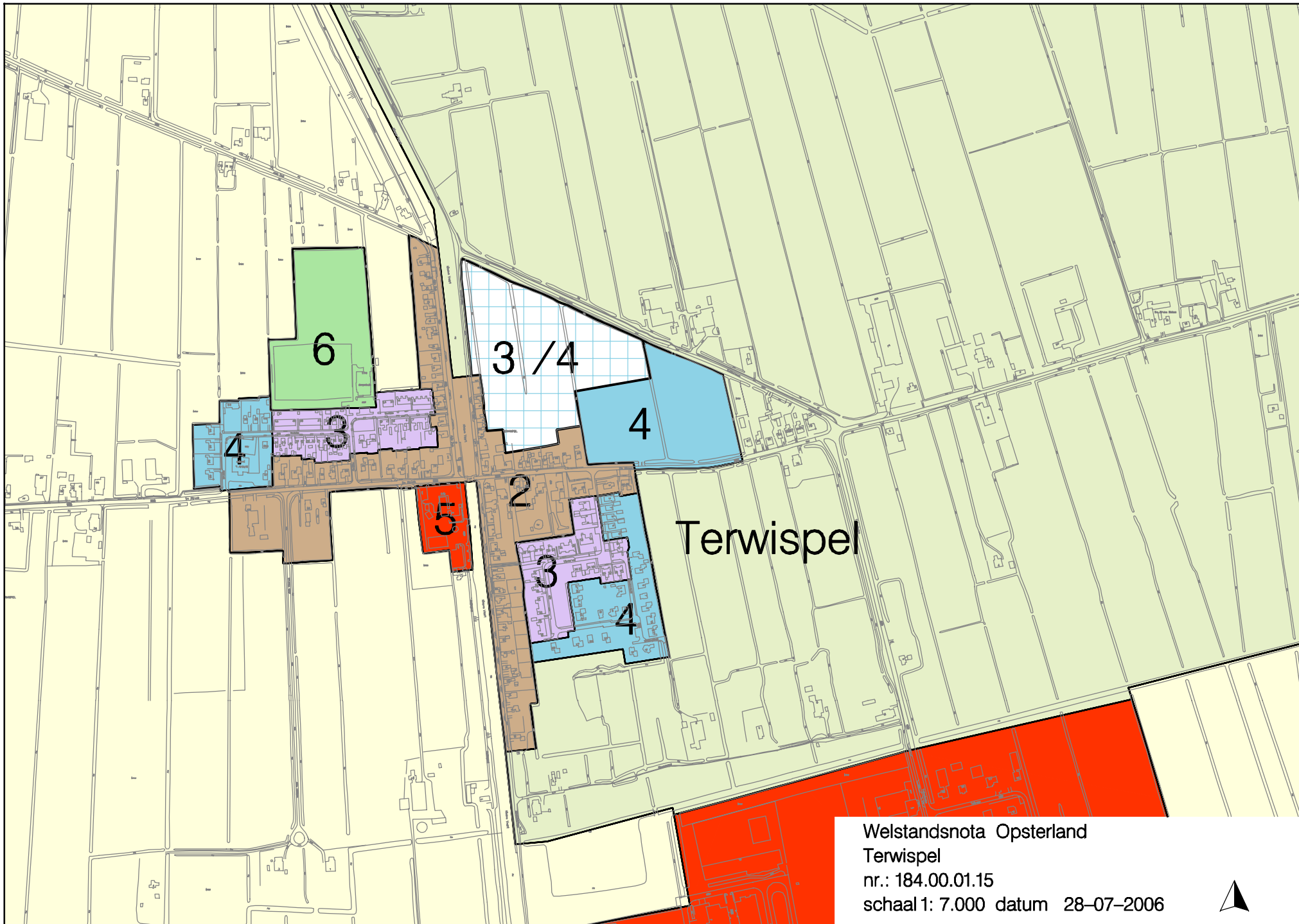




Welstandsnota Opsterland
Nij Beets
nr.: 184.00.01.15
schaal 1: 12.500 datum 12-04-2006

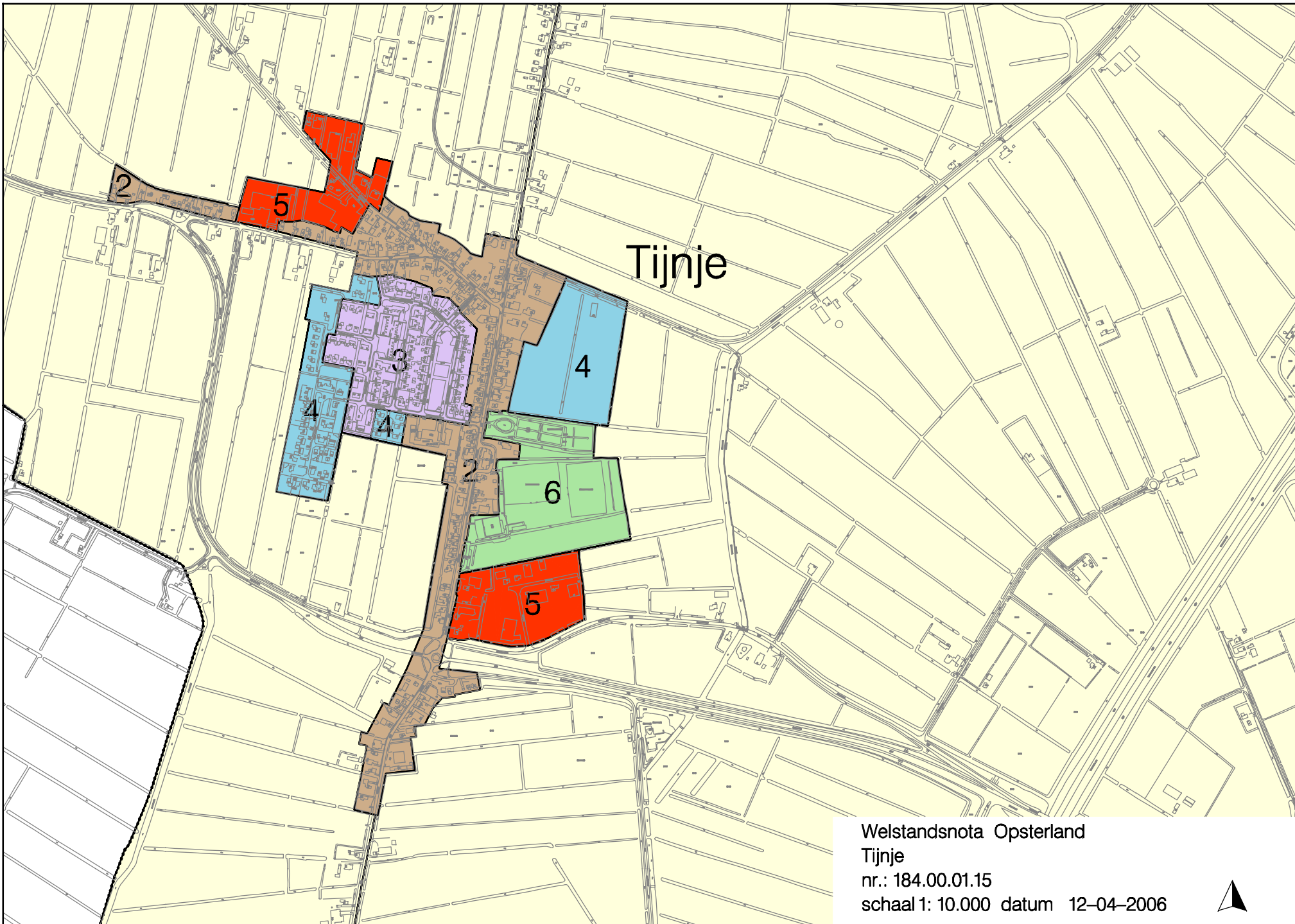


Welstandsnota Opsterland
Siegerswoude
nr.: 184.00.01.15
schaal 1: 10.000 datum 28-07-2006



Welstandsnota Opsterland
Terwispel
nr.: 184.00.01.15
schaal 1: 7.000 datum 28-07-2006





Tijnje

Welstandsnota Opsterland

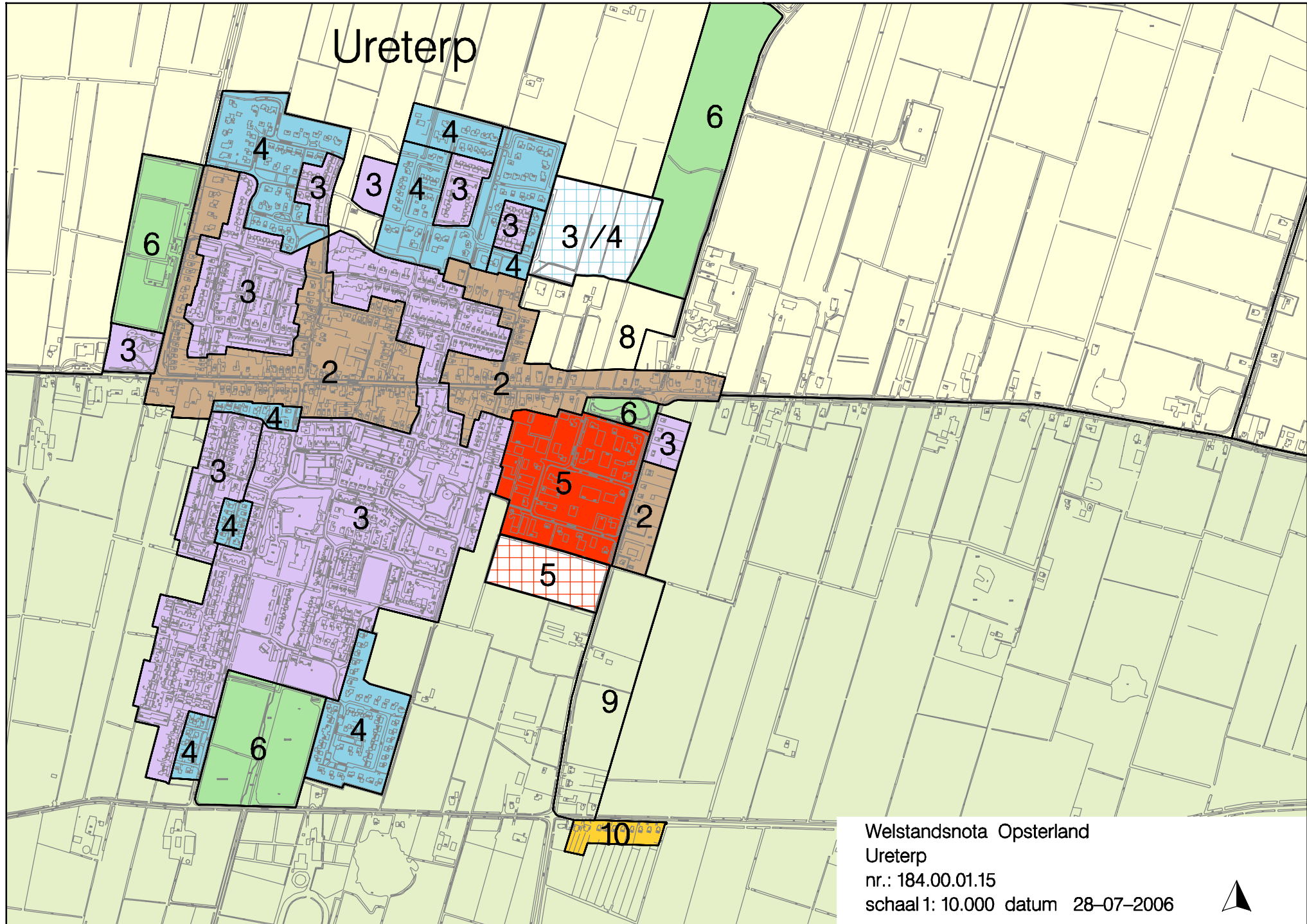
Tijnje

nr.: 184.00.01.15

schaal 1: 10.000 datum 12-04-2006

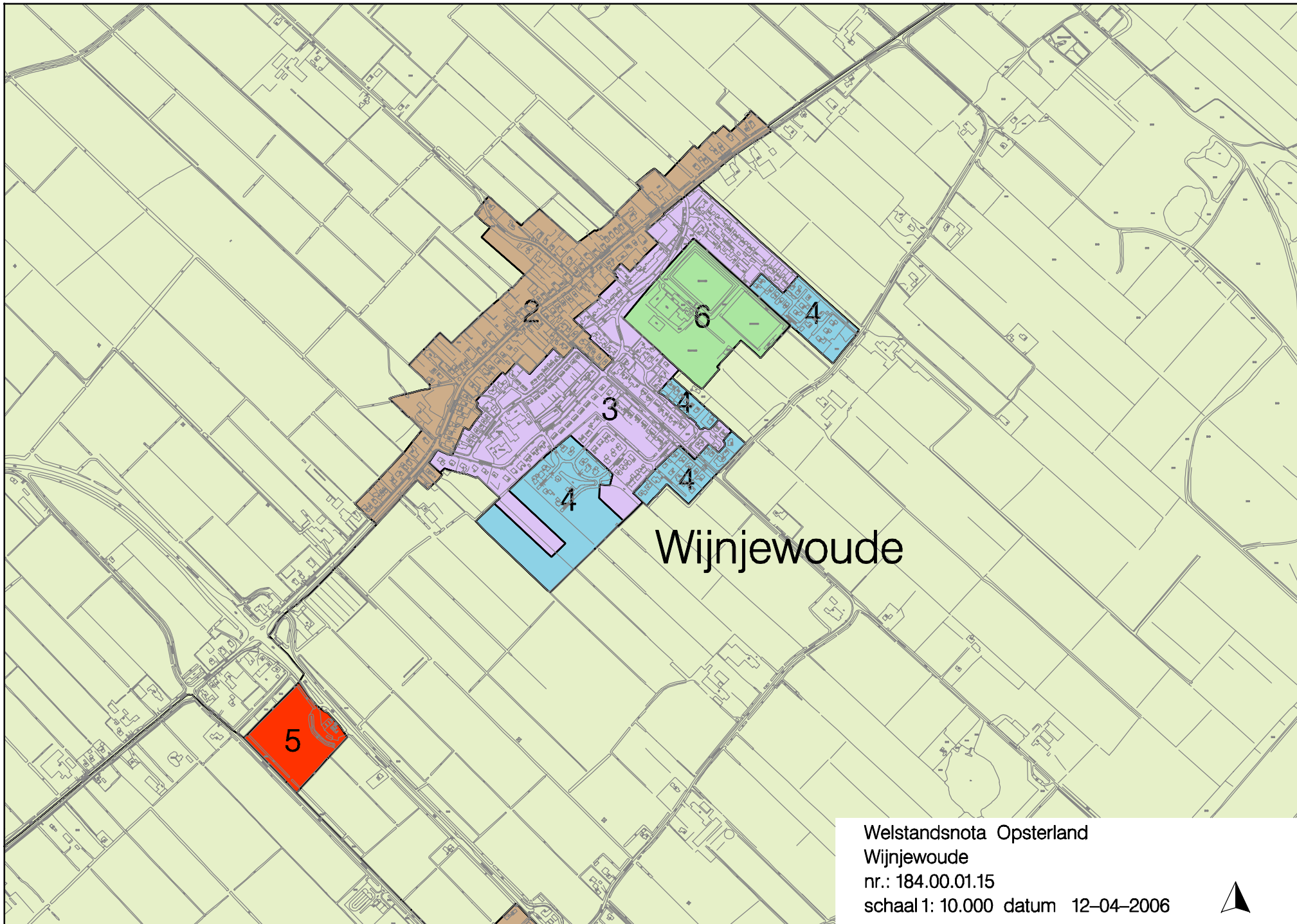


Ureterp



Welstandsnota Opsterland
Ureterp
nr.: 184.00.01.15
schaal 1: 10.000 datum 28-07-2006





Welstandsnota Opsterland
Wijnjewoude

nr.: 184.00.01.15

schaal 1: 10.000 datum 12-04-2006



1 DORPSKERN

Gebiedsbeschrijving

De dorpen Beetsterzwaag en Gorredijk in de gemeente Opsterland kennen een duidelijk te onderscheiden dorpskern. De oorspronkelijke lintvormige structuur heeft in deze gebieden een vrijwel gesloten gevelwand. Naar de randen van de dorpskern neemt de openheid toe.

De verkaveling is haaks op de Hoofdstraat of, in Gorredijk, op de Compagnonsvaart gesitueerd.

De historische bebouwing is van grote waarde voor de identiteit van de dorpen. In deze gebieden komen dan ook veel monumenten voor.

In **Gorredijk** herinnert de bebouwing aan de periode dat het dorp een pleisterplaats was voor handelslieden en aan het vervoer over water. De woonhuizen en bedrijfspanden waren vaak vlak aan het water gelegen. De percelen liepen tot het water, met daarlangs een smal pad. De huidige wallen hebben nog steeds een smal profiel. De bebouwing aan het water is wat minder rijk in detaillering en kent meer samenhang in schaal dan de bebouwing aan de Hoofdstraat.

In **Beetsterzwaag** kan binnen de dorpskern een kerngebied met randzones worden onderscheiden. Het kerngebied is duidelijk herkenbaar door een sterke versmalling van de profielmaat en een verdichting van de bebouwingswanden. De zuidelijke bebouwingwand is vrijwel geheel gesloten, terwijl de noordelijke wand onderbrekingen kent in de vorm van stegen en de ruimere maatvoering van percelen. De randzones hebben een ruimere profielmaat en de bebouwing is meer open. Grote vrijstaande panden zijn gebouwd op ruime kavels.

Aan de Hoofdstraat in beide dorpen komt een functioneel gemengde bebouwing voor. Behalve woningen vormt detailhandel een belangrijke functie. Daarnaast komen voorzieningen, zoals het gemeentehuis in Beetsterzwaag voor. Boven en tussen winkels wordt nog veel gewoond.




De bebouwing in de dorpskernen bestaat voornamelijk uit individuele panden in één of twee tot drie bouwlagen met een kap. De panden kennen een grote variëteit in schaal en maat. De gevelindeling is hoofdzakelijk verticaal geleed. Het materiaal- en kleurgebruik is overwegend traditioneel. De detaillering van de woningen is over het algemeen sober, maar wel erg zorgvuldig. Soms, zoals bij een aantal winkels, is sprake van een afwijkende vormgeving en kleurgebruik.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is erop gericht het bestaande historische karakter te behouden. Verbouw of uitbouw van bebouwing in deze gebieden dient met respect voor en afgestemd op het bestaande plaats te vinden. Nieuwe invullingen zijn mogelijk, maar deze dienen zich te voegen in het bestaande straat- en bebouwingsbeeld en dienen van een bijzondere architectonische kwaliteit te zijn. Grootschalige veranderingen worden in deze gebieden niet verwacht..

Welstandsambitieniveau

Aan deze gebieden is dan ook een bijzonder ambitieniveau toegekend. De welstandsambitie voor deze gebieden is gericht op het behoud en waar mogelijk het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. De klemtoon ligt op het handhaven en respecteren.

Gebiedsnummer: 1		Gebiedsnaam: Dorpskern	
Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie: Hh Re Iv	
 <p>Gesloten bebouingswand</p>  <p>Historisch gegroeide rooilijn en parcellering</p>  <p>Historische, ambachtelijke bebouwing met een rijke detaillering</p>	Plaatsing		
	Hoofdgebouwen staan overwegend in de historisch gegroeide rooilijn en in een historisch gegroeide parcellering	◆	
	Gesloten tot open bebouingswanden, afgestemd op het bestaande		◆
	Gebouwen staan overwegend haaks op de weg; de gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte; Bijzondere functies nemen een opvallende en dominante plaats in	◆	
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw, dan wel achter de voorgevel van het hoofdgebouw		◆
	Hoofdvorm		
	Eén tot twee of drie bouwlagen met een kap, afgestemd op het bestaande; Bijzondere functies kunnen hiervan afwijken		◆
	De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig, en wordt gekenmerkt door kleine maatverschillen (zoals verschil in goot- en nokhoogte) tussen de hoofdgebouwen		◆
	De gebouwen zijn kantig opgezet en refereren aan of reageren op de (ambachtelijke) traditionele architectuur		◆
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur of kennen een bijzondere vormgeving		◆
	Aanzichten		
	Er is sprake van een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte	◆	
	Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plinten en daklijsten e.d.)		◆
	Traditionele hoofdzet, waarbij winkelpuien een moderne uitstraling mogen hebben, mits de hoeken massa behouden en daardoor de verdieping verbinden met de grond		◆
	Differentiatie in detaillering per bouwwerk, gerelateerd aan de historische ontwikkeling		◆
	Opmaak		
	Gevels hebben in hoofdzaak een stenig karakter; Daken zijn voorzien van (gebakken) pannen; Bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op het bestaande plaats te vinden; Bijgebouwen kennen een ondergeschikt materiaalgebruik	◆	
	Traditionele kleurstellingen overheersen (afgestemd op het bestaande)		◆
Rijke tot sobere, maar zorgvuldige (ambachtelijk traditionele) details	◆		
Bij nieuwbouw: moderne invullingen zijn mogelijk, mits goed ingepast in het huidige bebouwingsbeeld		◆	
Overige			
Voor de (voormalige) boerderijen en de reclame-uitingen wordt verwezen naar de objectgerichte en/of sneltoetscriteria			
Voor monumenten is tevens een monumentenvergunning nodig			

Beleidsintentie: Hh=handhaven/herstel en restauratie, Re=respecteren en interpreteren, Iv=incidenteel veranderbaar

2 LINTBEBOUWING

Gebiedsbeschrijving

De dorpen in de gemeente Opsterland hebben een groei gekend langs belangrijke doorgaande verbindingswegen of waterlopen. Binnen deze linten ontstond bedrijvigheid en werden diverse voorzieningen gehuisvest. Deze gebieden kennen mede door de variatie aan functies, maar ook door de verschillende tijdperken, waarin de bouw tot stand kwam, een divers bebouwingsbeeld.

In een groot aantal linten komen verschillende functies voor, zoals bedrijvigheid, detailhandel, maatschappelijke instellingen en wooncomplexen.

Het bebouwingsbeeld is aan de uiteinden vrij open, tot gesloten in de dorpskern. Met andere woorden: verder van het dorpscentrum verwijderd zijn de erven doorgaans groter.

De 19^e eeuwse en vroeg 20^e eeuwse bebouwing overheerst in deze linten. De bebouwing kent een individueel karakter. Hier en daar zijn ook dubbele en in een enkel geval rijen-woningen in het lint gebouwd, vaak als inbreiding of vervanging van een bestaand pand. Deze ingrepen hebben in de 2^e helft van de 20^e eeuw plaatsgehad. Over het algemeen voegen deze woningen zich in het bestaande bebouwingsbeeld.

De bebouwing volgt in de meeste gevallen in het beloop van de weg, maar is niet altijd in een strakke rooilijn gebouwd.




De bebouwing is doorgaans in één bouwlaag met kap gebouwd. Het materiaal- en kleurgebruik is overwegend traditioneel. Bijzondere functies wijken vaak af qua maat en schaal en soms qua materiaal- en kleurgebruik.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid in de linten is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Voor deze gebieden worden over het algemeen geen ingrijpende veranderingen verwacht. Wel zal er in de toekomst incidenteel nieuwbouw worden gepleegd op inbreidingslocaties. Deze nieuwbouw dient zich te voegen in de kwaliteit van de bestaande omliggende bebouwing.

Welstands ambitieniveau

Voor deze gebieden geldt een aanduiding als regulier welstandsgebied. De criteria zijn gericht op het handhaven en respecteren van de aanwezige basiskwaliteiten.

Gebiedsnummer: 2		Gebiedsnaam: Lintbebouwing		
Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie: Hh Re Iv		
 <p>Woningen met de voorgevel georiënteerd naar de openbare ruimte</p>  <p>Differentiatie gerelateerd aan de historische ontwikkeling</p>  <p>Bebouwing in een duidelijke rooilijn</p>	<p>Plaatsing</p> <p>Hoofdgebouwen staan overwegend in de historisch gegroeide rooilijn</p> <p>Overwegend vrijstaande bebouwing</p> <p>Gebouwen staan overwegend haaks op of evenwijdig aan de weg; De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte; Bijzondere functies nemen een opvallende en dominante plaats in</p> <p>Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen liggen in hoofdzaak achter de voorgevel van het hoofdgebouw</p>			
	<p>Hoofdvorm</p> <p>Overwegend één bouwlaag met een duidelijke kap; Bijzondere functies kunnen hiervan afwijken</p> <p>De massa-opbouw is enkelvoudig tot samengesteld en kent individuele uitstraling</p> <p>De gebouwen zijn kantig opgezet en refereren aan of reageren op de traditionele architectuur</p> <p>Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur of kennen een bijzondere vormgeving</p>			
	<p>Aanzichten</p> <p>Er is sprake van een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte</p> <p>Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plinten en daklijsten e.d.)</p> <p>Traditionele hoofdropzet is uitgangspunt bij verbouw</p> <p>Differentiatie in detaillering per bouwwerk, gerelateerd aan de historische ontwikkeling</p>			
	<p>Opmaak</p> <p>Gevels hebben in hoofdzaak een stenig karakter; Daken zijn overwegend voorzien van (gebakken) pannen en in enkele gevallen van riet; Bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op het bestaande plaats te vinden. bijgebouwen kennen een ondergeschikt materiaalgebruik</p> <p>Traditionele kleurstellingen overheersen (afgestemd op het bestaande)</p> <p>Sobere, en soms zorgvuldige (ambachtelijk traditionele) details</p> <p>Bij nieuwbouw: moderne invullingen zijn mogelijk, mits goed ingepast in het huidige bebouwingsbeeld</p>			
	<p>Overige</p> <p>Voor de (voormalige) boerderijen en de reclame-uitingen wordt verwezen naar de objectgerichte en/of sneltoetscriteria</p> <p>Voor monumenten is tevens een monumentenvergunning nodig</p>			

Beleidsintentie: Hh=handhaven/herstel en restauratie, Re=respecteren en interpreteren, Iv=incidenteel veranderbaar

3 NIEUWBOUW SERIEMATIG

Gebiedsbeschrijving




In de jaren 60, 70 en 80 van de 20^e eeuw is een vrij aanzienlijke bouwactiviteit op gang gebracht. Tot midden jaren 90 zijn in zowel de grote als de kleine dorpen woonbuurten gerealiseerd met straten en straatwanden met een repeterende bebouwing. Op sommige plaatsen zijn ook dubbele woningen en vrijstaande woningen gerealiseerd. In deze seriematig gebouwde buurten zijn ook voorzieningen zoals scholen, buurthuizen en soms een buurtwinkel gesitueerd. Deze voorzieningen nemen dan vaak een prominente plaats in. De bebouwingsstructuur van de oudere buurten is vaak duidelijk; lange, rechte straten, met daaraan de repeterende bebouwing in rijen gebouwd. Later ontstonden speelser opgezette buurten, bestaand uit twee woningen onder één kap. Binnen deze gebieden zijn de woningen gebouwd met de nokrichting parallel aan de weg. Er is gebouwd in zowel één als twee bouwlagen met een kap. Incidenteel zijn in een cluster plat afgedekte woningen in één bouwlaag gerealiseerd. De detaillering van de woningen is over het algemeen sober.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Bijzondere ontwikkelingen worden voor deze gebieden niet verwacht.

Welstandsambitieniveau

Voor de gebieden is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit.

Gebiedsnummer: 3		Gebiedsnaam: Nieuwbouw seriematig		
Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie: Hh Re Iv		
 <p>Repeterende bebouwing</p>	Plaatsing			
	Hoofdgebouwen staan in een duidelijke rooilijn; Bijzondere functies kunnen hiervan afwijken		◆	
	Overwegend in rijen dan wel dubbel gebouwd		◆	
	Gebouwen staan haaks op of evenwijdig aan de weg; de gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte; Bijzondere functies kunnen hiervan afwijken	◆		
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen liggen in hoofdzaak achter de voorgevel van het hoofdgebouw		◆	
	Hoofdvorm			
	Eén tot twee (incidenteel meerdere) bouwlagen met een duidelijke kap; incidenteel en per cluster ook plat afgedekte bebouwing in één bouwlaag		◆	
	De massa-opbouw is enkelvoudig en repeterend; bijzondere functies kunnen hiervan afwijken		◆	
	De gebouwen zijn kantig opgezet		◆	
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur of kennen een bijzondere vormgeving, maar kennen wel samenhang per cluster/straatzijde; dakkapellen, erkers en dergelijke volgens het principe van een trendsetter			◆
 <p>Incidenteel hogere bebouwing</p>	Aanzichten			
	Er is sprake van een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte	◆		
	De geleding van de gevels is repeterend, evenwichtig en eenvoudig		◆	
	Traditionele hoofdopzet is uitgangspunt bij verbouw		◆	
 <p>Retro invulling</p>	Opmaak			
	Gevels hebben in hoofdzaak een stenig karakter; Daken zijn voorzien van (gebakken) pannen. bijgebouwen kennen een ondergeschikt materiaalgebruik		◆	
	Kleurstelling is traditioneel tot modern, maar is in samenhang per cluster/straatzijde			◆
	Eenvoudige detaillering met een sterke samenhang per cluster/straatzijde		◆	
	Overige			
	Voor de reclame-uitingen wordt verwezen naar de sneltoetscriteria			
	Voor monumenten is tevens een monumentenvergunning nodig			

Beleidsintentie: Hh=handhaven/herstel en restauratie, Re=respecteren en interpreteren, Iv=incidenteel veranderbaar

4 NIEUWBOUW INDIVIDUEEL

Gebiedsbeschrijving

Met name in de jaren 90 van de 20^e eeuw ontstond de behoefte aan een meer individuele uitstraling van de woningen. De woonwijken, waarin deze woningen zijn gerealiseerd zijn royaal opgezet, met veel groen en soms ook water. De kavels zijn hoofdzakelijk aan particuliere bouwers verkocht. In particulier opdrachtgeverschap werden vrijstaande woningen met steeds een eigen uitstraling op overwegend ruime kavels gerealiseerd. Dit heeft woonwijken met een zeer gevarieerd karakter opgeleverd.

Voor een aantal van deze wijken werd een beeldkwaliteitsplan of Bebouwings- en verkoopkaart opgesteld. In het algemeen bestaat de bebouwing uit één bouwlaag met een kap. Hoekkavels of kavels aan de hoofdonthuizing van een kern worden in sommige gevallen benut als stedenbouwkundig accent. Verbijzondering is mogelijk door een bijzondere architectuur, kap, kleur- of materiaalgebruik. Voor bebouwing op hoeken wordt vaak een tweezijdige oriëntatie vereist.




Naast “cataloguswoningen” en woningen met een meer traditionele uitstraling, komen ook onder architectuur gebouwde woningen voor, soms met een uiterst moderne uitstraling. Het kleur- en materiaalgebruik sluit aan op het algemene beeld en varieert in deze wijken van traditioneel tot modern. De detaillering van de woningen is zorgvuldig. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn veelal in een afgeleide architectuur gerealiseerd.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Bijzondere ontwikkelingen worden voor deze gebieden niet verwacht.

Welstandsambitieniveau

Voor de gebieden is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit.

Gebiedsnummer: 4		Gebiedsnaam: Nieuwbouw individueel		
Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie: Hh Re Iv		
 <p>Enkelvoudige en samengestelde massa-opbouw</p>	Plaatsing			
	Hoofdgebouwen staan per cluster in een rooilijn		◆	
	Overwegend vrijstaande bebouwing		◆	
	Gebouwen staan overwegend haaks op of evenwijdig aan de weg; De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte; Hoeksituaties kunnen als stedenbouwkundige accenten worden benut		◆	
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen liggen in hoofdzaak naast en achter de voorgevel van het hoofdgebouw			◆
 <p>Woningen met individuele uitstraling</p>	Hoofdvorm			
	Overwegend één bouwlaag met een kap		◆	
	De massa-opbouw is enkelvoudig tot samengesteld en kent individuele uitstraling		◆	
	De gebouwen zijn kantig opgezet		◆	
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur			◆
 <p>Eenvoudige detaillering</p>	Aanzichten			
	Er is sprake van een gerichtheid op de openbare ruimte		◆	
	De geleiding en compositie van de gevel is sterk individueel maar wel evenwichtig en soms per cluster verwant		◆	
	Opmaak			
	Gevens hebben in hoofdzaak een stevig karakter of zijn van hout; Accenten kunnen in moderne materialen; Bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op de bestaande individuele kwaliteit van het gebouw plaats te vinden. bijgebouwen kennen een ondergeschikt materiaalgebruik		◆	
	Traditionele tot moderne kleurstellingen			◆
	Detailering is eenvoudig tot nadrukkelijk vormgegeven		◆	
	Overige			
	Voor erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied streven naar hagen en bosschages		◆	
	Voor reclame-uitingen wordt verwezen naar de sneltoetscriteria			
	Voor monumenten is tevens een monumentenvergunning nodig			

Beleidsintentie: Hh=handhaven/herstel en restauratie, Re=respecteren en interpreteren, Iv=incidenteel veranderbaar

5 BEDRIJVENTERREINEN

Gebiedsbeschrijving

In een aantal kernen zijn bedrijventerreinen aanwezig; deze zijn zeer divers. Dit komt tot uitdrukking in de omvang, de aard van de bedrijvigheid, het al dan niet aanwezig zijn van de combinatie wonen/werken en de kwaliteit en representativiteit van de bebouwing.

Het bedrijventerrein Drachten Azeven is nog in ontwikkeling. Bij de aanleg werd gestreefd naar een meer dan gemiddelde beeldkwaliteit. De zichtlocaties langs de snelweg en de provinciale weg N381 zijn benut voor functioneel hoogwaardige bedrijvigheid met representatieve bedrijfsgebouwen. De achterliggende gronden zijn gereserveerd voor medium-tech bedrijven, waarbij het accent minder ligt op de uitstraling. Op dit bedrijventerreinen wordt niet gewoond. De bedrijfsbebouwing dient grotendeels in een duidelijke rooilijn te worden gerealiseerd en van een passend volume te zijn, zeker langs de A7 en de N381. Het materiaal- en kleurgebruik mag modern, de vormgeving en detaillering van de panden dient zorgvuldig te zijn. De bebouwing dient een zekere verwantschap te tonen.

Ook het bedrijventerrein Overtoom in Gorredijk kent representatieve zones. Voor de uitbreiding van het terrein wordt gestreefd naar een meer dan gemiddelde beeldkwaliteit. Een gedeelte van het terrein is ingericht ten behoeve van publieksgerichte bedrijvigheid, het betreft een zone langs De Kromten. In het oostelijk deel van het bedrijventerrein, rond de Tolhusleane komen woonwerklocaties voor. Verder betreft het een gemengd terrein, waar in het middengebied ook zwaardere bedrijvigheid voorkomt (milieucategorie 4). Verspreid over het bedrijventerrein komen bedrijfswoningen voor.

Middelgrote terreinen komen voor bij: Ureterp, Nij Beets, Tijnje en Langezwaag. De bedrijvigheid is qua aard en schaal passend bij deze kernen. Dit komt uiteraard ook tot uitdrukking in de maat en schaal van de bedrijfsbebouwing. Bij de bedrijven zijn vaak bedrijfswoningen aanwezig. Veelal zijn de bedrijfswoningen voor de bedrijfsloodsen geplaatst. Ook wanneer geen bedrijfswoningen aanwezig zijn, zijn de naar de weg gekeerde gevels van de bedrijfsloodsen duidelijk geleed door middel van gevelopeningen en/of (kleur/materiaal) accenten in de gevel. Hierdoor kennen deze gevels een duidelijke oriëntatie op het openbare gebied.

Binnen de gemeente is tevens een bedrijfsterrein gerealiseerd, dat aansluit bij het bedrijventerrein in Jubbega, gemeente Heerenveen. De hiervoor gegeven beschrijving is van toepassing op dit terrein. Overige terreinen die binnen de gebiedsomschrijving vallen in de gemeente Opsterland zijn vaak combinaties van wonen en werken. Het betreft terreinen bij Bakkeveen en KleinGroningen.


Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Bijzondere ontwikkelingen worden voor deze gebieden niet verwacht.

Nabij Wijnjewoude zal een ontwikkeling van een nieuwe bedrijvenlocatie plaatsvinden, in aansluiting op het bestaande benzinepompstation Het Kruispunt. Deze locatie is op de kaart gemarkeerd als ontwikkelingslocatie.

Welstandsambitieniveau

Voor de gebieden is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit.

Gebiedsnummer: 5		Gebiedsnaam: Bedrijventerreinen		
Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie: Hh Re Iv		
 <p>Horizontale belijningen met verticale accenten</p>	Plaatsing			
	Representatieve bedrijfsfuncties langs belangrijke ontsluitingswegen en op zichtlocaties		◆	
	Bedrijfswoning (voor zover aanwezig) is voor het bedrijfsgebouw gesitueerd			◆
	Opslag van goederen en materieel aan de achterzijde van de bedrijfsbebouwing		◆	
	Hoofdvorm			
	De massa-opbouw is enkelvoudig en kent individuele uitstraling		◆	
	De gebouwen zijn kantig opgezet		◆	
	Bedrijfswoningen zijn in één bouwlaag met een duidelijke kap			◆
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt			◆
	Aanzichten			
Er is sprake van een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte, met een duidelijke representativiteit op zichtlocaties	◆			
Er is sprake van een duidelijke geleiding van de naar de openbare ruimte gerichte gevels (bijvoorbeeld door gevelopeningen en/of materiaaltoepassingen)		◆		
Horizontale belijningen domineren, accenten kunnen verticaal		◆		
Traditionele hoofdopzet is uitgangspunt voor de bedrijfswoningen			◆	
Opmaak				
Moderne materialen zijn mogelijk; Gevels van bedrijfswoningen hebben in hoofdzaak een stenig karakter en daken zijn voorzien van (gebakken) pannen. bijgebouwen kennen een ondergeschikt materiaalgebruik		◆		
Streven naar zorgvuldig materiaalgebruik in aansluiting op de omgeving		◆		
Moderne kleurstellingen zijn mogelijk; opvallend kleurgebruik dient te worden voorkomen			◆	
Detailering is eenvoudig en bij representatieve onderdelen van de bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoningen zorgvuldig		◆		
Overige				
Azeven en Overtoom: erfafscheidingen in onderlinge afstemming en passend bij omgeving		◆		
Voor reclame-uitingen wordt verwezen naar de sneltoetscriteria				

Beleidsintentie: Hh=handhaven/herstel en restauratie, Re=respecteren en interpreteren, Iv=incidenteel veranderbaar

6 SPORT- EN RECREATIEGEBIEDEN, PARKEN EN BEGRAAFPLAATSEN

Gebiedsbeschrijving

De sportvoorzieningen vallen onder deze gebiedsbeschrijving. Het gaat om de voetbalvelden, tennisbanen, ijsbanen en zwembaden bij zowel grote als kleine kernen binnen de gemeente. Deze gebieden kenmerken zich door de zeer lage bebouwingsdichtheid. Veelal is alleen een sportkantine/kleedruimte aanwezig, die min of meer in een paviljoenachtige setting is gerealiseerd in de groene ruimte. De bebouwing is in één of twee bouwlagen, afhankelijk van de mogelijkheden in het bestemmingsplan. De bebouwing straalt functionaliteit uit.

In Bakkeveen is een grootschalig recreatieterrein aanwezig, genaamd 't Hout. Behalve een camping bevat het complex een groot aantal recreatiewoningen. De recreatiewoningen lijken vrij willekeurig in de ruimte te staan. Er is geen duidelijke gerichtheid op het ontsluitingsweggetje. Evenmin is er sprake van een duidelijke rooilijn of bouwrichting.

In Hemrik is een ander recreatiebungalowcomplex gerealiseerd. Dit terrein kent een duidelijke eenheid, welke tot uitdrukking komt in de plaatsing en vormgeving van de recreatiebungalows. De bungalows zijn gebouwd in een hofjesstructuur en staan haaks op deze ontsluiting. De woningen zijn qua architectuur gelijkvormig. Het natuurlijke materiaalgebruik (gebakken steen en hout) past bij de beboste omgeving.

In het buitengebied tussen Wijnjewoude en Bakkeveen is het recreatiebungalowpark De Stripe ontwikkeld. Het langgerekte terrein wordt doorsneden door een smal ontsluitingsweggetje, waaraan de recreatiebungalows zijn gelegen. De bungalows zijn onder een hoek gebouwd ten opzichte van deze ontsluiting.

Voor alle recreatiebungalowparken geldt dat de woningen gebouwd zijn in één bouwlaag met kap. Het materiaal- en kleurgebruik is vrij traditioneel.

Ook de parken/groengebieden in Beetsterzwaag, Gorredijk en Ureterp behoren tot deze gebiedsbeschrijving. Deze parken kennen enkele gebouwde voorzieningen in de vorm van een theekoepel, tuinbeelden en dergelijke. De begraafplaatsen behoren eveneens tot deze gebiedsbeschrijving. De bebouwing van beide laatste deelgebieden past bij de ruimte, waarin zij staat en is vaak specifiek ontworpen bij deze ruimte. De detaillering is zorgvuldig.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Bijzondere ontwikkelingen worden voor deze gebieden niet verwacht.

Welstandsambitieniveau

Voor de gebieden is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit.

Gebiedsnummer: 6		Gebiedsnaam: Sport- en recreatiegebieden, parken en begraafplaatsen		
Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie: Hh Re Iv		
 <p>Samengestelde massa opbouw met individuele uitstraling</p>  <p>Gebouwen kantig opgezet</p>  <p>Vrijstaande bebouwing</p>	<p>Plaatsing</p> <p>De plaatsing is gedifferentieerd, maar per cluster in samenhang</p> <p>Bebouwing is vrijstaand</p> <p>De oriëntatie van gebouwen is per cluster in samenhang (oriëntatie met de voorgevel op de ontsluiting, traspwijze ligging ten opzichte van de ontsluiting)</p> <p>Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt</p>			
	<p>Hoofdvorm</p> <p>Overwegend één bouwlaag met een duidelijke kap, voor sportvoorzieningen tot twee bouwlagen mogelijk</p> <p>De massa-opbouw is enkelvoudig en kent per cluster een duidelijke verwantschap, voor sportvoorzieningen samengestelde massa-opbouw met individuele uitstraling</p> <p>De gebouwen zijn kantig opgezet</p> <p>Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt</p>			
	<p>Aanzichten</p> <p>De vormgeving van de gevels is passend bij de hoofdvorm</p> <p>Bestaande hoofdozet is uitgangspunt bij verbouw</p> <p>De naar het openbare gebied gekeerde gevels van sportvoorzieningen kennen een duidelijke geleding</p>			
	<p>Opmaak</p> <p>Gevels hebben in hoofdzaak een stevig karakter of zijn van hout; bijgebouwen kennen een ondergeschikt materiaalgebruik</p> <p>Traditionele kleurstellingen overheersen (afgestemd op het bestaande), moderne kleuren voor sportvoorzieningen mogelijk</p> <p>Sobere details</p>			
	<p>Overige</p> <p>Voor reclame-uitingen wordt verwezen naar de sneltoetscriteria</p> <p>Voor monumenten is tevens een monumentenvergunning nodig</p>			

Beleidsintentie: Hh=handhaven/herstel en restauratie, Re=respecteren en interpreteren, Iv=incidenteel veranderbaar

7 GROOTSCHALIGE, COMPLEXMATIGE BEBOUWING

Gebiedsbeschrijving

In Opsterland zijn enkele gebieden waar grootschalige maatschappelijke instellingen tot ontwikkeling zijn gebracht.

Lyndenstein en Lauswolt hebben een bijzondere uitstraling door de schaal, situering en uitstraling van de bebouwing. De complexen Allardsoog en Talant hebben een minder representatieve uitstraling.




De gebouwen staan over het algemeen in een royale groene ruimte en hebben een sterke relatie met de tuinaanleg.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid in gebieden is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Verbouw of uitbouw van gebouwen in deze gebieden dient met respect voor het bestaande plaats te vinden.

Welstandsambitieniveau

De welstandsambitie voor deze gebieden is gericht op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit. Aan deze gebieden is een regulier ambitieniveau toegekend.

Gebiedsnummer: 7		Gebiedsnaam: Grootschalige, complexmatige bebouwing		
Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie: Hh Re Iv		
 <p>Grootschalige bebouwing in een landschappelijke context</p>	Plaatsing			
	Vrijstaande en/of complexmatige bebouwing sterk gerelateerd aan de tuinaanleg		◆	
	Publieksgerichte of representatieve delen vormen een blikvanger		◆	
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt		◆	
	Hoofdvorm			
	De massa-opbouw is enkelvoudig tot samengesteld en kent per cluster een duidelijke verwantschap		◆	
	De gebouwen zijn kantig opgezet		◆	
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt		◆	
	Aanzichten			
	Er is sprake van een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte, met een representatieve uitstraling		◆	
Er is sprake van een duidelijke geleiding van de naar de openbare ruimte gerichte gevels (bijvoorbeeld door gevelopeningen en/of accenten in de gevelcompositie)		◆		
 <p>Monumentale bebouwing</p>	Opmaak			
	Zorgvuldig samengestelde compositie van materialen		◆	
	Materiaalgebruik in aansluiting op de omgeving; bijgebouwen kennen een ondergeschikt materiaalgebruik		◆	
	Moderne kleurstellingen zijn mogelijk; opvallend kleurgebruik dient te worden vermeden		◆	
 <p>Massa-opbouw per cluster verwant</p>	Detailering is eenvoudig tot nadrukkelijk vormgegeven en altijd zorgvuldig		◆	
	Overige			
	Voor de (voormalige) boerderijen en de reclame-uitingen wordt verwezen naar de objectgerichte en/of sneltoetscriteria			
	Voor monumenten is tevens een monumentenvergunning nodig			

Beleidsintentie: Hh=handhaven/herstel en restauratie, Re=respecteren en interpreteren, Iv=incidenteel veranderbaar

8 BUITENGEBIED (OPEN LANDSCHAP)

Gebiedsbeschrijving

Het open landschap van Opsterland betreft de veenpolders en de grootschalige veenontginningen, evenals de strook langs het Koningsdiep.

Het gebied wordt gekenmerkt door de grootschalige openheid van het landschap, met daarin verspreid liggende bebouwingsconcentraties, linten en solitaire bebouwingen. Deze bebouwingsconcentraties zijn veelal geaccentueerd met beplanting. Hierdoor ontstaan plaatselijke verdichtingen in een weids landschap.

De bebouwingsconcentraties variëren van enkele woningen tot kleine gehuchten.

Een voorbeeld is Ôlesprong, waar het bebouwingsbeeld wordt bepaald door enkele boerderijen en kleinere woningen. De soms stevige erfbeplantingen dragen bij aan de verdichting.

De linten kennen soms een grotere en soms een lage bebouwingsdichtheid.

Kenmerkend is de soms zeer diverse bebouwing.

In vergelijking tot gebied 9, Buitengebied (besloten landschap) wordt het onderhavige gebied gekenmerkt door een meer ingetogen bebouwing. De architectuur is over het algemeen soberder.

Voor de beschrijving van de (voormalige) boerderijen en de daarbij behorende welstandscriteria wordt naar de objectgerichte criteria verwezen.

In het buitengebied komen verspreid andere functies voor zoals woonhuizen, enkele bedrijfslocaties, aardgaslocaties en bouwwerken met een bijzondere civieltechnische functie zoals gemalen, waterkeringen.

Beleid, waardepaling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Ingrijpende ontwikkelingen worden niet verwacht voor het buitengebied. Wel zullen in de toekomst als gevolg van de schaalvergroting in de landbouw, steeds meer boerderijen hun agrarische functie verliezen.

Welstands ambitieniveau

Voor het buitengebied is een regulier ambitieniveau van kracht. De criteria zijn gericht op het handhaven en respecteren van de aanwezige basiskwaliteiten.

Gebiedsnummer: 8		Gebiedsnaam: Buitengebied (open landschap)		
Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie: Hh Re Iv		
 <p>Kantig opgezette bebouwing</p>  <p>Verspreide bebouwing in historisch gegroeid patroon</p>  <p>Bebouwing bestaande uit één laag met een kap</p>	Plaatsing			
	Hoofdgebouwen staan in een historisch gegroeid patroon		◆	
	Bijzondere functies nemen een opvallende plaats in		◆	
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt			◆
	Agrarische bedrijfsgebouwen liggen achter of naast het hoofdgebouw en vormen een cluster op het achtererf		◆	
	Agrarische bedrijfsgebouwen kennen overwegend dezelfde nokrichting als het hoofdgebouw		◆	
	Hoofdvorm			
	In principe één bouwlaag met een duidelijke kap; Bijzondere functies kunnen hiervan afwijken			◆
	De massa-opbouw is enkelvoudig tot samengesteld en kent individuele uitstraling		◆	
	De gebouwen zijn kantig opgezet en refereren aan of reageren op de traditionele architectuur		◆	
	Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt of kennen een bijzondere vormgeving			◆
	Aanzichten			
	Hoofdgebouwen kennen een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte		◆	
	Traditionele hooftopzet is uitgangspunt bij verbouw			◆
	Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plint en daklijsten e.d.)		◆	
Nieuwe invullingen kunnen modern maar zijn ingetogen		◆		
Opmaak				
Gevels van hoofdgebouwen hebben in hoofdzaak een stenig karakter; Daken zijn voorzien van (gebakken en bij voorkeur geen hoge glansgraad) pannen of (incidenteel) riet; voor daken van boerderij: zie objectgerichte criteria voor boerderijen; Bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op het bestaande plaats te vinden; bijgebouwen kennen een ondergeschikt materiaalgebruik		◆		
Aandacht voor onderlinge verschillen in traditionele details; De detaillering van gevelopeningen en/of daklijsten zijn zorgvuldig vormgegeven; Agrarische bedrijfsgebouwen kunnen hiervan afwijken		◆		
Traditionele kleurstellingen overheersen (afgestemd op bestaande); Agrarische bedrijfsgebouwen zijn in gedekte kleuren		◆		
Overige				
Voor de (voormalige) boerderijen en de reclame-uitingen wordt verwezen naar de objectgerichte en/of sneltoetscriteria				
Voor monumenten is tevens een monumentenvergunning nodig				

Beleidsintentie: Hh=handhaven/herstel en restauratie, Re=respecteren en interpreteren, Iv=incidenteel veranderbaar

9 BUITENGEBIED (BESLOTEN LANDSCHAP)

Gebiedsbeschrijving

Tot het besloten gebied wordt het oostelijke deel van de gemeente gerekend, van Gorredijk tot Bakkeveen en daarnaast de gebieden rond Beetsterzwaag en Ureterp. De beslotenheid van het landschap door bossen en houtwallen typeert dit gebied. Het gebied wordt gekenmerkt door verspreid liggende bebouwing; zowel geconcentreerd in linten als meer individueel gelegen.

Een voorbeeld van een bebouwingsconcentratie betreft Olterterp, waar naast woonhuizen en boerderijen ook instellingen en bedrijven gevestigd zijn.

Het bebouwingsbeeld is in deze concentraties even divers als in het buitengebied als geheel. De diversiteit komt onder andere tot uitdrukking in de samengesteldheid van de bebouwingsmassa's.

In de loop van de tijd hebben vele verbouwingen plaatsgevonden, waarbij vaak nieuwe bouwmassa's aan de reeds aanwezige bebouwing zijn toegevoegd.

In vergelijking tot gebied 8, Buitengebied (open landschap) wordt het onderhavige gebied gekenmerkt door een uitbundiger bebouwing. De architectuur is over het algemeen rijker.

Voor de beschrijving van de (voormalige) boerderijen en de daarbij behorende welstandscriteria wordt naar de objectgerichte criteria verwezen.

Beleid, waardepeiling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Ingrijpende ontwikkelingen worden niet verwacht voor het buitengebied. Wel zullen in de toekomst als gevolg van de schaalvergroting in de landbouw, steeds meer boerderijen hun agrarische functie verliezen.

Welstands ambitieniveau

Voor dit gebied is een regulier ambitieniveau van kracht. De criteria zijn gericht op het handhaven en respecteren van de aanwezige basiskwaliteiten.

Gebiedsnummer: 9		Gebiedsnaam: Buitengebied (besloten landschap)		
Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie: Hh Re Iv		
 <p>Zorgvuldig gedetailleerde traditionele bebouwing</p>  <p>Nieuw en ingetogen bijgebouw</p>  <p>Samengestelde massa-opbouw</p>	Plaatsing			
	Hoofdgebouwen staan in een historisch gegroeid patroon		◆	
	Bijzondere functies (zoals gemalen en sluizen) nemen een opvallende plaats in		◆	
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt			◆
	Agrarische bedrijfsgebouwen liggen achter of naast het hoofdgebouw en vormen een cluster op het achtererf		◆	
	Agrarische bedrijfsgebouwen kennen overwegend dezelfde nokrichting als het hoofdgebouw		◆	
	Hoofdvorm			
	In principe één bouwlaag met een duidelijke kap; Bijzondere functies kunnen hiervan afwijken		◆	
	De massa-opbouw is enkelvoudig tot samengesteld en kent individuele uitstraling		◆	
	De gebouwen zijn kantig opgezet en refereren aan of reageren op de ambachtelijke traditionele architectuur		◆	
	Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt of kennen een bijzondere vormgeving			◆
	Aanzichten			
	Hoofdgebouwen kennen een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte		◆	
	Traditionele hoofdoepzet is uitgangspunt bij verbouw		◆	
	Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plint en daklijsten e.d.)		◆	
Nieuwe invullingen kunnen modern maar zijn ingetogen		◆		
Opmaak				
Gevels van hoofdgebouwen hebben in hoofdzaak een stenig karakter; Daken zijn voorzien van (gebakken en bij voorkeur geen hoge glansgraad) pannen of (incidenteel) riet; voor daken van boerderij: zie objectgerichte criteria voor boerderijen; Bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op het bestaande plaats te vinden; bijgebouwen kennen een ondergeschikt materiaalgebruik			◆	
Aandacht voor onderlinge verschillen in traditionele details; De detaillering van gevelopeningen en/of daklijsten zijn zorgvuldig vormgegeven; Agrarische bedrijfsgebouwen kunnen hiervan afwijken			◆	
Traditionele kleurstellingen overheersen (afgestemd op bestaande); Agrarische bedrijfsgebouwen zijn in gedekte kleuren	◆			
Overige				
Voor de (voormalige) boerderijen en de reclame-uitingen wordt verwezen naar de objectgerichte en/of sneltoetscriteria				
Voor monumenten is tevens een monumentenvergunning nodig				

Beleidsintentie: Hh=handhaven/herstel en restauratie, Re=respecteren en interpreteren, Iv=incidenteel veranderbaar

10 KARAKTERISTIEK LINT IN HET BUITENGEBIED

Gebiedsbeschrijving

In het buitengebied van Opsterland zijn enkele korte lintbebouwingen met kleinschalige en identieke woonbebouwing te vinden. De woningen zijn vaak gesitueerd aan een ondergeschikte ontsluitingsweg, haaks op een regionale ontsluitingsweg.

De woningen worden gekenmerkt door een lage goot- en bouwhoogte. De nokrichting is haaks op de weg. Vaak zijn het samengestelde bouwmassa's, die nog opmerkelijk onaangetast zijn gebleven. In een enkel geval heeft uitbreiding plaatsgevonden. De detaillering van de woningen is sober en het kleur- en materiaalgebruik over het algemeen traditioneel. De kwaliteit ligt in de gaafheid per lint als geheel.

De karakteristiek is zeer typerend en niet onder te brengen in een ander welstandsgebied. Deze bijzondere gebieden komen voor bij Nij Beets, Ureterp, Siegerswaude en Langezwaag.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Bijzondere ontwikkelingen worden voor deze woonbuurtjes niet verwacht. Gezien de schaal en maat van de woningen in deze gebieden, moet rekening worden gehouden met een uitbreidingsbehoefte. Deze uitbreidingen dienen uiterst zorgvuldig en met handhaving van de juiste verhoudingen van het bestaande gebouw te worden uitgevoerd. Gewerkt dient te worden volgens het principe van de trendsetter.

Welstandsambitieniveau

Voor de gebieden is een bijzonder ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt op het handhaven van de bestaande karakteristiek en waar mogelijk het versterken van de kwaliteit. De klemtoon ligt op het handhaven en respecteren.

Gebiedsnummer: 10

Gebiedsnaam: Karakteristiek lint in het buitengebied

Foto's

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene gebiedsintentie: **Hh** Re Iv



Twee onder één kap



Sobere details



Vrijstaande bebouwing in een duidelijke rooilijn

		Hh	Re	Iv
Plaatsing				
Hoofdgebouwen staan in een duidelijke rooilijn		◆		
Vrijstaande bebouwing of twee onder één kap		◆		
Gebouwen staan haaks op de weg; hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de openbare ruimte		◆		
Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen liggen in hoofdzaak achter de voorgevel van het hoofdgebouw			◆	
Hoofdvorm				
Eén bouwlaag met een duidelijke kap		◆		
De massa-opbouw is enkelvoudig tot samengesteld en kent individuele uitstraling; Bij vergroting de bestaande hoofdvorm handhaven en een nieuw bouwdeel toevoegen; Vervangende nieuwbouw qua maat en schaal in verhouding met de omliggende bouw-massa's			◆	
De gebouwen zijn kantig opgezet en refereren aan of reageren op de (ambachtelijke) traditionele architectuur			◆	
Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur of kennen een bijzondere vormgeving			◆	
Aanzichten				
Er is sprake van een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte		◆		
Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plinten en daklijsten e.d.)			◆	
Traditionele hoofdoepzet is uitgangspunt bij verbouw			◆	
Opmaak				
Gevels hebben in hoofdzaak een stenig karakter; Daken zijn voorzien van (gebakken en bij voorkeur geen hoge glansgraad) pannen; Bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op het bestaande plaats te vinden; bijgebouwen kennen een ondergeschikt materiaalgebruik			◆	
Traditionele kleurstellingen overheersen (afgestemd op het bestaande)			◆	
Sobere, en soms zorgvuldige (ambachtelijk traditionele) details			◆	
Overige				
Voor reclame-uitingen wordt verwezen naar de sneltoetscriteria				
Voor monumenten is tevens een monumentenvergunning nodig				

Beleidsintentie: Hh=handhaven/herstel en restauratie, Re=respecteren en interpreteren, Iv=incidenteel veranderbaar

11 WELSTANDSLUW GEBIED

Gebiedsbeschrijving

Het betreft hier gebieden waarbij in hun ontwikkelingsfase wordt ingezet om de kavels per cluster in ontwikkeling te brengen waarbij bouwende partijen, zo mogelijk via ontwikkelcompetities, zorgen voor aansprekende plannen. Indien daaraan kan worden voldaan en de gemeente betrokken wordt in de beoordeling dan volstaan de volgende eenvoudige spelregels.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Voor de hoofdbenadering van ligging en maatvoering is het bestemmingsplan leidend. De welstandsinzet is vooral gericht om een onderlinge verwantschap per cluster te bereiken.

Welstandsambitieniveau

De inzet voor deze gebieden is gericht op minimale welstandsbemoeienis.

Gebiedsnummer: 11		Gebiedsnaam: Welstandsluw		
Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie: Hh Re Iv		
	Plaatsing			
	Conform de vereisten van het bestemmingsplan	◆		
	Hoofdvorm			
	Conform de vereisten van het bestemmingsplan	◆		
	Aanzichten			
	Per cluster, of nader te bepalen omvang aan kavels, moet er sprake zijn van onderlinge afstemming (dat betekent niet per definitie dat alle woningen gelijk zijn).		◆	
	Opmaak			
Per cluster, of nader te bepalen omvang aan kavels, moet er sprake zijn van onderlinge afstemming (dat betekent niet per definitie dat alle woningen gelijk zijn)		◆		
Overige				
Voor reclame-uitingen wordt verwezen naar de sneltoetscriteria				

Beleidsintentie: Hh=handhaven/herstel en restauratie, Re=respecteren en interpreteren, Iv=incidenteel veranderbaar

12 WELSTANDVRIJ GEBIED

Gebiedsbeschrijving

Het betreft hier gebieden waar buiten het bestemmingsplan geen nadere eisen worden gesteld.

In de ontwikkeling bij Ureterp hebben de kavels een royale maatvoering (ca. 1000 m²). Bovendien komen de woningen in een groene structuur te staan waarbij bestaande houtwallen worden gerespecteerd.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Vanwege de ruime opzet en de inpassing in groen, mag hier welstandsvrij gebouwd worden mits men een deskundig ontwerper inschakelt. Van deze ontwerper wordt verwacht dat hij/zij geen standaardhuis maar een bijzonder ontwerp levert.

Welstandsambitieniveau

Voor dit gebied geldt geen welstandseis.

Gebiedsnummer: 12 Gebiedsnaam: Welstandsvrij

Foto's

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene gebiedsintentie: **Hh** Re Iv

Plaatsing			
Conform de vereisten van het bestemmingsplan	◆		
Hoofdvorm			
Conform de vereisten van het bestemmingsplan	◆		
Aanzichten			
n.v.t.			
Opmaak			
n.v.t.			

Beleidsintentie: Hh=handhaven/herstel en restauratie, Re=respecteren en interpreteren, Iv=incidenteel veranderbaar

3.3 WELSTANDSCRITERIA VOOR SPECIFIEKE BOUWWERKEN

Toelichting

In deze paragraaf worden de objectgerichte welstandscriteria genoemd voor de bouwwerken die bijzonder specifiek en beeldbepalend zijn voor de gemeente Opsterland.

Voor sommige bouwwerken een eigen aandacht

Ook voor de specifieke bouwwerken is het vaststellen van het welstandsregime van belang. Het moet aansluiten bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. Het is de bedoeling dat het objectgerichte beleid en het gebiedsgerichte beleid elkaar aanvullen.

In theorie zijn, analoog aan de gebiedsgerichte benadering, voor de specifieke bouwwerken vier welstandsambities mogelijk:

- door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten. De aangewezen beschermde monumenten zijn erkend als bouwwerken van groot algemeen belang en genieten een wettelijke bescherming. Alle ingrepen aan monumenten zijn bouwvergunningplichtig, dus ook de zaken die elders vergunningsvrij zijn. De welstandsbeoordeling is gericht op het op hoog kwaliteitsniveau handhaven, herstellen en versterken van de historische karakteristieken van de gevel en de samenhang van het monument met zijn omgeving.
- de bijzondere welstandsobjecten. De bijzondere welstandsobjecten vragen een specifieke welstandsbeoordeling omdat ze karakteristiek zijn voor het gebied en in hoge mate mede bepalend voor het aanzien van de gemeente. Het welstandstoezicht wordt gericht op het voorkomen van aantasting van de karakteristieken en het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. Het kwaliteitsniveau van ingrepen aan deze bouwwerken moet hoog zijn.
- de reguliere welstandsobjecten. Deze objecten vragen een specifieke welstandsbeoordeling omdat ze een eigen verschijningsvorm hebben

en niet geheel te vatten zijn in de gebiedsgerichte beoordelingskaders. De welstandscriteria zijn gericht op de basiskwaliteiten van deze bouwwerken.

- de welstandsvrije objecten. Voor deze objecten wordt het welstandstoezicht niet van toepassing verklaard. Hiervoor kunnen verschillende redenen zijn: bijvoorbeeld omdat er in het planbegeleidingstraject al voldoende garanties voor ruimtelijke kwaliteit zijn ingebouwd, of omdat het karakter van het object een welstandstoets, naar de mening van de gemeenteraad, overbodig maakt.

BOERDERIJEN

Objectbeschrijving

Verspreid over het gemeentelijk grondgebied komen, zowel binnen als buiten de bebouwde kom, diverse boerderijen voor. Boerderijen zijn vanwege hun afmetingen en verschijningsvorm vaak in sterke mate bepalend voor het ruimtelijk aanzien van een gebied.

Tegelijkertijd is het merkbaar dat de boerderijbebouwing steeds meer onder druk komt te staan. Zo blijkt dat de boerderijen die nog in agrarisch gebruik zijn, vaak niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd; nieuwe bedrijfsgebouwen worden bijgeplaatst en het oude bedrijfspand krijgt dan een ondergeschikte functie. Sommige boerderijen raken daardoor geleidelijk in verval.

Daarnaast blijkt dat veel agrarische bedrijven zijn beëindigd. Vooral de grote panden lopen risico op verval, omdat een gepaste herbestemming niet altijd wordt gevonden. De kleinere voormalige agrarische bedrijven zijn vaak volledig (dus ook de stal- en opslagruimte) omgezet in woonhuizen. Herstel en onderhoud van kleinere panden is minder kostbaar en zal dus in de meeste gevallen geen knelpunten opleveren.

In Opsterland komen stelpboerderijen en kop-hals-romp boerderijen voor.

Opsterland hecht aan instandhouding van de in cultuurhistorisch opzicht belangrijke panden uit de 19^e en begin 20^e eeuw. Op enkele plekken zijn ook oudere boerderijen aanwezig.

Daarnaast wordt ook aandacht gevraagd voor de bouw van nieuwe boerderijen en agrarische bedrijfsgebouwen. Ook deze vragen bijzondere aandacht omdat ze in het landelijk gebied van grote invloed kunnen zijn op het bebouwingsbeeld.

Door een set van aparte criteria te formuleren voor de boerderijen wordt getracht om eigenaren van boerderijen te helpen om respectvol met het gebouw om te gaan.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling





Het beleid is gericht op beheer en versterking van de bestaande situatie. Het bebouwingsbeeld is cultuurhistorisch waardevol en in hoofdlijnen nog redelijk gaaf.

Ingrijpende ontwikkelingen worden niet direct verwacht, maar wel zullen in de komende decennia nog veel verbouwingen en aanpassingen uitgevoerd worden. Soms zal daarbij gevraagd worden om dakpanprofielplaten toe te passen. In de voorliggende welstandsnota is daarvoor een afgewogen standpunt in genomen die de toepassing van dit materiaal koppelt aan historische boerderijen en nieuwe boerderijen. Verwacht mag worden dat het aantal agrarische bedrijven zal afnemen waardoor functiewijzigingen en bijkomende verbouwingen zich zullen aandienen.

Welstandsambitie

De boerderijen komen vanwege hun bijzondere betekenis voor de gemeente Opsterland in aanmerking voor een extra aandacht bij de planbeoordeling. De algemene lijn is gericht op het handhaven van de bestaande kwaliteiten. Bij nieuwe boerderijbouw ligt het accent op zorgvuldige inpassing in het landschap.

Objecttype: boerderijen

Foto's	criteria	Algemene beleidsintentie: Hh Re Iv		
 <p data-bbox="197 560 338 584">Kop-hals-romp</p>	Plaatsing			
	Hoofdgebouwen staan overwegend in het historisch gegroeide patroon	♦		
	Solitair woon-/ werkgebied binnen samenhangend cluster	♦		
	Woongedeelte aan de zijde van de openbare (water-)weg; bedrijfsdeel naar het bijbehorende land gericht		♦	
	Richting (doorgaans) loodrecht op de openbare (water-)weg, evenwijdig met verkavelingstructuur		♦	
 <p data-bbox="197 852 450 876">Stelp met gave hoofdvorm</p>	Agrarische bedrijfsgebouwen liggen achter of naast het hoofdgebouw en vormen een cluster op het achtererf		♦	
	Hoofdvorm			
	Kop-hals-romp: kop met steil zadeldak en hoge goot, hals en romp lage goot; romp met hoog en steil schilddak opgebouwd uit samenstel van enkelvoudige bouwmassa's vanuit rechthoekige symmetrische grondvormen	♦		
	Stelpboerderij: woonhuis met hogere gevel(s) en goot, overige gevels lage gootlijnen; hoogopgaand schilddak; enkelvoudige bouwmassa vanuit een rechthoekig grondplan	♦		
	Nieuwe boerderij en bedrijfsgebouwen: woning rijzig ten opzichte van bedrijfsgebouwen; opgebouwd uit (samenstel van) enkelvoudige bouwmassa's vanuit rechthoekige symmetrische grondvormen; duidelijke kapvormen		♦	
 <p data-bbox="197 1160 360 1184">Nieuwe boerderij</p>	Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt of kennen een bijzondere vormgeving		♦	
	Aanzichten			
	Het voorhuis kent een duidelijke gerichtheid op de publieke ruimte	♦		
	Historische boerderijen tonen duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plint, gevelopbouw, daklijsten e.d.)		♦	
	Historische boerderijen kennen traditionele gevelcompositie; nieuwe boerderijen tonen evenwichtige gevelcompositie		♦	
 <p data-bbox="197 1367 360 1391">Nieuwe boerderij</p>	Dakkapellen beperken zich tot het woongedeelte			♦
	Opmaak			
	Historische boerderij en woonhuizen: gevels hebben in hoofdzaak een stenig karakter. Nieuwe boerderijen en bedrijfsgebouwen: gevels in baksteen, hout, geprofileerde beplating;	♦		
	Daken van historische boerderijen en woonhuizen zijn bij voorkeur voorzien van (gebakken) pannen en/of riet		♦	
	Toepassing van dakpanprofielplaten kan bij historische boerderijen/woonhuizen alleen op bedrijfsgedeelte, Bij nieuwe boerderijen mag dit ook op het woongedeelte. Zorgvuldige detaillering (geen vlakke nokvorsten en hoekkepers), waar nodig afstemming op andere aanwezige dakbedekking en mat gespotten coating (of daarmee vergelijkbaar) in een niet opvallende kleur		♦	
	Kleur gevels historische boerderijen: rood en/of geel, daken zwart/ donker getint/ rood (op bedrijfsgedeelte een 'goedkopere' kleur)		♦	
	Traditionele kleurstellingen overheersen (afgestemd op bestaande); bij nieuwbouw gedekte tinten	♦		
	Uitstraling van toegepaste materialen en detaillering neemt af van voorzijde naar achterzijde (bijvoorbeeld bij bedrijfsgedeelte sober geprofileerde dakgoten)		♦	
Diversen				
Aandacht voor inrichting en beplanting van het erf		♦		
NB ter inspiratie zie ook: Werkboek De Nije Pleats yn Fryslân		♦		

Beleidsintentie: Hh=handhaven/herstel en restauratie, Re=respecteren en interpreteren, Iv=incidenteel veranderbaar

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 of de objectcriteria voor boerderijen bieden onvoldoende houvast bij de welstandsbeoordeling van deze bouwwerken.

Objectbeschrijving

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 maaiveld van ca. 5 meter. Deze silo is geïsoleerd; de buitenkant is bekleed met groene stalen beplating in verticale 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 boven maaiveld van eveneens circa 5 meter. De betonnen silo is niet geïsoleerd zodat de wanden een lichtgrijze kleur hebben. Het dak is een gespannen kap van PVC 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 groter 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 mestvergistingsinstallaties 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.

Objecttype: mestvergistingsinstallaties bij boerderijen

Foto's	criteria	Algemene beleidsintentie: Hh Re Iv		
	Ruimte			
	Agrarisch gebied		♦	
	Installaties op boerenerf		♦	
	Plaatsing			
	Ondergeschikt, d.w.z. doorgaans achter op het erf, zo min mogelijk zichtbaar vanaf het openbaar domein		♦	
	Binnen al dan niet uit te breiden erfbeplanting		♦	
	Compacte opstelling, maakt deel uit van een evenwichtige compositie		♦	
	Hoofdvorm			
	Beperkt aantal primaire elementen (2 à 3). Dit om een te groot serie-effect en versnippering te vermijden		♦	
	Vormt onderdeel van een evenwichtige compositie van bedrijfsgebouwen		♦	
	Wandhoogte bij voorkeur kleiner dan 5 meter boven maaiveld, diameter kleiner dan 27 meter, e.e.a. in samenhang met overige bedrijfsbebouwing			♦
	Opmaak			
	Zowel de wanden als de kap in een gedekte kleur		♦	
	Geen hoogglanzende materialen		♦	

Beleidsintentie: Hh=handhaven/herstel en restauratie, Re=respecteren en interpreteren, Iv=incidenteel veranderbaar

BIJZONDERE STALVORMEN

Algemeen

In de afgelopen decennia is sprake geweest van een toenemende schaalvergroting van het agrarische landschap en van het boerenbedrijf. Ook zijn veranderingen in de bedrijfsvoering doorgevoerd. Daarom is het niet verwonderlijk dat er steeds vaker verzoeken binnenkomen voor bijzondere stalvormen. In deze notitie wordt ingegaan op stalvormen die onder voorwaarden acceptabel zijn binnen de gemeente Opsterland: serrestallen en boogstallen. Na een beschrijving volgt de inzet voor het welstandsbeleid.

SERRESTALLEN BIJ BOERDERIJEN

De serrestal is meestal opgebouwd uit meerdere 'tunnels'. Deze hebben een rechthoekige plattegrond en een gebogen dakvorm. Meerdere tunnels vormen samen het totale bouwvolume dat zich kenmerkt door het omvangrijke grondoppervlak, de hoge gootlijn en het samengestelde dak. De stal kan in een later stadium worden uitgebreid door de tunnels te verlengen of door een extra tunnel toe te voegen.



De basis van de serrestal wordt gevormd door een stalen frame dat als draagconstructie dienst doet. Voor de vlakvulling kunnen diverse materialen worden gebruikt. Het dak wordt dichtgezet met doek, terwijl de gevels veelal worden opgebouwd uit een betonnen keerwand met daarboven lichtdoorlatend materiaal (gaas of doek).

Soms wordt een combinatie met damwandbekleding gemaakt. Omdat het materiaal van de topgevel vaak afwijkt van het onderliggende deel, ontstaat vaak een sterke tweedeling tussen het bovenste en onderste gedeelte van het gevelvlak. De serrestal heeft een functionele, doelmatige detaillering en een bedrijfsmatige uitstraling.

BOOGSTALLEN BIJ BOERDERIJEN

De Boogstal is een nieuw stalconcept in de veehouderij. Het wordt gekenmerkt door een kolomloze boogvormige overspanning van 25 tot maximaal 50 meter breed en een hoogte van 6 tot maximaal 12 meter. De Boogstal is opgebouwd uit een onderbouw en een bovenbouw. Deze zijn onafhankelijk van elkaar te bouwen. De dakconstructie is ook toe te passen op een conventionele onderbouw. De bovenbouw is opgebouwd uit stalen vakwerkliggers, bekleed met windbreekgaas en waterdicht foliemateriaal.

Er is veel keuze in kleur en materiaal van kap en kopgevels. De kopgevels kunnen eventueel ook naar binnen geplaatst worden om een overkapte buitenruimte te maken. De boogstal is meestal opgebouwd uit meerdere 'tunnels'. Deze hebben een rechthoekige plattegrond en een gebogen dakvorm. Meerdere tunnels vormen samen het totale bouwvolume dat zich kenmerkt door het omvangrijke grondoppervlak, de hoge gootlijn en het samengestelde dak. De stal kan in een later stadium worden uitgebreid door de tunnels te verlengen of door een extra tunnel toe te voegen.







Waardering en beleid

Serrestallen en boogstallen zijn vanwege hun grote afmetingen en opvallende hoofdvorm sterk beeldbepalend voor het ruimtelijk landschappelijke beeld. De uiterlijke verschijningsvorm sluit bovendien niet aan bij die van de traditionele bebouwingstypologie van het buitengebied. Vanwege het vaak grootschalige karakter, de afwijkende bouw- en dakvorm en het eigentijdse materiaalgebruik wijken ze sterk af van de gebiedseigen bebouwing en zal het onhaalbaar zijn hierop aan te sluiten. In de praktijk zijn deze stalvormen moeilijk inpasbaar.

Voor wat betreft de welstandsbeoordeling geldt dat deze stalvormen niet getoetst kunnen worden aan de gebiedsgerichte criteria maar aan de volgende objectgerichte criteria.

Objecttype: bijzondere stalvormen bij boerderijen

Foto's	criteria	Algemene beleidsintentie: Hh Re Iv		
   	Ruimte			
	Op het boerenerf	♦		
	Maakt onderdeel uit van een samenhangende bebouwingscluster	♦		
	Er moet geen rommelig erf ontstaan met allerlei bouwvormen: daarom niet als een toegevoegd (kleinschalig) element op het erf maar als hét nieuwe (vervangende) hoofdelement in de bedrijfsvoering		♦	
	Plaatsing			
	Niet aangebouwd maar als zelfstandig gebouw		♦	
	Op een ondergeschikte locatie: dat wil zeggen achter de boerderij of de dienstwoning	♦		
	De hoofdrichting van de stal volgt de richting van de landschappelijke structuur of de richting van de bestaande boerderij; (de hoofdrichting voor een serrestal in de richting van de langste zijde en die van een boogstal haaks op de boog)	♦		
	Er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en dito terreininrichting	♦		
	Hoofdvorm			
	Rechthoekige plattegrond met een duidelijke lange en korte zijde.		♦	
	Aanzicht			
Gevels van de serrestal zijn in de hoofdrichting over de gehele lengte voorzien van horizontale gevelopeningen		♦		
Opmaak				
Er worden zo weinig mogelijk verschillende gevelmaterialen gebruikt		♦		
Er is sprake van een zorgvuldige detaillering		♦		
Donker en ingetogen kleurgebruik. Geen lichtgekleurde, felgekleurde of glanzende materialen.		♦		
Kleur en materiaal gebruik zijn afgestemd op bestaande (grootschalige) stallen in de directe omgeving (mits deze voldoen aan de voornoemde criteria)		♦		
Bij toepassing van transparante materialen: geen of weinig uitstraling van licht		♦		
NB ter inspiratie zie ook: Werkboek De Nije Pleats yn Fryslân				

Hh = handhaven, Re = respecteren en interpreteren, Iv = Incidenteel veranderbaar

3.4 WELSTANDSCRITERIA VOOR KLEINE BOUWPLANNEN

Toelichting

In veruit de meeste gevallen komen mensen via de bouwvergunningaanvraag of in het voortraject daarvan met welstand in aanraking. Met de nieuwe Woningwet 2003 is ook de bouwvergunningsprocedure voor een gedeelte veranderd. In de nieuwe Woningwet 2003 bestaan alleen nog vergunningvrije en vergunningplichtige bouwwerken. Daarnaast is er een lichte en een reguliere procedure geïntroduceerd.

Per Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is een lijst opgesteld van bouwvergunningvrije bouwwerken en bouwwerkzaamheden waarvoor een lichte bouwvergunningsprocedure gaat gelden. Bouwvergunningaanvragen voor bouwwerken die niet behoren tot de categorie bouwvergunningvrije of licht vergunningplichtige bouwwerken vallen onder de reguliere bouwvergunningsprocedure.

Bij de lichte procedure mag de afhandeling maximaal 6 weken duren. Bij overschrijding van deze termijn wordt een vergunning van rechtswege verleend. Het betreffen hier kleine veelvoorkomende bouwwerken zoals dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dergelijke, binnen de ruimtelijke eisen die gesteld zijn in de AMvB. Ten behoeve van de toetsing van deze licht vergunningplichtige bouwplannen zijn zogenaamde sneltoetscriteria geformuleerd.

Het gaat hier om objectieve welstandscriteria die de planindieners vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dient te geven. De sneltoetscriteria kunnen gezien worden als een verzameling standaardoplossingen die slechts in uitzonderlijke gevallen bezwaren zullen oproepen. Wanneer een bouwplan niet strijdig is met de sneltoetscriteria kan de vergunning in het algemeen binnen zeer korte termijn worden verleend.

Toepassingen en gebruik

De sneltoetscriteria kunnen gebruikt worden voor:

- preventieve toetsing van licht vergunningplichtige bouwplannen
- vrijwillige toetsing van vergunningvrije bouwplannen

Preventieve welstandstoetsing

Indien een bouwplan vergunningplichtig is, zijn er twee mogelijkheden (zie bijlage 1): er is sprake van een lichte of reguliere procedure. Alle vergunningplichtige bouwplannen dienen in ieder geval getoetst te worden aan het bestemmingsplan, de bouwverordening, het bouwbesluit en aan redelijke eisen van welstand. Bij de lichte bouwvergunningsprocedure hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om zelf te toetsen aan redelijke eisen van welstand zonder advies te vragen aan de welstandscommissie. Het gemeentebestuur kan daarvoor een ambtenaar of een lid van de welstandscommissie mandateren overeenkomstig het advies van haar welstandscommissie en met verwijzing naar de sneltoetscriteria. Wanneer een bouwplan niet aan de sneltoetscriteria voldoet of wanneer er sprake is van een bijzondere situatie, waarbij twijfel bestaat aan de toepasselijkheid van deze criteria, kan het bouwplan alsnog aan de welstandscommissie worden voorgelegd. De welstandscommissie zal in deze gevallen met inachtneming van de gestelde sneltoetscriteria en met onder andere de gebiedsgerichte of de algemene welstandscriteria beoordelen of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Op deze manier kunnen licht vergunningplichtige bouwwerken die in eerste instantie niet voldoen aan de sneltoetscriteria alsnog bezien worden in relatie tot de context van het gebied waar het bouwplan geplaatst wordt.

Van een bijzondere situatie is in ieder geval altijd sprake in door het Rijk aangewezen beschermde stads- of dorpsgezichten en bij, op of aan door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

Repressieve welstandstoetsing

Indien het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand, kunnen burgemeester en wethouders degene die tot het opheffen van die bij eventueel aanwezige strijdigheid bevoegd is, aanschrijven om die strijdigheid op te heffen (behoudens in welstandsvrije gebieden en behoudens welstandsvrije objecten).

Verwijzing naar sneltoetscriteria

Voor de concrete criteria wordt verwezen naar de bijlage met titel "sneltoetscriteria voor veel kleine bouwplannen". Middels deze verwijzing is een verankering geregeld in de welstandsnota.

3.5 WELSTANDSCRITERIA BIJ GROTERE HERONTWIKKELINGSPROJECTEN

De welstandsnota bevat geen uitgewerkte welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke uitwerkingen kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt (zouden er wel vooraf gedetailleerde uitwerkingen gemaakt worden dan kan het welstandskader zo star zijn dat het een blokkade vormt voor een goed stedenbouwkundig plan).

Maar er doet zich een juridisch en praktisch probleem voor indien er helemaal geen welstandskader is. Immers, het planproces kan dan hevig worden gefrustreerd omdat er dan geen basis is om plannen te beoordelen. Het risico ontstaat dat er daardoor onduidelijkheid en vertraging ontstaat.

Om hierop te kunnen inspelen en tegelijkertijd voldoende rechtszekerheid te bieden naar burgers en bouwers, wordt de volgende procedurele en inhoudelijke benadering gehanteerd.

Procedure en inhoud

1. Plannen voortkomend uit vastgesteld beleid

Indien projecten op grond van vastgestelde beleidsdocumenten zoals een gemeentelijke structuurvisie, een gemeentelijk woonplan en een op ontwikkeling gericht bestemmingsplan worden uitgewerkt, gelden de volgende **algemene criteria**:

- a. **het plan respecteert bestaande belangrijke en waardevolle hoofdkarakteristieken uit het plangebied. Dit hoeft niet per definitie te leiden tot behoud van deze karakteristieken maar kan ook nieuwe en frisse interpretaties opleveren.**
- b. **het plan zorgt voor een zorgvuldige aansluiting en overgang naar de omliggende gebieden. Dit komt in ieder geval tot uiting door een passende plaatsing en hoofdvorm en zorgvuldig gekozen uitwerking van de aanzichten en opmaak van gebouwen.**

De uitwerking naar meer concrete kaders wordt, met inachtneming van bovenstaande twee punten, opgedragen aan Burgemeester en wethouders die daarbij de volgende werkwijze hanteren:

- a. de uitwerking levert stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen op die gebruikt kunnen worden bij het opstellen van de eerste bouwplannen,
- b. op basis van deze randvoorwaarden/beeldkwaliteitseisen kan de welstandscommissie een beoordeling van de bouwplannen geven,
- c. zonodig volgt verdere uitwerking van de randvoorwaarden/beeldkwaliteitseisen en worden deze eventueel in samenhang met een nieuw planologisch kader dan wel een verkoop- annex beeldkwaliteitsplan vervaardigd en voor besluitvorming voorgelegd,
- d. in samenhang met punt c wordt beoordeeld in hoeverre het plangebied in de beheersfase ondergebracht kan worden bij één van de bestaande gebiedsgerichte welstandskaders. Dit leidt tot een uiteindelijk voorstel tot wijziging van de welstandskartaan aan de gemeenteraad.

2. Plannen **niet** voortkomend uit vastgesteld beleid

Zodra zich plannen aandienen die niet voorkomen in vastgesteld beleid en zich ook niet voegen binnen de bestaande gebiedsgerichte kaders dan zal een dergelijk initiatief allereerst via het college van Burgemeester en wethouders worden voorgelegd aan de raad.

Indien de raad zich kan vinden in een vervolg gelden de bovenstaande algemene criteria en de uitwerkingswijze voor het college.

Bovenstaande algemene criteria en handelingen vormen een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

Voor uiteindelijke wijzigingen op de welstandsnota geldt dat de inspraakmogelijkheden voor derden zoveel mogelijk worden gekoppeld aan de reguliere inspraakregelingen bij de stedenbouwkundige planvoorbereidingen.

ARTIKEL B

Overgangsbepaling

Op een aanvraag om bouwvergunning, vrijstelling of toestemming anderszins, die is ingediend vóór het tijdstip waarop deze beleidsregels van kracht worden en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de bouwverordening van toepassing, zoals deze luiden vóór de vaststelling van de onderhavige beleidsregels. Tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de onderhavige beleidsregels worden toegepast.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad der gemeente Opsterland

d.d.

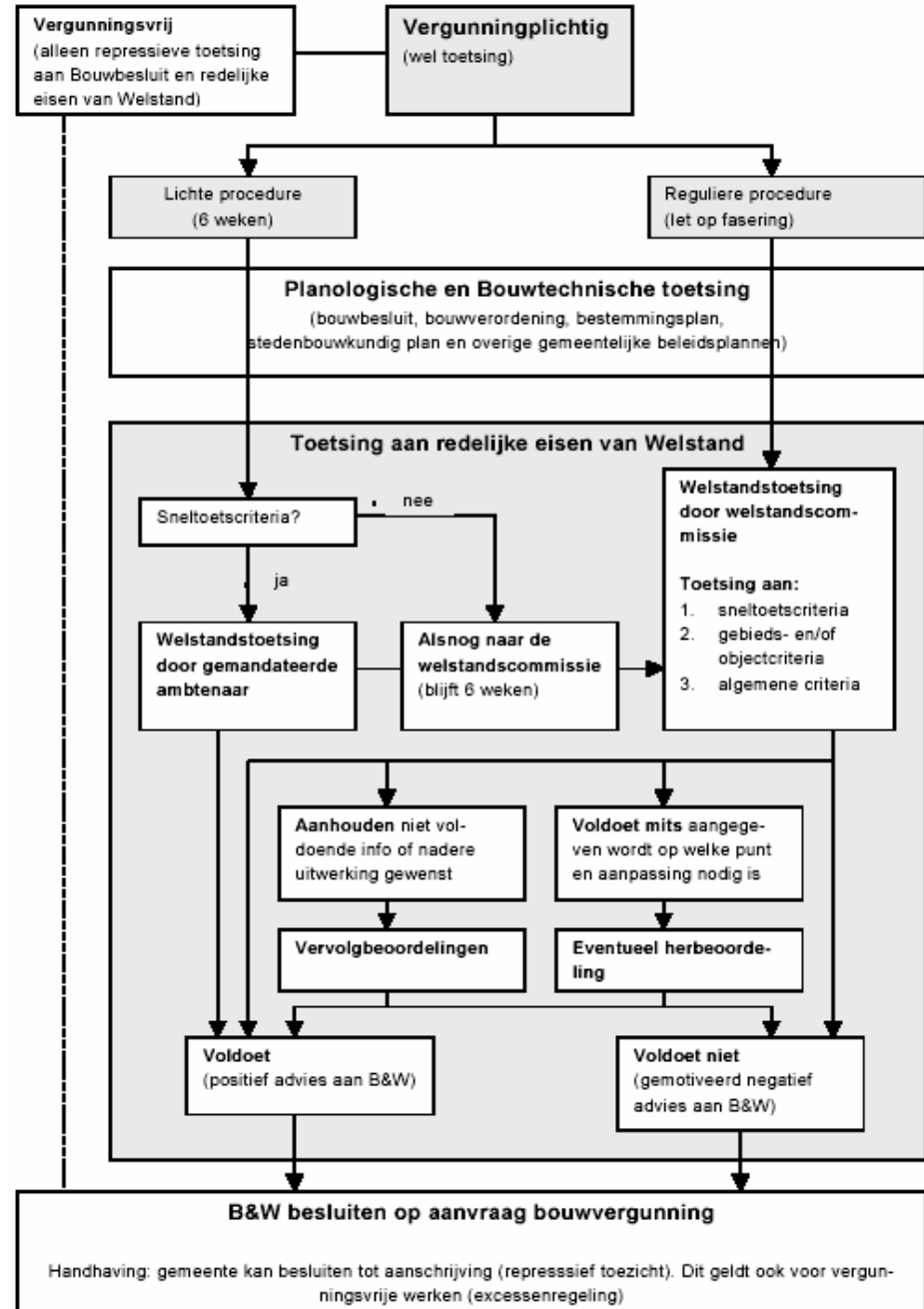
.....

Griffier

Burgemeester

BIJLAGE 1

Schema welstandstoetsing bij aanvraag bouwvergunning



Bijlage 2

SNELTOETSCRITERIA voor veel voorkomende kleine bouwplannen

Verruimde versie (juli 2005)



Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1 Algemeen	3
1.2 Toepassingen en gebruik	3
1.3 Uitgangspunten	4
1.4 Precedentwerking	7

2. Sneltoetscriteria

2.1 Algemeen	9
2.2 Aan- en uitbouwen	11
2.3 Bijgebouwen en overkappingen	13
2.4 Kozijn- en gevelwijzigingen	15
2.5 Dakkapellen	17
2.6 Erfafscheidingen	21
2.7 Dakramen	23
2.8 Zonnepanelen en -collectoren	25
2.9 Spriet-, staaf- en schotelantennes	27
2.10 Reclame	29

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Met de nieuwe Woningwet 2003 is ook de bouwvergunningprocedure voor een gedeelte veranderd. In de nieuwe Woningwet 2003 bestaan alleen nog vergunningvrije en vergunningplichtige bouwwerken. Daarnaast is er een lichte en een reguliere procedure geïntroduceerd.

Bij de **lichte procedure** mag de afhandeling maximaal 6 weken duren. Bij overschrijding van deze termijn wordt een vergunning van rechtswege verleend. Het betreffen hier kleine veelvoorkomende bouwwerken zoals dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dergelijke, binnen de ruimtelijke eisen die gesteld zijn in de AMvB.

Ten behoeve van de toetsing van deze licht vergunningplichtige bouwplannen zijn zogenaamde sneltoetscriteria geformuleerd. Het gaat hier om objectieve welstandscriteria die de planindieners vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dient te geven. De sneltoetscriteria kunnen gezien worden als een verzameling standaardoplossingen die slechts in uitzonderlijke gevallen bezwaren zullen oproepen. Wanneer een bouwplan niet strijdig is met de sneltoetscriteria kan de vergunning in het algemeen binnen zeer korte termijn worden verleend.

1.2 Toepassingen en gebruik

In artikel 2 van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken is een aantal typen bouwwerken vermeld dat in principe bouwvergunningvrij is, maar waarvoor de *voor- en achterkant-benadering* geldt. Dat betekent dat ze licht-vergunningplichtig zijn op het moment dat er aan de voorkant wordt gebouwd. In zo'n geval wordt er onder andere op welstand getoetst. Het gaat om bouwwerken als een dakkapel, aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping, kozijn- of gevelwijziging en een erf afscheiding die hoger is dan 1 meter.

Verder wordt in artikel 3 van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken een aantal typen bouwwerken genoemd die in principe vergunningvrij zijn, mits ze aan een aantal nader genoemde kenmerken voldoen. Voldoen ze daaraan niet, dan is eveneens een lichte bouwvergunning vereist.

Om het de aanvrager van een bouwvergunning zo makkelijk mogelijk te maken is de gemeente verplicht om in de welstandsnota precies aan te geven hoe deze bouwwerken er moeten uitzien om aan de welstandseisen te voldoen. Die beschrijving mag niet voor meerdere uitleg vatbaar zijn en mag uitsluitend betrekking hebben op de plaatsing (de plaats op bijvoorbeeld het dakvlak, niet of het wel of niet mag), de vorm, de maatvoering, het materiaalgebruik en de kleur van het bouwwerk.

Dit type welstandscriteria wordt 'sneltoetscriteria' genoemd. Het idee erachter is dat een aspirant-bouwer vooraf zelf al kan zien of zijn bouwplan voldoet aan de welstandscriteria.

Er mag worden aangenomen dat bouwplannen die aan de sneltoetscriteria voldoen snel kunnen worden afgehandeld door de gemeente. Het ligt daarbij voor de hand dat burgemeester en wethouders niet om een welstandsadvies zullen vragen. De gemeente is verplicht om deze sneltoetscriteria op te nemen in de welstandsnota.

1.3 Uitgangspunten

Bij het opstellen van de sneltoetscriteria zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Relatie met het bestemmingsplan

In artikel 44 van de nieuwe Woningwet wordt geregeld dat een bouwvergunning slechts mag en moet worden geweigerd als deze niet voldoet aan de onder andere de bouwverordening, bestemmingplan of redelijke eisen van welstand. De welstandstoetsing dient alleen betrekking te hebben op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkelingen daarvan. Jurisprudentie heeft uitgewezen dat als het bestemmingsplan het bouwwerk toestaat deze welstandshalve niet meer afgewezen kan worden op basis van plaatsing en maatvoering als deze reeds in het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Bestemmingsplanvoorschriften prevaleren dus boven welstandscriteria. Dit houdt in dat welstandscriteria in beginsel geen eisen kunnen stellen aan zaken die al geregeld zijn in het bestemmingsplan of Bouwbesluit. Wel is het

mogelijk dat welstandscriteria een aanvullende werking hebben op het geregelde in het bestemmingsplan of Bouwbesluit.

Voor de opgenomen sneltoetscriteria is ervan uitgegaan dat het bestemmingsplan altijd maatgevend is. Dat wil echter niet zeggen dat er geen sneltoetscriteria over plaatsing en maatvoering zijn opgenomen, maar dat deze dan betrekking hebben op de visuele kwalitatieve hoedanigheid van het bouwwerk. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft functie, plaatsing en maatvoeringen van kleine bouwwerken.

Voor- en achterkantbenadering

Voor een aantal bouwvergunningsvrije bouwwerken maakt het uit of ze aan de voorkant of aan de achterkant van een gebouw worden gebouwd. Aan de voorkant is een bouwwerk minder snel bouwvergunningsvrij en wordt meer preventief toezicht gehouden dan aan de achterkant. Dit heeft te maken met het bewaken van een goede opbouw van de omgeving met groen, bestrating en bebouwing (stedenbouwkundige redenen) en het uiterlijk van het bouwwerk (welstandsaspect).

Het gaat om de volgende bouwwerken:

- aan- en uitbouwen (zoals serres),
- bijgebouwen en overkappingen (zoals schuurtjes, garages, carports),
- kozijn- en gevelwijzigingen,
- dakkapellen,
- erf- of perceel afscheidingen hoger dan 1 meter en
- (schotel)antennes.

Definities

Wat 'de voorkant' en 'het erf' precies inhouden volgt uit het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken:

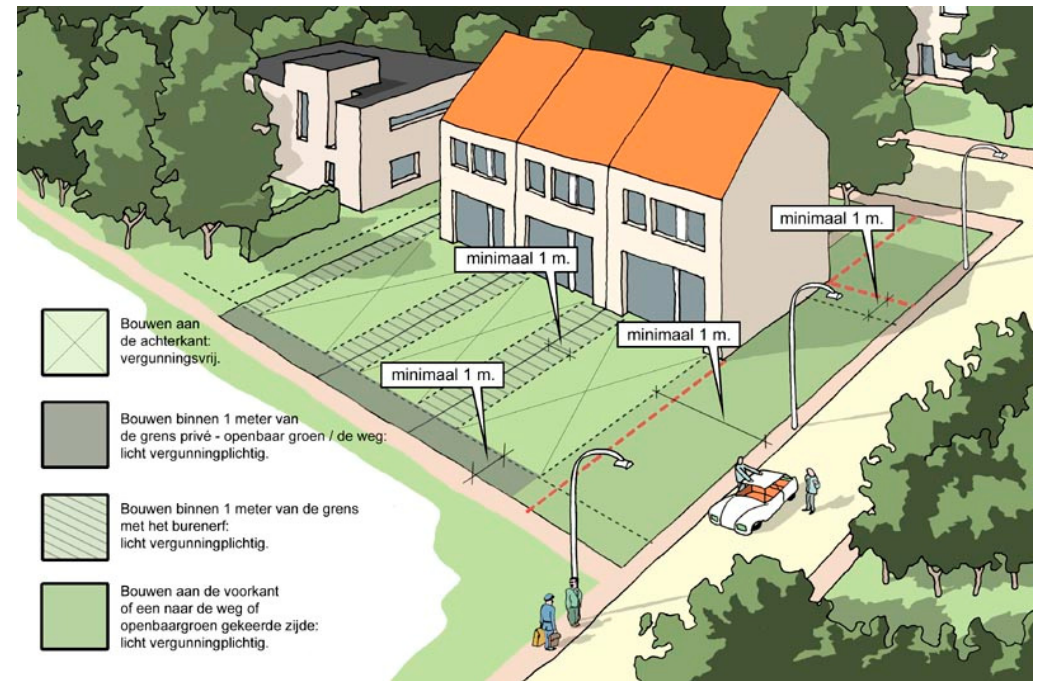
Definitie 'voorkant'

De voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

Definitie 'erf':

Het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voorzover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

Figuur 1 legt in grote lijnen uit wat de voor- en achterkant-benadering betekent voor de bovengenoemde bouwwerken. Alleen bijgebouwen en overkappingen kleiner dan 10 m² mogen wel bouwvergunningsvrij tegen de grens met het burenerf worden gebouwd.



Figuur 1

In zijn algemeenheid geldt dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, dakkapellen, kozijn- en gevelwijzigingen en erfafscheidingen tussen 1 en 2 meter hoogte, alleen bouwvergunningsvrij gebouwd mogen worden in de achtertuin, aan de achtergevel of op het achterdakvlak. Ook mag bouwvergunningsvrij gebouwd worden in een zijtuin, aan een zijgevel of op het zijdakvlak als die maar niet is gekeerd naar de straat of het openbaar groen. Bij hoekwoningen geldt de zijkant dus eigenlijk als voorkant.

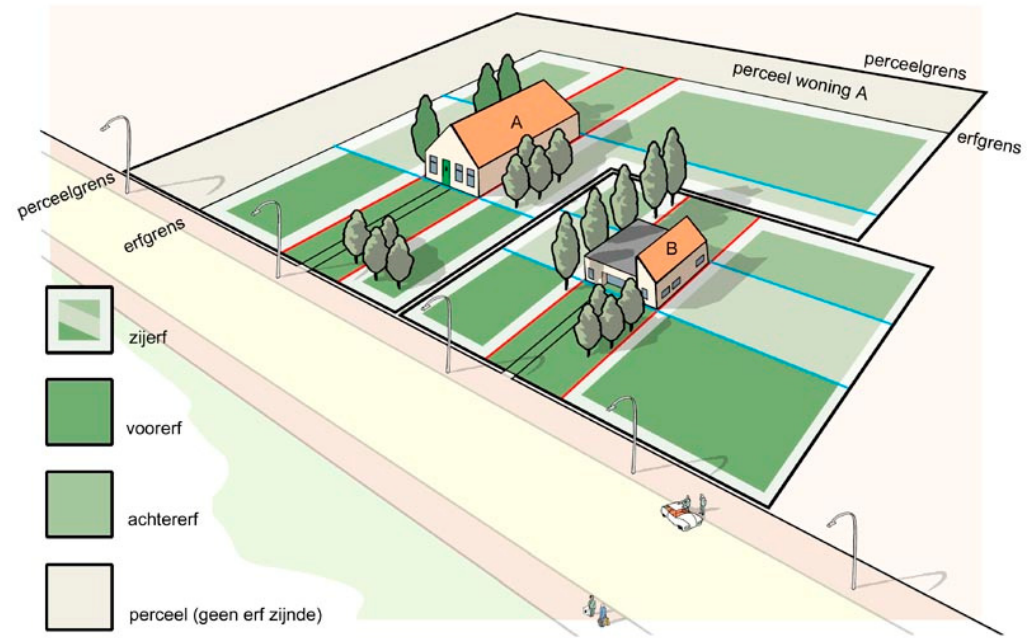
Voorgevel bepalend

Als we weten wat de voorgevel is, dan is het geen probleem om de zijgevels en achtergevel aan te wijzen. Er is overigens altijd maar één voorgevel, dus ook bij hoekwoningen. Bij de meeste gebouwen is het duidelijk wat de voorgevel is. Is dat niet het geval dan geldt dat aan de hand van de officiële voorgevelrooilijn uit het bestemmingsplan of de bouwverordening afgeleid kan worden wat de voorgevel is. Mocht ook dit nog geen eenduidig antwoord opleveren, dan moet per locatie worden gezien welke gevel als voorgevel aangemerkt moet worden. Daarbij is de plaats van het huisnummer en de brievenbus (waar bevindt zich het adres van het perceel), de hoofdingang van het gebouw en de hoofdonthuizing van het perceel doorslaggevend.

Figuur 2 maakt de bepaling van het voor-, zij- en achtererf duidelijk. Zo blijkt bijvoorbeeld dat de zijstroken op het erf aan de voorkant zowel zijerf als voorerf zijn. In deze overlapgebieden gelden de voorwaarden voor zowel het voorerf als het zijerf. De zwaarste eis is dan doorslaggevend.

'Objectieve' sneltoetscriteria

De intentie van de nieuwe Woningwet is dat gemeenten een toetsbaarder, objectiever en transparanter welstandsbeleid formuleren en uitvoeren. Dit betekent dat enerzijds een grote duidelijkheid moet zijn over het welstandstoezicht, en anderzijds dat de criteria een bepaalde eenduidigheid moeten hebben; m.a.w. 'objectief' toetsbaar moeten zijn.



Figuur 2

Dit hoeft niet te betekenen dat de sneltoetscriteria altijd 100% meetbaar, dus absoluut van aard, zijn. Absolute criteria leveren slechts één mogelijk resultaat op terwijl objectieve sneltoetscriteria ook relatief van aard kunnen zijn, dus naar verhouding meer mogelijke oplossingen bieden in relatie tot omgeving, tijdsbeeld en/of gewenste ontwikkelingen. Omdat veel van deze factoren locatieafhankelijk zijn, is het opstellen van absoluut meetbare criteria niet eenvoudig.

Absoluut meetbare criteria met betrekking tot materiaal, kleur en detailleringen kunnen bijvoorbeeld alleen per gebied of bouwstijl geformuleerd worden. Waar door de omgevingsafhankelijke factoren absoluut meetbare criteria niet mogelijk zijn, worden relatieve criteria gebruikt, waarbij veelal wordt verwezen naar vergelijkbare kenmerken van het hoofdgebouw, belendende bebouwing of bouwblok.

Helderheid en herkenbaarheid van gebouwen

Een gebouw heeft vaak een herkenbare hoofdvorm, of is opgebouwd uit meerdere in samenhang ontworpen delen. Elk deel is meestal zelf ook weer zorgvuldig opgebouwd uit massa's en vlakken, en die zijn vervolgens ook zelf weer in samenhang met de rest ontworpen. Bij de toetsing van plannen wordt gekeken of deze samenhang en zorgvuldigheid in het plan aanwezig zijn, dan wel gerespecteerd worden. In de sneltoetscriteria is dit thema als uitgangspunt gehanteerd.

Bij de sneltoetscriteria is meestal uitgegaan van een standaardplan voor het betreffende bouwwerk. Alle uitzonderingen daarop verdienen extra aandacht en worden dus beoordeeld door een welstandscommissie aan redelijke eisen van welstand.

1.4 Precedentwerking

In vele gevallen wordt door de aanvrager verwezen naar eerder uitgevoerde en dus vaak goedgekeurde bouwwerken. Een dergelijk bouwwerk kan als precedent werken voor overige bouwplannen. Dit levert voornamelijk bij uitgevoerde bouwwerken die achteraf niet

voldoen aan redelijk eisen van welstand problemen op. Hierdoor wordt de ongewenste willekeur van de welstandscommissie alleen maar versterkt. Door een gebiedsgericht beleid te voeren kan de gemeente voor een groot deel beargumenteerd afwijken van de verwijzingen naar eerder uitgevoerde bouwwerken. Bouwaanvragers kunnen dan alleen nog verwijzen naar eerder uitgevoerde bouwwerken in de omgeving. Dit sluit niet alle precedentwerking uit. Ook in de directe omgeving zijn vaak voorbeelden aan te dragen die niet voldoen aan redelijk eisen van welstand. Het op deze manier uitsluiten van precedentwerking van 'slechte' voorbeelden is dan ook een illusie.

Aanvragers zullen altijd met voorbeelden aankomen. Om hierin te sturen kunnen in het gebiedsgericht of objectgericht welstandsbeleid sneltoetscriteria beleidsrichtingen worden opgenomen. Daarbij zijn drie beleidskeuzes aan te geven.

- Bestaande situatie is maatgevend.
- Nieuw beleid is maatgevend (uitsterf-regeling).
- Vastgelegde trendsetter is maatgevend.

Bestaande situatie is maatgevend

Met de opname dat de bestaande situatie maatgevend is kiest de gemeente ervoor dat eerder toegestane bouwwerken bepalend zijn voor welstandstoetsing. Een bouwplan voldoet dan in ieder geval aan

redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan:

- een in het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder gerealiseerd exemplaar;
- een door de welstandscommissie goedgekeurd exemplaar, of;
- een door B&W gedoogd of niet gehandhaafd exemplaar.

Zo zullen bijvoorbeeld dakkapellen aan de voorzijde die al geplaatst zijn bepalend zijn voor nieuwe bouwaanvragen. Dit heeft tot gevolg dat al geplaatste bouwwerken die niet voldoen aan redelijke eisen van welstand ook bepalend zijn.

Nieuw beleid is maatgevend (uitsterf-regeling)

In tegenstelling tot de bestaande situatie kan de gemeente ook kiezen om het nieuwe beleid als richtinggevend vast te stellen. Eerder toegestane bouwwerken kunnen niet verwijderd worden maar zullen langzamerhand verdwijnen (uitsterven) doordat het nieuwe beleid bepalend is. Het door bouwaanvragers verwijzen naar deze eerder toegestane exemplaren gaat niet meer op, de gemeente heeft namelijk een duidelijk standpunt ingenomen.

Het nieuwe beleid ten aanzien van bouwplannen dient dan wel duidelijk te worden vertaald in welstandscriteria waaraan consequent getoetst dient te worden. Indien er alsnog afgeweken wordt van de opgenomen welstandscriteria dient dat goed beargumenteerd te worden. Deze afwijkingen zullen bovendien beschouwd worden als nieuwe uitzonderingen/mogelijkheden. Het gevaar blijft dus dat er nieuwe precedentvoorbeelden ontstaan.

Vastgelegde trendsetter is maatgevend

Een tussenoplossing wordt geboden door het introduceren van zogenaamde trendsetters. Eerder door de gemeente geselecteerde voorbeelden zijn dan richtinggevend voor de gewenste ontwikkelingen. Bij een bouwaanvraag dienen deze trendsetters als voorbeeld waarnaar verwezen kan worden. Een trendsetter kan afwijken van de nieuwe welstandscriteria als min of meer geaccepteerde uitzonderingen. Deze oplossing vraagt om een goed beheer van eerder goedgekeurde exemplaren. Trendsetters dienen altijd vooraf te worden vastgesteld.

Nieuwe trendsetters ontstaan meestal als afgeweken wordt van welstandscriteria maar toch door de welstandscommissie als acceptabel wordt goedgekeurd. Tijdens de jaarlijkse evaluatie van het welstandsbeleid kunnen dergelijke bouwplannen als trendsetter worden vastgelegd. Het gevaar is dat er te snel en teveel trendsetters worden vastgesteld waardoor nog steeds een bepaalde willekeur kan ontstaan.

2. Sneltoetscriteria

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden sneltoetscriteria gegeven voor, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en -collectoren, spriet-, staaf- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken. Een bouwplan is in het algemeen niet strijdig met redelijke eisen van welstand als:

- Het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde sneltoetscriteria, of;
- Het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, mits de vervanging geen gevolg is van repressief welstandstoezicht, of;
- Het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een in het betreffende bouwblok of straat eerder (afgelopen 3 jaar) als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd exemplaar (bij gelijkvormige kapvorm/woningtype), of;
- Het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen en door de gemeente geaccepteerde optionele toevoeging of wijziging voor een woonwijk.

Als er voor een bepaald type licht vergunningplichtig bouwplan geen sneltoetscriteria zijn opgenomen zal het bouwplan door de welstandscommissie getoetst worden aan redelijke eisen van

welstand. De welstandscommissie zal het bouwplan dan beoordelen op basis van de gebiedsgerichte en/of de algemene welstandsaspecten opgenomen in de welstandsnota. Het kan voorkomen dat een bouwwerk in strijd is met de criteria maar wel een waardevolle en/of kwalitatieve toevoeging vormt voor het hoofdgebouw of de omgeving. Daarnaast kan het voorkomen dat juist het hoofdgebouw of de omgeving zich niet leent voor het voorgestelde bouwwerk. Om dit soort situaties te voorkomen is een vangnet gebruikt door het toevoegen van de regel: “Deze criteria gelden tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gereede twijfel mag bestaan aan de toepasselijkheid van de genoemde criteria”. Bij het gebruik van dit vangnet dient deugdelijk gemotiveerd te worden waarom er een uitzondering wordt gemaakt op de opgestelde criteria. Deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op art. 4:84 AwB.

Tenzij anders is aangegeven, worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten.

Aan- en uitbouwen

2.2 Aan- en uitbouwen

Omschrijving en uitgangspunten

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningplichtige aan- en uitbouwen in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Aan- en uitbouwen worden in grote aantallen gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een aan- of uitbouw aan de achterkant (achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen). Om het straatbeeld te respecteren en intact te houden dient er bij de mogelijke toepassing van aan- en uitbouwen aan de voorkant een bufferzone aanwezig te zijn tussen gevel en straat.

De gemeente streeft in gebieden naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Belangrijk is dat de contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw. Ten behoeve van de aanbouw dient de overgang naar/scheiding tussen de naastliggende hoofdbebouwing met aanbouw gelijkvormig en duidelijk aangegeven te worden (bijvoorbeeld door een gemetselde muurdam). Bij hoekaanbouwen dienen de gevels van de achter- en zijaanbouw gelijk te lopen, waardoor een aaneensluitende hoekoplossing ontstaat.

Aan- of uitbouwen aan de voorgevel, zoals erkers, en aan- en uitbouwen die contrasteren met het hoofdgebouw zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen

Een aanbouw, uitbouw of aangebouwd bijgebouw is in het algemeen niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan.

Voldoet een aanbouw, uitbouw of aangebouwd bijgebouw niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasselijkheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.

algemeen

- in maat, schaal en verschijningsvorm ondergeschikt aan het hoofdgebouw¹.

plaatsing

- niet vóór de voorgevellijn.
- afstand tot voorgevellijn (45°-principe):
 - indien aan- of uitbouw minder dan 3 meter breed is: minimaal gelijk aan breedte;
 - indien aan- of uitbouw meer dan 3 meter breed is: minimaal 3 meter.

¹ Hoofdgebouw: Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken. De vorm is dus bepalend, niet de functie.

vorm

- vormt een eenheid met mogelijk bestaande aan- en uitbouwen
- overwegend rechthoekige plattegrond.
- plat dak of een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, dakhelling gelijk aan hoofdgebouw.

maatvoering

- goothoogte / hoogte plat dak:
 - maximaal 0,25 meter boven 1^e bouwlaag, en
 - maximaal gelijk aan goot/dakrand hoofdgebouw indien daaraan grenzend.
- diepte ten opzichte van achtergevel hoofdgebouw maximaal 5 meter, voorzover gelegen binnen afstand van 1 meter van de zijdelingse erfgrens.
- totale oppervlakte van aan- en uitbouwen, niet-vrijstaande bijgebouwen en overkappingen maximaal 100% van oppervlakte hoofdgebouw.

materiaal- en kleurgebruik

- de naar de weg of openbaar groen gekeerde zijde:
 - steen: gelijk aan hoofdgebouw; hout: naturel vergrijzend of gedekte, donkere kleur.
- het naar het voorerf gekeerde gevelvlak dient een gevelopening te bevatten met een oppervlakte van min. 10% van het totale gevelvlak. De gevelopening kan bestaan uit een raam, toegangsdeur of garagedeur.

Bijgebouwen en overkappingen

2.3 Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen

Omschrijving en uitgangspunten

Een bijgebouw of overkapping is een grondgebonden gebouw van één bouwlaag. Een bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis, of garage. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport of luifel boven een deur of raampartij. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een bijgebouw of overkapping aan de achterkant (achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).

De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen en overkappingen: materialen en kleuren van gevels en dakvlakken afgestemd op die van het hoofdgebouw, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting. Een belangrijk kenmerk van een overkapping is de transparantie. Overkappingen mogen niet met wanden worden dichtgezet.

Bijgebouwen of overkappingen die contrasteren met het hoofdgebouw zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.



Welstandscriteria voor vrijstaande bijgebouwen en overkappingen

Een vrijstaand bijgebouw of overkapping is in het algemeen niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan.

Voldoet een vrijstaand bijgebouw of overkapping niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasselijkheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.

algemeen

- in maat, schaal en verschijningsvorm ondergeschikt aan het hoofdgebouw².

plaatsing

- niet vóór de voorgevellijn.
- afstand tot voorgevellijn (45°-principe):
 - indien de afstand van de zijgevel van het hoofdgebouw tot de buitenste contour van bijgebouw of overkapping minder dan 3 meter bedraagt: minimaal gelijk aan deze maat;
 - anders: minimaal 3 meter.

vorm

- vormt een eenheid met mogelijk bestaande aan- en uitbouwen
- overwegend rechthoekige plattegrond.
- plat dak of een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, dakhelling gelijk aan hoofdgebouw.

maatvoering

- goothoogte / hoogte plat dak:
 - maximaal 0,25 meter boven 1^e bouwlaag, en
 - maximaal gelijk aan goot/dakrand hoofdgebouw indien daaraan grenzend.

materiaal- en kleurgebruik

- de naar de weg of openbaar groen gekeerde zijde:
steen: gelijk aan hoofdgebouw; hout: naturel of gedekte kleur.

² Hoofdgebouw: Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken. De vorm is dus bepalend, niet de functie.

Kozijn- en gevelwijzigingen

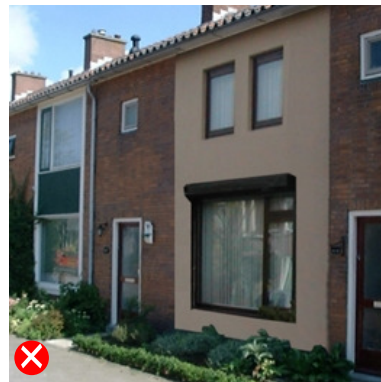
2.4 Kozijn en gevelwijzigingen

Omschrijving en uitgangspunten

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Omdat de opbouw en indeling van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de straatwand moeten ook de kozijn- of gevelwijzigingen zorgvuldig worden ingepast. In principe mag de samenhang en de ritmiek in straatwanden niet worden verstoord door incidentele kozijn- of gevelwijzigingen. Met name een kozijn- of gevelwijziging in de voorgevel of zijgevel als deze gekeerd is naar de weg of het openbaar groen vraagt om een zorgvuldige vormgeving. Een kozijn- of gevelwijziging moet passen bij het karakter van het hoofdgebouw en de karakteristiek van de omgeving. Een naoorlogse woning vraagt bijvoorbeeld om andere vormgeving dan een historisch pand uit de 19de eeuw.

Het uitgangspunt van de sneltoetscriteria is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke te handhaven kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout. De materialisering en (mate aan) detaillering is voornamelijk afhankelijk van het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Wijzigingen in de gevel die contrasteren met het hoofdgebouw of de directe omgeving zullen altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.



Welstandscriteria voor kozijn- of gevelwijzigingen

Een kozijn- of gevelwijziging is in het algemeen niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan.

Voldoet een kozijn- of gevelwijziging niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasselijkheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.

algemeen

- alleen verandering van gevelopeningen of kozijnindelingen (d.w.z. voor het maken van een nieuwe gevelopening is een reguliere bouwvergunning vereist!).

plaatsing

- niet aan voorgevel of aan zijgevel die naar weg of openbaar groen is gekeerd.

materiaal- en kleurgebruik

- gelijk aan bestaande kozijnen.

Dakkapellen

2.5 Dakkapellen

Omschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom naar een dakkapel aan de achterkant (op het achter- of zijdakvlak als het zijerf of- gevel niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen)

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, afhankelijk van straatprofiel, vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) kan rust en samenhang brengen.

In plaats van een dakkapel kunnen ook dakramen worden aangebracht. Deze zijn minder dominant in het straatbeeld. Ook voor dakramen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.



**Welstandscriteria voor dakkapellen aan de voorkant
(op voordakvlak of zijdakvlak, naar weg of openbaar groen
gekeerd)**

Een dakkapel aan een voorkant is in het algemeen niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan, of wanneer er sprake is van een eerder goedgekeurd standaardplan.

Voldoet een dakkapel aan een voorkant niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasselijkheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.

algemeen

- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw.
- geen dakkapel in dakvlak met dakhelling minder dan 30°.
- indien een bouwblok van meerdere woningen als één geheel ontworpen is, met een samenhangende compositie, wordt altijd advies van de welstandscommissie gevraagd.

plaatsing

- maximaal 1 dakkapel per woning per dakvlak.
- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn.

- bij vrijstaande woning in het midden van het dakvlak.
- minimaal 1 meter dakvlak boven, onder en ter weerszijden van de dakkapel, ook ten opzichte van hoek- en kilkepers en woningscheidende bouwmuren.
- verticale afstand van dakvoet tot onderzijde dakkapel maximaal 1 meter.

vorm

- plat afgedekt.

maatvoering

- hoogte van voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord/daktrim maximaal 50% van de verticale hoogte van het dakvlak, met een maximum van 1,50 meter;
bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok: gelijke hoogte.
- breedte maximaal 30% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 4 meter, gemeten tussen eindgevels of midden woningscheidende bouwmuren (bij hoek- of kilkepers respectievelijk te meten aan boven- of onderzijde dakkapel).
- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok zijn de dakkapellen even hoog.

materiaal- en kleurgebruik

- gelijk aan hoofdgebouw.
- onder glasvlak(ken) geen dichte panelen of borstwering.

**Welstandscriteria voor dakkapellen aan de achterkant
(op achterdakvlak of zijdakvlak, niet naar weg of openbaar groen
gekeerd)**

Een dakkapel aan een achterkant is in het algemeen niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan, of wanneer er sprake is van een eerder goedgekeurd standaardplan.

Voldoet een dakkapel aan een achterkant niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasselijkheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.

algemeen

- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw
- geen dakkapel in dakvlak met dakhelling minder dan 30°.
- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok

plaatsing

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn.
- minimaal 0,5 meter dakvlak boven, onder en ter weerszijden van de dakkapel, ook ten opzichte van hoek- en kilkepers, en minimaal 1,0 meter van het zijgevelvlak.
- verticale afstand van dakvoet tot onderzijde dakkapel maximaal 1 meter.
- In geval van plaatsing op een zijdakvlak van een vrijstaande of halfvrijstaande woning: minimaal drie meter vanaf het voorgevelvlak en tevens in het midden van het dakvlak.

vorm

- plat afgedekt.
- bij dakhelling >45° is aangekapte dakkapel met dakhelling >25° toegestaan.

maatvoering

- hoogte (van voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord/daktrim) maximaal 50% van de (verticale) hoogte van het dakvlak, met een maximum van 1,65 meter.

materiaal- en kleurgebruik

- gelijk aan hoofdgebouw.
- geen dichte panelen of borstwering onder glasvlak(ken).

Erfafscheidungen

2.6 Erfafscheidingen

Omschrijving en uitgangspunten

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erfafscheiding tussen burens moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is.

Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan de woongebieden. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.



Welstandscriteria voor erf- en perceelsafscheidingen hoger dan 1 meter

Een erf- of perceelafscheiding is in het algemeen niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan.

Voldoet een erf- of perceelafscheiding niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasselijkheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.

plaatsing

- 1 meter achter de voorgevelrooilijn.

vorm

- vormgeving afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf- en perceelafscheidingen.

maatvoering

- hoogte maximaal 2 meter

materiaal- en kleurgebruik

- indien grenzend aan openbaar gebied: onderste deel in metselwerk of ander dicht materiaal passend bij de woning, hoogte maximaal 1 meter, daarboven minimaal voor 90% open (gaas of latwerk).

Dakramen

2.7 Dakramen

Omschrijving en uitgangspunten

Een dakraam is een raam aangebracht in het dakvlak, waarbij de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en dakbedekking rondom aanwezig is. Dakramen zijn niet erg dominant in het straatbeeld, maar kunnen door verschil in grootte en plaatsing binnen één dakvlak toch storend zijn.

Dakramen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakraam mag dus niet ten koste gaan van de eenheid van het dakvlak. Bij meerdere dakramen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Daarbij moet de ruimte tussen het dakraam en goot of nok voldoende zijn. Ook de onderlinge afstand tussen verschillende dakramen moet voldoende zijn om het dakvlak als eenheid te respecteren.



Welstandscriteria voor dakramen

Een dakraam is in het algemeen niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan.

Voldoet een dakraam niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasselijkheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandsc commissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de welstandsc commissie altijd om advies worden gevraagd.

plaatsing

- conform maatvoering die geldt voor vergunningsvrije dakramen.

maatvoering

- conform maatvoering die geldt voor vergunningsvrije dakramen.

materiaal- en kleurgebruik

- onopvallend, aangepast aan de omgeving.

Zonnepanelen en –collectoren

2.8 Zonnepanelen en -collectoren

Omschrijving en uitgangspunten

Een zonnepaneel dient voor energieopwekking en een zonnecollector voor warmteopwekking. Deze voorzieningen worden in toenemende mate ontwikkeld en toegepast. Inmiddels is er zodanig ervaring mee opgedaan dat een zorgvuldige vormgeving en plaatsing mogelijk zijn. Zonnecollectoren of panelen die niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied hebben weinig ontsierende invloed. De situering van zonnepanelen of -collectoren wordt echter bepaald door de optimale stand ten opzichte van de zon. Voorkeur van de gemeente voor situering aan de achterzijde kan daarom niet van doorslaggevende aard zijn bij de beoordeling van dergelijke bouwaanvragen. Alleen in beschermde stads- en dorpsgezichten, op monumenten of beeldbepalende panden lijkt een alternatieve situering aan minder belangrijke zijden of op tuinbergingen een voor de hand liggend alternatief. Zonnecollectoren of -panelen kunnen in het ontwerp van een gebouw worden geïntegreerd. Als losse toevoeging kunnen ze echter heel storend werken. Bij meerdere collectoren/panelen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Welstandscriteria voor zonnepanelen of -collectoren

Een zonnepaneel of -collector is in het algemeen niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een zonnepaneel of -collector niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasselijkheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen

- paneel/collector voldoet aan het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar deze geplaatst gaat worden
- op het dakvlak zijn geen dakramen of -kapellen gesitueerd

plaatsing en aantal

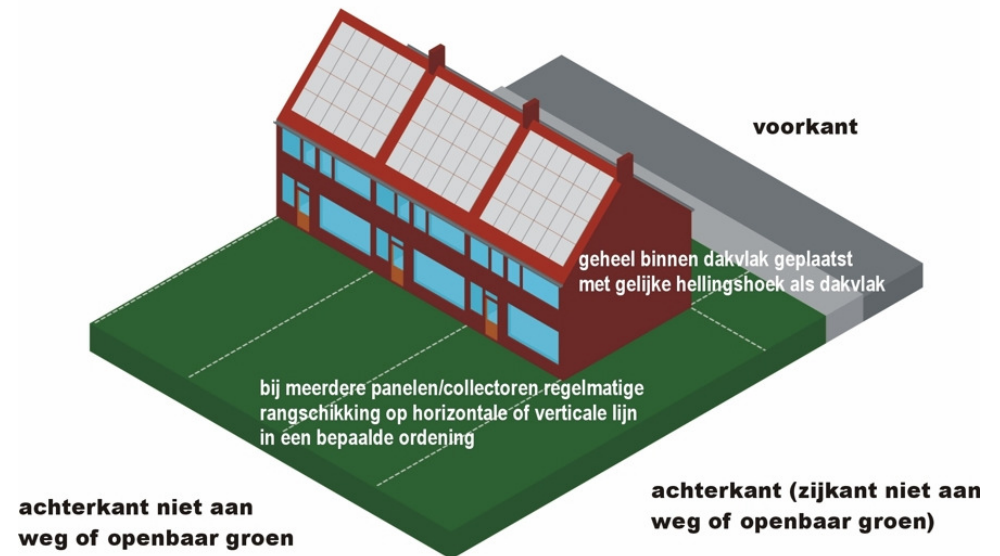
- bij meerdere panelen/collectoren regelmatige rangschikking op horizontale of verticale lijn in een bepaalde ordening
- op schuine daken: geheel binnen het dakvlak en de hellingshoek gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak.
- op platte daken: geheel is gelegen binnen een hoek van 15 graden vanaf de dakrand

vormgeving

- paneel/collector integraal opgenomen in het ontwerp van het bouwwerk
- paneel/collector vormt een geheel met de installatie voor het opslaan van water of voor de opwekking van elektriciteit, zo niet dan is de installatie in het bouwwerk geplaatst

materiaal en kleur

- de kleur overeenkomstig met het achterliggende dakvlak of anders zwart, antraciet of donker grijs



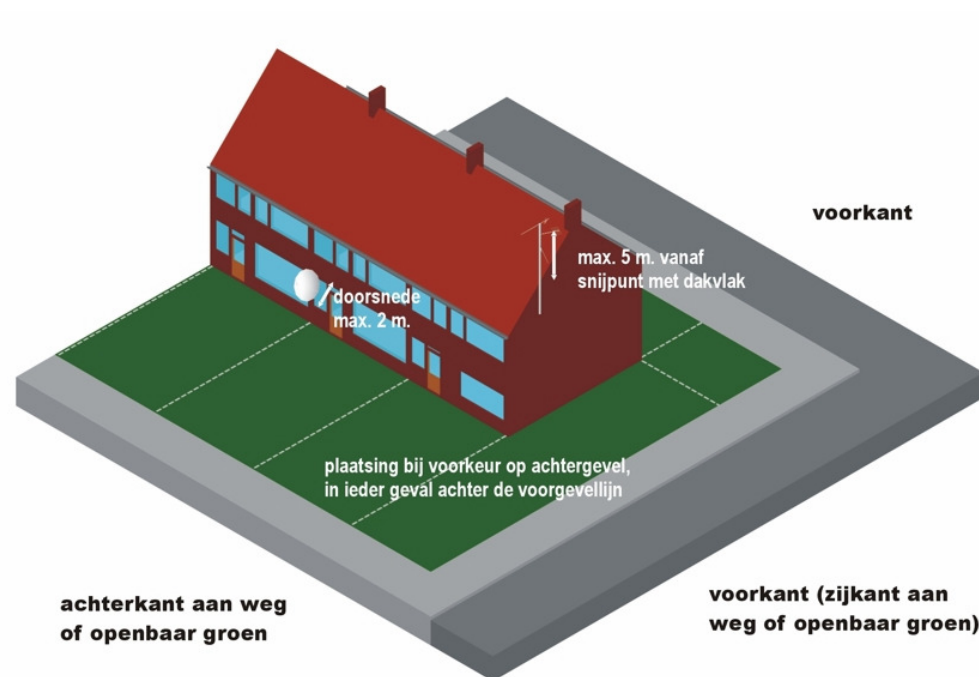
Spriet-, staaf- en schotelantennes

2.9 Spriet-, staaf- en schotelantennes

Omschrijving en uitgangspunten

Het gaat hier om antennes die van wezenlijk belang zijn voor het kunnen zenden en/of ontvangen van radio-, televisie- en andere communicatiesignalen. Onder spriet- of staafantennemast worden niet begrepen calamiteits sirenes en antenne-installaties ten behoeve van mobiele telefonie. Antennes kenmerken zich door een zeer eigen technische vormgeving die vooral aan de voorzijde storend kan zijn voor het straatbeeld. De gemeente streeft dan ook naar plaatsing van antennes achter het hoofdgebouw, in ieder geval onzichtbaar vanaf de weg of openbaar groen.

Antennes kunnen vrijstaand worden geplaatst of op/aan een bouwwerk worden aangebracht. Een antenne dient een ondergeschikt element te blijven ten opzichte van de omringende bebouwing. Als losse toevoeging kunnen ze storend werken op het uiterlijk van een gebouw. Met name de hoogte, de bouwkundige uitwerking en detaillering van antennes mogen geen zwaar stempel op de omgeving drukken. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving. Het heeft de voorkeur een antenne achter het hoofdgebouw en in ieder geval achter de voorgevellijn te plaatsen. Daarnaast is de maatvoering en een zorgvuldige kleurkeuze van belang. De antenne dient altijd ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw of het erf waarop deze geplaatst wordt en in ieder geval niet de boventoon te voeren.



Welstandscriteria voor spriet-, staaf- en schotelantennes

Een spriet-, staaf- of schotelantenne is in het algemeen niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan.

Voldoet een spriet-, staaf- of schotelantenne niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasselijkheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.

plaatsing

- niet vóór de voorgevellijn.
- niet op zijerf of aan zijgevel, grenzend aan weg of openbaar groen.
- niet aan een beschermd monument.
- bij gestapelde woningbouw op het platte dak, of op of aan een balkon geplaatst binnen de contour van het balkon.
- bij gestapelde woningbouw niet aan de gevel.
- maximaal één (schotel)antenne aan, op of bij een woning.

vorm

- antenne en mast buisvormig, dus geen vakwerkconstructie.

maatvoering

- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing op erf maximaal 5 meter.
- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing aan gevel maximaal 5 meter vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak.
- hoogte schotelantenne (inclusief antennedrager) maximaal 3 meter.
- doorsnede schotelantenne maximaal 2 meter.

materiaal- en kleurgebruik

- onopvallend, aangepast aan de omgeving; gelijke kleurtoon als het achtergrondmateriaal.

Reclame

2.10 Reclame

Beschrijving en uitgangspunten voor het welstandsbeleid

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclame-uitingen ongewenst.

Voor de reclame-uitingen moet een vergunning worden aangevraagd in het kader van de gemeentelijke APV. Een welstandsbeoordeling maakt deel uit van deze vergunningprocedures.

Voor constructies van enige omvang op of aan een gebouw, kan ook een bouwvergunning noodzakelijk zijn.

De hierna geformuleerde criteria zijn er op gericht om veelvoorkomende reclame-uitingen snel te kunnen beoordelen en eventueel af te handelen. Plannen die niet voldoen aan deze criteria, of indien er sprake is van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het plan alsnog aan de Welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruikmaakt van de notitie zoals die is opgesteld door de Vereniging van Friese Gemeenten en de Provincie. Maar ook kan gebruik gemaakt worden van de gebiedsgerichte en de algemene welstandsaspecten.

Van een bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij door het rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten of een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Sneltoetscriteria voor reclame-uitingen aan de gevel

Een reclame-uiting aan de voorgevel, de zijgevel of de achtergevel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- plaatsing loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan, de gevel,
- geen reclame aangebracht op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie,
- geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren,
- aan de voorgevel: reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel,
- aan de voorgevel: indien er (nog) samenhang en ritmiek aanwezig is in het straatbeeld mag dit door een reclame-uiting niet worden verstoord,
- reclame-uitingen waar mogelijk integreren in de architectuur en beperken tot het hoogst noodzakelijke,
- geen mechanisch bewegende delen,
- geen lichtcouranten, lichtobjecten of lichtreclame,

- geen daglichtreflecterende reclame,
- geen aangelichte reclame,
- maximaal één reclame-uiting per gevel,
- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame-uitingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader,
- geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.

BIJLAGE 3

Begrippenlijst

A

Aanbouwen	grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw
Aangekapt	met kap bevestigd aan dakvlak
Achterevellijn	denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen
Achterkant	de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voorzover die zijde niet direct grenst aan de weg of openbaar groen.
Afdak	dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen
Antennedrager	antennemast of andere constructie bedoelt voor de bevestiging van een antenne
Asymmetrische kap	zadeldak waarbij het dakvlak aan 1 zijde doorloopt tot aan de gevel van de daaronder gelegen bouwlaag

B

Band	horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen of baksteen
Bedrijfsbebouwing	gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter
Beschot	afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen

Bestrating	verharding in de vorm van straatstenen of tegels
Bijgebouw	gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage
Blinde muur of gevel	gevel of muur zonder raam, deur of andere opening
Borstwering	lage dichte muur tot borsthoogte
Boeibord	opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal
Boerderij	gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis waaronder de stolp, kop-hals-romp en andere typen
Bouwblok	een aan alle zijden door straten en wegen begrensde groep gebouwen
Bouwlaag	verdieping van een gebouw
Bouwperceel	een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan
Bovenbouw	het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels
Bungalow	meestal vrijstaand woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd

C		E	
Carpport	afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning	Ensemble	architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden
Conformereren	zich voegen naar, gelijkvorming maken, aanpassen aan, afstemmen op	Erf	al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbied. Voorerf: gedeelte van het erf dat aan de voorzijde van het gebouw is gelegen Achtererf: gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen Zijerf: gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen
Context	omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken	Erker	kleine toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en/of glas
D		F	
Dak	afdekking van een gebouw, vlak of hellend dak, waarop dakbedekking is aangebracht	Flat	groot gebouw met meerdere verdiepingen
Dakafdekking	vlak of hellend dak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht	G	
Dakhelling	de hoek van het dak	Galerij	gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen
Dakkapel	uitbouw op een hellend dakvlak	Geleding	verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, inspringingen of andere gevelkenmerken en -detaileringen.
Daknok	hoogste punt van een schuin dak. Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak	Gepotdekseld	gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan
Dakopbouw	een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert	Gerichtheid	zijde of zijden die voor het object gezichtsbepalend en bezien vanaf de publieke ruimte beeldbepalend zijn
Dakraam	raam in een hellend dak		
Dakvoet	laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn		
Detail	ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam		
Drager en invulling	de drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden)		

Gevel	buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel)
Goot	waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak
Gootklos	in de muur bevestigd stuk balk ter ondersteuning van een goot
H	
Hoekaanbouw	grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw
Hoek- en kilkeper	snijlijn van twee aansluitende dakvlakken
Hoofdgebouw	een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken
Hoofdzakelijk kantig	enkelvoudige geometrische vormen met ondergeschikte toevoegingen
I	
Individueel gebouw	zelfstandig, op zichzelf staand gebouw
Industriebouw	gebouwen met een industriële bestemming
K	
Kantig	enkelvoudige geometrische vormen
Kap	samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt
Kavel	grondstuk, kadastrale eenheid
Kern	centrum van een dorp of stad
Klossen	uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten

Kop	in het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw
L	
Laag	zie bouwlaag
Lak	afwerklaag van schilderwerk
Latei	draagbalk boven gevelopening
Lessenaarsdak	dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak
Lichtkoepel	raamconstructie in een plat dak, in de vorm van een koepel
Lijst	een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel
Lint	weg met daarlangs bebouwing
Luifel	een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur
M	
Maaiveld	bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht
Mansardedak	dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat
Massa	volume van een gebouw of bouwdeel
Metselverband	het zichtbare patroon van metselwerk
Middenstijl	verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.
N	
Nok	horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak

O			
Onderbouw	het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met een zadeldak	Raamhout	hout waaruit ramen vervaardigd worden of omlijsting waarbinnen het paneel van een deur of beschot wordt ingesloten. Ook wel draaiende of schuivende delen van kozijn/post
Ondergeschikt	voert niet de boventoon	Renovatie	vernieuwing van een gebouw
Ontsluiting	de toegang tot een gebied, terrein of een gebouw	Rijtheshuis	huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwd, gelijkende woningen
Oorspronkelijke gevel	gevel van een gebouw zoals deze nieuw is gebouwd	Ritmiek	regelmatige herhaling
Oriëntatie	de richting van een gebouw	Rollaag	horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand
Overstek	bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel	Rooilijn	lijn die de grens aangeeft waarlangs maximaal gebouwd mag worden
P		S	
Paneel	rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting	Schilddak	dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken
Parcellering	kavelmaat	Schuur	bijgebouw ten behoeve van opslag
Penant	gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, metselwerk in een gevel langs openingen	Situering	plaats van het bouwwerk in zijn omgeving
Plaatmateriaal	bouw materiaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (onder andere trespa) of staal (vlak of met profiel)	Stelp	boerderijtype met wonen, werken en stallen onder één groot dak
Plint	een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw	T	
Portiek	gemeenschappelijke trappenhuis	Textuur	de voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk)
Profiel	omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan	U	
Profilering	aangebrachte vorm en maatvoering van profiel	Uitbouw	aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is
R		V	
Raamdorpel	horizontaal stenen element onder de onderdorpel van een houten kozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd	Voorgevellijn	denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk

Voorkant

de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voorzover die zijde direct grenst aan de weg of openbaar groen

W**Windveer**

plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen

Wolfdak/wolfeinden

meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft (wolfeind)

Z**Zadeldak**

dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen

Zijgevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk

Zijkant

de zijgevel, het zij-erf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw

BIJLAGE 4

Lijst van monumenten

nr.	Straatnaam	Nummer	Monumentennr.	Beschrijving
	B a k k e v e e n			
1	Foarwurker Wei	3	513171	Landhuis met aanleg van de tuin en bos, zonnwijzer en tuinsieraad.
	Foarwurker Wei	3	513172	Landhuis.
	Foarwurker Wei	3	513173	Zonnwijzer.
	Foarwurker Wei	3	513174	Tuinsieraad.
	Foarwurker Wei	3	513175	Bos en tuin.
	Foarwurker Wei	5	031804	Boerderij van het kop-hals-romptype met lang voorhuis.
2	Houtwal	14	031805	Gave kleine boerderij van het kop-romptype.
3	Jarig van der Wielen wei	14	031806	Voormalig herberg, in 1890 herbouwd, in de voorgevel gevelsteen Allardsoog 1785.
4	Tsjerkewal bij pand nr.	31	031807	Langgerekte schaapskooi met houten wanden en rietdekking.
5	Mjumster Wei	37	031808	Boerderij waarvan het korte lage voorhuis een zadeldak met rieten dekking draagt.
6	Weverswal	13	031809	Woning met stal in het verlengde daarvan en onder breed zadeldak, jaartalanker 1753.
7	Weverswal	32	031810	Woning waarvan de ermede verbonden schuur een hoog schilddak met korte nok draagt.
8	Nije Drintsewei, op de grens met prov. Drenthe		031811	De z.g. Landweer. Zeer oude grenswal met kreupelhout begroeid.

nr.	Straatnaam	Nummer	Monumentennr.	Beschrijving
	Beetsterzwaag			
9	Beetsterweg	2	387957	Fockenstate, kop-hals-rompboerderij
10	Beetsterweg	13	031812	Boerderij waarvan het voorhuis als dwarshuis terzijde voor de schuur is gebouwd.
11	Beetsterweg	16	513164	Dit complex omvat een Stelp met een gedeeltelijk ingebouwde bijschuur en een Stookhok.
	Beetsterweg	16	513165	Stelp.
	Beetsterweg	16	513166	Stookhok bij Stelp.
12	Van Harixmaweg	1	031813	Harinxmastate. 1843.
	Van Harixmaweg	1,3 en 5	366953	Complex Harinxmastate, Hoofdgebouw, koetshuis, paardenstalling annex koetsierswoning.
13	Van Harixmaweg	7	031814	Gave kleine boerderij van het kop-romptype met bijgebouwen.
14	Hoofdstraat	3	031815	Lyndenstein. Twee borstbeelden op rococo pedestal, voormalige tuinbeelden.
	Hoofdstraat	3	514012	Lyndenstein, hoofdgebouw, parkaanleg, bijgebouw, tuinbeeld, borstbeelden en klok.
	Hoofdstraat	3	514013	Hoofdgebouw.
	Hoofdstraat	3	514014	Historische park en tuinaanleg-overtuin.
	Hoofdstraat	3	514015	Bijgebouw met lighal.
	Hoofdstraat	3	514016	Borstbeelden op Pedestals.
	Hoofdstraat	3	514017	Tuinbeeld voorstellende Neptunus.
15	Hoofdstraat	15	031816	Herv. Kerk op omheind kerkhof. Eenvoudig kerkgebouw uit 1803.
16	Hoofdstraat	17	031817	Raadhuis.
17	Hoofdstraat	23	031818	Secretarie.
18	Hoofdstraat	31	031819	Bordena. Woonhuis met verdieping, vijf traveeën breed.
19	Hoofdstraat	55	031821	Landelijk pand zonder verdieping onder omgaand zadeldak met vier hoekschoorstenen.
20	Hoofdstraat	79	031822	Diaconiehuis met hoofdgebouw aan de straat.
21	Hoofdstraat	2,4 en 6	031823	Fors blokvormig gebouw, uitspanning met stalgebouw onder hoog schilddak.
22	Hoofdstraat	8, 10	031824	Voormalige pastorie met hoog opgaand zadeldak, waarop vier hoekschoorstenen.
23	Hoofdstraat achter pand	24	031825	Voormalige school in rechthoekige acht traveeën breed, diep gebouw onder zadeldak.
24	Hoofdstraat	30	031826	Twee woningen onder dwars zadeldak tussen topgevels met beitelingen.
25	Hoofdstraat	46	031827	Deftig woonhuis met verdieping, de gevels geheel gepleisterd.
26	Hoofdstraat	62	031828	Blokvormig pand met verdieping onder schilddak met twee schoorstenen.
27	Hoofdstraat	70	031829	Woonhuis met verdieping onder zadeldak tegen topgevel met aanzetlijstjes.
28	Hoofdstraat	80	031830	Groot blokvormig woonhuis met verdieping onder omgaand zadeldak met hoekschoorstenen.
29	Hoofdstraat	82	031831	Blokvormig stalgebouw met verdieping geheel gepleisterd.
30	Hoofdstraat	86	031832	Groot pand met verdieping. Omlijste ingangsparij met balkon.
31	Hoofdstraat	85, 87	513179	Gerechtsgebouw.
32	Hoofdstraat	89	513180	Landhuis "De Zandhoeve".
33	Kerkepad West	1	031834	Woning onder zadeldak tussen topgevels, waarvan de voorste eindigt in een forse schoorsteen.
34	Kerkepad West	10	031835	Kerk 1889, drie beeldhouwde zerken, 18e eeuw. Twee klokken 1482 en 1520.
35	Kerkepad Oost	47	414351	Tuinmanswoning.
36	Molenlaan	15	031836	Voormalig commiezenhuis, zes traveeën breed, onder deels rietgedekte kap.
37	Poostweg	2	031837	Boerderij waarvan het voorhuis een voorste schuurgedeelte in kop-hals-romptype.

nr.	Straatnaam	Nummer	Monumentennr.	Beschrijving
Gorredijk				
38	Brouwerswal	7	031840	Pand onder zadeldak tegen klokgevel met gebeeldhouwde aanzetkrullen en bekroning.
39	Brouwerswal	68	031841	Woning onder hoog zadeldak tegen topgevel waarin twee smalle hoge vensters, enz.
40	Dwersfeart	11	031842	Boerderij van het kop-romptype, het voorhuis onderkelderd.
41	Hegedyk	7	513185	Groot woonhuis.
42	Hegedyk	20A	513154	Het complex van de Begraafplaats bestaat uit de aanleg zelf, het Klokhuis en Toegangshek.
	Hegedyk	20A	513155	Begraafplaats.
	Hegedyk	20A	513156	Klokhuisje (Baarhuisje).
	Hegedyk	20A	513157	Toegangshek.
42	Hoofdstraat	41	031843	Pand met twee verdiepingen onder zadeldak tegen klokgevel, enz.
43	Hoofdstraat	24	031844	Pand onder zadeldak tegen klokgevel met gebeeldhouwde aanzetkrullen en bekroning.
44	Hoofdstraat	40	031845	Pand onder zadeldak tegen klokgevel met gebeeldhouwde aanzetkrullen en bekroning.
45	Hoofdstraat	42	031846	Pand met zadeldak tegen halsgevel met rijk gebeeldhouwde klauwstukken en bekroning.
46	Hoofdstraat	59	513184	Voormalige Openbare Lagere School, nu Streekmuseum.
47	Hoofdstraat	74	031847	Vijf traveeën breed pand met verdieping onder schilddak met twee hoekschoorstenen.
48	Kerkewal	9	031848	Voormalig Herv. Kerk.
49	Kerkewal	11	031849	Pand onder zadeldak tegen klokgevel onder de aanzetkrullen gedateerd 1776.
50	Kerkewal	13,14	031850	Pand onder zadeldak evenwijdig aan de straat tussen topgevels waarin sierankers, enz.
51	Langewal	52	031851	Diep pand met volledige verdieping onder zadeldak met voor- en achterschild.
52	De Leijen	29	031852	Herv. Kerk op de omheind kerkhof.
53	Molenwal	3	031853	Fors pand met verdieping en twee zolders onder diep zadeldak tegen puntgevel.
54	Stationsweg	35, 37	513186	Kazerne van de Koninklijke Marechaussee.
Hemrik				
55	Himrikerpaed	4	031854	Keuterijtje, het voorhuis heeft een riet gedekt zadeldak tegen topgevel met schoorsteen.
56	Himrikerpaed	1	031855	Kleine boerderij van het hallehuistype onder rieten dak.
57	Binnenwei	22	031856	Herv. Kerk op verhoogd omheind kerkhof. Kerkgebouw van middeleeuwse oorsprong.
Langezwaag				
58	't Hou	9	031858	Herv. Kerk en toren op kerkhof.
Lippenhuizen				
59	De Buorren	30	031859	Herv. Kerk op verhoogd omheind kerkhof.
60	De Buorren	149	513161	Watertoren + erfscheiding.
	De Buorren	149	513162	Watertoren.
	De Buorren	149	513163	Erfafscheiding.
61	Sweachsterwei	2	513183	Kop-rompboerderij
62	Sweachsterwei	7	031864	Als Tongaardershuisje gebouwd woonhuis.

Nij Beets				
63	Domela Nieuwenhuisweg bij nr.	49	031861	Gerestaureerd turfwerkershuisje aan de Polderhoofdvaart.
64	Ripen	3	513181	Gemaal.
Olterterp				
65	Achterwei	6	031862	Herv. Kerk.
66	Van Harixmaweg	17	513167	Comlex Huize Olterterp: Landhuis, Koetshuis en voormalig Ketelhuis.
	Van Harixmaweg	17	513168	Landhuis.
	Van Harixmaweg	17	513169	Koetshuis.
	Van Harixmaweg	17	513170	Ketelhuis.
Terwispel				
67	De Streek	25	031863	Herv. Kerk.
	De Streek	25	513158	Herv. Kerk op een kerkhof met een hek aan de zuidzijde als erfscheiding.
	De Streek	25	513160	IJzeren hek.
Tijnje				
68	Rolbregedyk	6	513182	Zaalkerk van de Ger. Kerk.
69	Ulesprong	24	510646	Achtkantige houten incomplete poldermolen.
Ureterp				
70	Selmien	47	031865	Middeleeuws kerkgebouw, laat 13e eeuw, het koor later rechtgesloten.
	Selmien bij nr.	47	031866	Toren Herv. Kerk. Zware westtoren, laat 13e eeuws.
71	Weibuorren	60-62	031867	Twee panden onder lang zadeldak evenwijdig aan de straat tussen topgevels, enz.
Wijnjewoude				
72	Breeberchspaed	1	031838	Zg. pedikanteshuisje op het kerkhof. Gebouwtje onder zadeldak tegen topgevels.
	Breeberchspaed	1	031839	Herv. Kerk op omheind kerkhof.
73	Breeberchspaed	3	513176	Arbeiderswoning + Stookhok.
	Breeberchspaed	3	513177	Arbeiderswoning.
	Breeberchspaed	3	513178	Stookhok.
74	Tsjerkereed	2	031869	Herv. Kerk op verhoogd omheind kerkhof.
75	Weinterp	46	513187	De Pastorie van de Ned. Herv. Kerk.
Aan bovenstaande informatie kunnen geen rechten worden ontleend.				

Colofon

De 2^e herziening van de welstandsnota Opsterland werd opgesteld in opdracht van de gemeente door BügelHajema Adviseurs b.v.

Begeleiding:

Martie Donker, gemeente Opsterland
Tineke Auwerda, gemeente Opsterland

Samenstelling:

Johan Kruiger, BügelHajema Adviseurs b.v.
Caroline Hiskemuller, BügelHajema Adviseurs b.v.

Uitgave:

Gemeente Opsterland, juni 2009

Copyrights:

Opdrachtgever en samenstellers



BügelHajema Adviseurs bv

Bureau voor Ruimtelijke

Ordening en Milieu bnSP

Balthasar Bekkerwei 76

8914 BE Leeuwarden

Telefoon (058) 215 25 15

Telefax (058) 215 91 98

www.bugelhajema.nl

E-mail:

leeuwarden@bugelhajema.nl