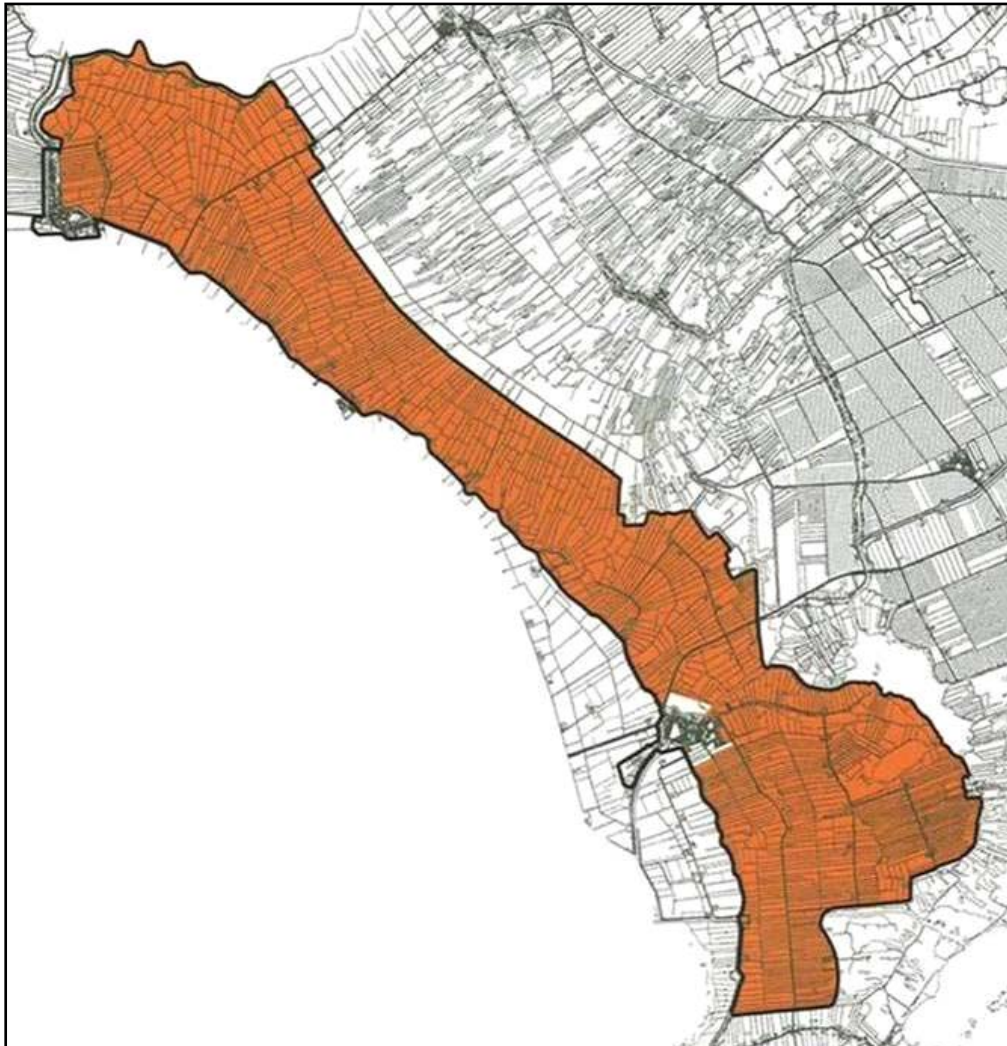


4. Zeekleilandschap

4.1. Zeekleilandschap



Gebiedsbeschrijving

Structuur

Het zeekleilandschap is een vlak en open weidegebied, met percelen van wisselende grootte. De erfbeplanting bestaat voornamelijk uit enkele markante grote bomen. Boerderijen zijn tegen de dijk aangebouwd, dan wel op een duidelijk zichtbare zandkop of zandrug in het gebied of aan een dijkdoorbraak. De afwisseling in de positie van de bebouwing is karakteristiek. Opvallend is de afwisseling tussen grotere boerderijen en keuterijtjes. Nagenoeg alle bebouwing richt zich met de voorzijde naar de dijk.

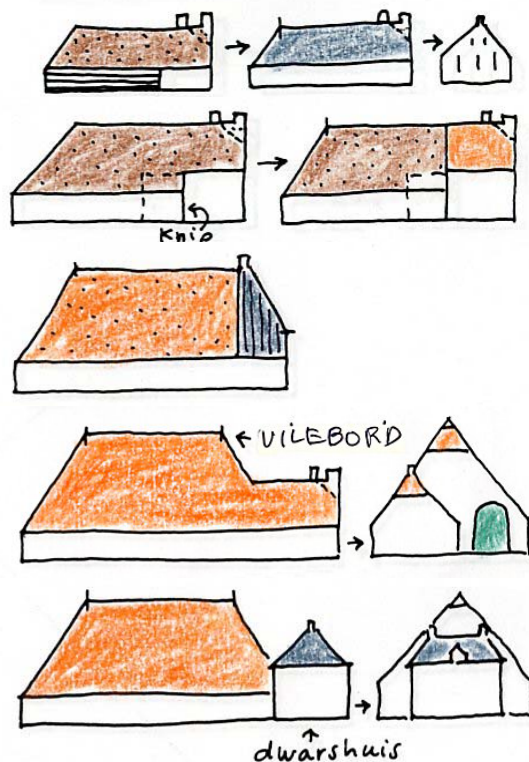


Een enkele nieuwe schuur is dwars op de ver-
kavelingsrichting bij een boerderij gebouwd.
Vanuit de Noordoostpolder zijn alleen de daken
met de dakkapellen van de agrarische bebou-
wing achter de dijk te zien. Dit principe geldt
niet voor de kern van Blankenham omdat daar
de bebouwing meer tegen de kruin van de dijk
aan staat. Deze kern, rond een kerk, behelst
verder een woonwijk aan de buitenzijde van de
dijk, ontwikkeld na de drooglegging van de
Noordoostpolder.

Bebouwing

De boerderijen - van het type kop-rompboerderij
en Friese stelp - worden gekenmerkt door hoge
daken en een heldere hoofdvorm. Als de boer-
derij nog in bedrijf is, staan op het erf veelal
nieuwe typologisch sterk afwijkende bijgebou-
wen. Het schuurgedeelte heeft een gesloten
dak, op het woongedeelte komt sporadisch een
dakkapel voor.

De niet agrarische bebouwing, tussen de boer-
derijen, varieert in vorm. In de kern van Blan-
kenham staan aan de binnenzijde van de dijk
een kerk, enkele voormalige winkels en vrij-
staande woningen en boerderijen. Aan de over-
zijde van de dijk is na de inpoldering een nieu-
we wijk gebouwd met een groen parkje en be-
halve woningen - tweelaags onder een kap -
ook enige bijzondere functies. De wijk wordt
omgeven door singelbeplanting.



Detailering

De boerderijen hebben riet, rood gebakken of gesmoorde pannen en - in voorkomende gevallen - de afwijkende golfplaat als dakbedekking. De dakkapellen van de stelpen zijn vaak rijk bewerkt. De gevelindeling is in het algemeen verticaal. De gebruikte baksteen varieert in kleur van rood tot donker/bruinrood. De deuren en ramen zijn vaak groen geschilderd, het overige houtwerk, waaronder de kozijnen, wit. Nieuwe schuren en loodsen zijn niet zelden in afwijkende damwandprofielen opgetrokken. De overige bebouwing heeft overwegend gedekte kleuren en materialen als bij de boerderijen.

In Blankenham is het kleurgebruik divers. Er worden overwegend bakstenen voor de gevels en dakpannen op het dak toegepast.

Bijzondere elementen

Het gemaal A. F. Stroink op de kruising van de dijk met het Ettenlandsch kanaal met bijgebouwen. De rode pannen daken zijn zeer opvallend in het landschap. De cluster is een cultuurhistorisch element.



De Nederlands Hervormde Kerk in Blankenham is in zijn typologie en situering afwijkend van de bebouwing in de omgeving.



Het kruithuisje aan de dijk bij Blankenham is een gemeentelijk monument.



Welstandsbeleid

Verantwoording

In dit gebied zijn de boerderijen en de bijbehorende erven sterk bepalend voor de karakteristiek van het gebied. Alleen in Blankenham is meer diversiteit in bebouwing. De karakteristieken van de oorspronkelijke bebouwing dienen dan ook zoveel mogelijk te worden behouden. Blankenham is in de loop der tijd gegroeid met steeds nieuwe invullingen op kleine schaal die zich voegen tussen de bestaande bebouwing. Hierdoor is een gevarieerd beeld ontstaan dat kan inspireren voor ontwikkelingen in de toekomst.

Beleid

1. Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de oorspronkelijke boerderijen dienen de bebouwingskarakteristieken zoals die in de gebiedsbeschrijving zijn omschreven te worden *behouden*.
2. Bij nieuwbouw, vervanging en grote uitbreidingen aan andere bestaande gebouwen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden *gerespecteerd*.
3. In Blankenham is onder voorwaarden *vernieuwing* mogelijk.
4. Uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij mag niet ten koste gaan van de uiterlijke verschijningsvorm.

Welstandscriteria

Situering

1. Bouwplannen aan of bij de oorspronkelijke boerderijen dienen gesitueerd te worden conform de bestaande karakteristieken zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven.
2. De overige hoofdbebouwing dient in ieder geval op de weg of op de dijk te worden georiënteerd.
3. Bijgebouwen zijn ten opzichte van het hoofdgebouw zodanig gesitueerd dat zij met elkaar een samenhangend geheel vormen.

Vormgeving

1. Bij bouwplannen aan of bij de oorspronkelijke boerderijen dienen de bebouwingskarakteristieken zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven te worden behouden. Daarbij is in ieder geval relevant: het boerderijtype, de dakvorm, schaal en maat.
2. Bij de overige bebouwing zijn geringe afwijkingen van de karakteristieken mogelijk.
3. Uitbreidingen dienen ondergeschikt zijn aan het bestaande gebouw en dienen daar qua vormgeving mee te harmoniëren

4. De plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam- en deuropeningen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn.
5. Bij uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij dient in ieder geval het onderscheid tussen woon- en bedrijfsgedeelte herkenbaar te blijven.
6. In Blankenham is vernieuwing mogelijk mits dit gebeurt met respect voor maat, schaal en hoofdvorm van de bestaande bebouwing.

Detailering, kleuren en materialen

1. Er dienen kleuren toegepast te worden conform de gebiedsbeschrijving.
2. Er dienen materialen te worden toegepast gelijk aan of aansluitend bij de in de gebiedsbeschrijving genoemd materialen.

Leeswijzer beschrijvingen

Gebiedsindeling

Het welstandstoezicht wordt gevoerd op grond van gebiedsgerichte criteria. Om deze criteria op te kunnen stellen, zijn eerst verschillende gebieden van elkaar onderscheiden. Dit is gedaan door te zoeken naar een bepaalde samenhang op grond van stedenbouwkundige, landschappelijke en/of architectonische kenmerken.

Deze samenhang kan bestaan uit een vijftal aspecten:

1. de functie;
2. de ontstaansgeschiedenis;
3. de ruimtelijke verschijningsvorm;
4. de relevantie van het onderscheid tussen de gebieden voor welstandstoezicht;
5. de dynamiek van het bouwen.

De mate waarin één van deze aspecten overheerst, wisselt per gebied. Als bijvoorbeeld in twee gebieden hetzelfde welstandsbeleid en dezelfde criteria worden gehanteerd, is het de vraag of het onderscheid nog relevant genoeg is voor het vasthouden aan twee gebieden.

Op deze wijze is een gebiedsindeling ontstaan waarbij de gemeente in 6 hoofdgebieden is ingedeeld. Binnen deze hoofdgebieden zijn vervolgens subgebieden onderscheiden. De kern Steenwijk is bijvoorbeeld verdeeld in 5 gebieden. In totaal zijn 29 gebieden benoemd. De gebiedsindeling is terug te vinden op de overzichtskaart die als bijlage bij de welstandsnota is gevoegd.

Toelichting op de gebiedsbeschrijvingen

Per gebied is een aantal bladen gemaakt met de beschrijving, de waardering, het te hanteren welstandsbeleid en de welstandscriteria.

Elke gebiedsbeschrijving heeft dezelfde opbouw:

- ♦ Kaart

Op het eerste blad staat een kaartje waarop (de ligging van) het gebied is aangegeven.

- ♦ Gebiedsbeschrijving

Na het kaartje volgt de gebiedsbeschrijving. Hier worden de belangrijkste karakteristieken van het gebied en vooral van de bebouwing beschreven. De gebiedsbeschrijving is opgebouwd van groot naar klein en daarbij opgedeeld in drie kopjes: structuur, bebouwing en detaillering. Onder structuur wordt de ontstaansgeschiedenis en de structuur van het gebied beschreven evenals de plaatsing van de bebouwing. Onder bebouwing worden specifieke aspecten van de bebouwing zelf beschreven zoals (architectonische) stijl, gevelopbouw, overheersende hoofd- en kapvorm. Onder het kopje detaillering wordt aandacht besteed aan de detaillering, materialen en kleuren van de bebouwing. De beschrijving en waardering zijn niet los van elkaar te zien. Op het moment dat je de keuze maakt om iets te beschrijven geef je al een impliciete waardering. In de gebiedsbeschrijvingen zitten dan ook elementen van de waardering geïntegreerd.

- ♦ Bijzondere elementen

Bij de beschrijvingen worden ook de bijzondere elementen benoemd. Het gaat daarbij om gebouwen die (in positieve of negatieve zin) afwijken van de algemene gebiedsbeschrijving.

Welstandsbeleid

Het welstandsbeleid wordt steeds voorafgegaan door een verantwoording van het beleid. Hierin wordt kort uiteengezet waarom in een bepaald gebied gekozen is voor het geformuleerde beleid. Hierin ligt ook een

waardering besloten van de kwaliteiten en karakteristieken van het gebied.

Het welstandsbeleid wordt steeds opgebouwd uit:

1. één of meer punten die de algemene lijn vormen;
2. één of meer punten die elementen benoemen die specifiek zijn voor het gebied.

Bij de formulering van het beleid wordt een aantal termen gebruikt die om een nadere toelichting vragen. Ten eerste wordt er onderscheid gemaakt tussen behouden, respecteren en vernieuwen:

Behouden van de bebouwingskarakteristieken. Met behouden wordt bedoeld dat bouwplannen dezelfde bebouwingkarakteristieken dienen te hebben als de bestaande gebouwen. Van de gebiedsbeschrijving afwijkende vormgeving voldoet dan dus niet aan redelijke eisen van welstand. Dat geldt dus voor nieuwbouw, maar ook voor uitbreidingen en verbouwingen aan bestaande gebouwen. Tenzij dit expliciet anders is geformuleerd.

Respecteren van de bebouwingkarakteristieken. Hiermee wordt bedoeld dat bouwplannen de gebiedskarakteristieken als uitgangspunt moeten hebben maar dat op onderdelen hier nieuwe vormen etc. aan toegevoegd kunnen worden. Anders gezegd een bouwplan mag op onderdelen afwijken maar niet conflicteren met de bestaande bebouwing.

Vernieuwen. Hiermee wordt bedoeld dat van de gebiedskarakteristieken afwijkende bebouwing geen probleem vormt. Het gaat dan alleen om nieuwbouw of complete vernieuwbouw en niet om uitbreidingen en gedeeltelijke verbouwingen.

Ter aanvulling worden nog de volgende termen gebruikt:

Versterken. Hiermee wordt bedoeld dat een bouwplan zodanig ontworpen moet zijn dat het eventuele afwijkingen op onderdelen van de bestaande bebouwing teniet doet. Het totale plan moet na realisering van het

bouwplan beter voldoen aan de gebiedskarakteristieken.

Herstellen. Hiermee wordt bedoeld dat oorspronkelijke karakteristieken weer teruggebracht moeten worden. Dit gaat niet alleen om verbouwingen en uitbreidingen aan bestaande gebouwen maar ook om nieuwbouw. Dit wordt met name gebruikt in beschermde gezichten.

Versterken van de kwaliteit van de vormgeving. Hiermee wordt bedoeld dat het bouwplan een hogere kwaliteit van architectuur dient te hebben dan de bestaande bebouwing. Het bouwplan zal dan moeten voldoen aan de criteria voor architectonische kwaliteit.

Bij alle categorieën zijn regelmatig uitzonderingen of nadere voorwaarden benoemd.

Welstandscriteria

Het welstandsbeleid is uitgewerkt in de gebiedsgerichte welstandscriteria. Naast de gebiedsgericht criteria kunnen ook meer objectgerichte criteria of specifieke criteria gelden. Daarnaast is er één algemeen criterium dat geldt in alle gebieden:

- Bij nieuwbouw, wijziging en uitbreidingen dient de architectonische kwaliteit minimaal gelijkwaardig te zijn aan de bestaande architectonische kwaliteit.

Zonder dat bij elk gebied naar deze criteria wordt verwezen gelden in alle gebieden de volgende criteria:

- Voor monumenten: De criteria voor monumenten.
- Voor reclameobjecten: Het reclamebeleid.
- Voor licht vergunningplichtige bouwwerken: De sneltoetscriteria. In de beschermde stads- en dorpsgezichten gelden behalve de sneltoetscriteria altijd ook de gebiedsgerichte criteria.
- Voor recreatieterreinen: Bij recreatieterreinen dienen bij bouwplannen voor verbouwing, uitbreiding en nieuwbouw de bebouwingskarakteristieken van de bestaande bebouwing te worden ge-

respecteerd. Bij algehele vervangende nieuwbouw dienen de bebouwingskarakteristieken van het gebied waarin het recreatieterrein is gelegen te worden *gerespecteerd*.

- ♦ Voor de bijzondere elementen: bij uitbreidingen en verbouwingen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden *behouden* en waar mogelijk *versterkt*.

Beeldkwaliteitplannen

Naast de gebiedsgerichte criteria gelden er in delen van twee gebieden nog beeldkwaliteitplannen. Het gaat om:

- ♦ gebied 2.4. "Steenwijk, historisch centrum", daar is het beeldkwaliteitplan Steenwijkerdiep (september 2000) geldig;
- ♦ gebied 2.8. "Steenwijk, naoorlogse uitbreidingen", daar is het beeldkwaliteitplan "Woldmeenthe" geldig.

Beide beeldkwaliteitplannen maken integraal onderdeel uit van deze welstandsnota.