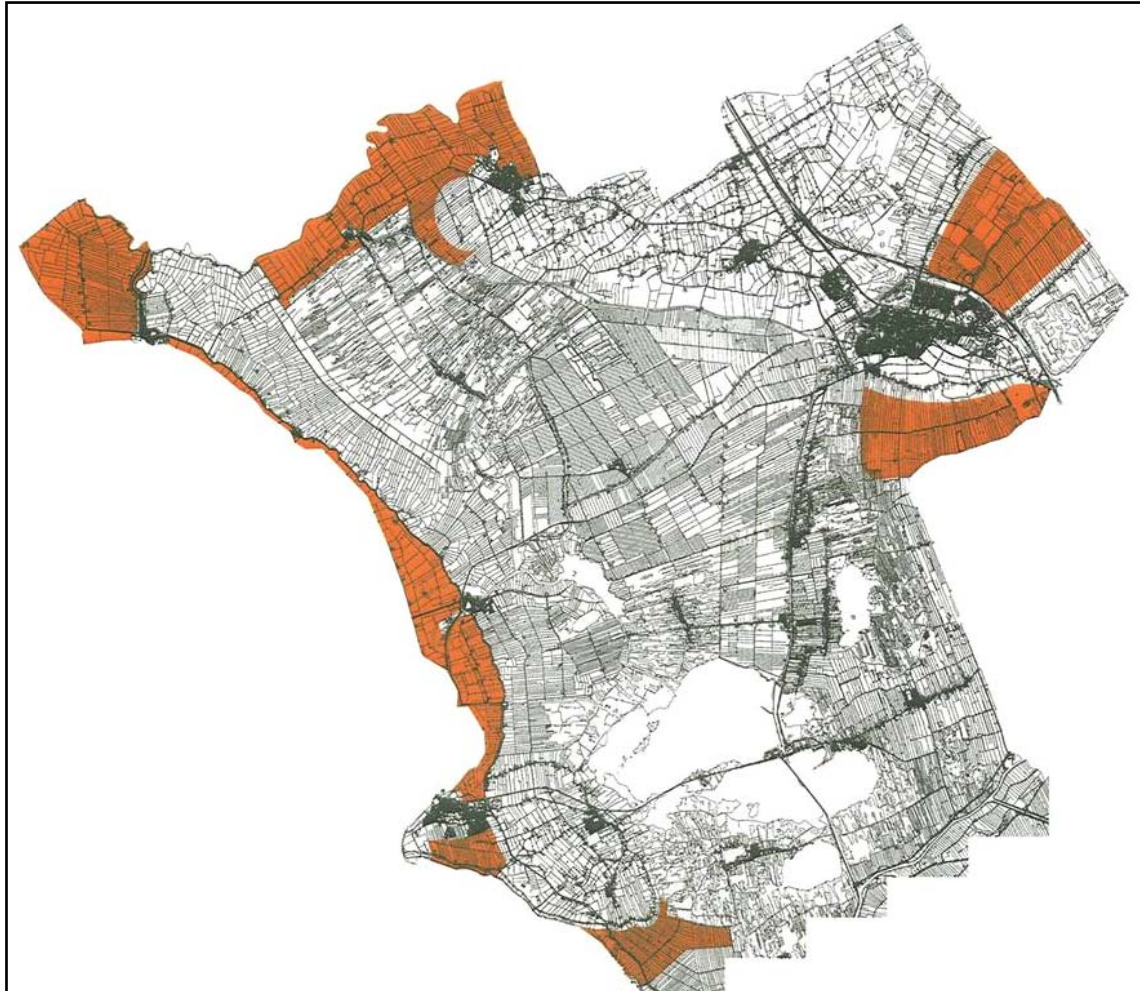


6. Inpoldering/herverkaveling

6.1. Inpoldering/herverkaveling



Gebiedsbeschrijving

Structuur

Het agrarische landschap is open en rationeel verkaveld. De verspreid staande boerderijen, voornamelijk veeteeltbedrijven, zijn aan de weg gelegen. In het vlakke landschap zijn de boerderijen en de bijbehorende erfbeplanting van veraf zichtbaar. Rondom de boerderijen is de erfbeplanting door Domeinen of in het kader van de herverkaveling als structureel element aangelegd. De erven zijn met de open zijde naar de weg gekeerd.



De beplanting heeft dezelfde kenmerken als die van de erven in de Noordoostpolder: singels op U- of L-vormige plattegrond, van struiken en bomen in één en dezelfde periode geplant. Andere beplanting komt nauwelijks voor. Grote schuren zijn vaak buiten de singel van de erfbeplanting geplaatst. Vanwege de open structuur zijn vanuit de polder diverse zichtlijnen te trekken.

Tot de inpolderingsgebieden behoren:

1. Zuidveense Binnenvenen
2. Eesveense hooilanden
3. Uiterdijken langs de voormalige Zuiderzeedijk
4. Buitenpolder achter Kuinre
5. Voormalige Oldemarker Broek
6. Barsbekerbinnenpolder
7. Bentpolder
8. Leeuwterveld

Ad 1.

In dit laagveenontginningslandschap is geen turf uitgebaggerd. De percelen zijn lang en smal en vanuit Onna en Zuidveen verkaveld.

Ad 2.

Aan weerszijden van de Steenwijker Aa ligt een gebied dat als hooiland in gebruik was. Vanuit Eesveen en Kallenkote is het gebied verkaveld in smalle percelen.

Ad 3.

Met de inpoldering van de Noordoostpolder zijn de kwelders van dit buitendijks gebied blokvormig verkaveld.

Ad 4.

De Buitenpolder werd door de aanleg van de Oude Worstdijk al vroeg gevrijwaard van overstromingen van de Zuiderzee.

Ad 5.

Al in 1698 ingepolderd. Buitenbroek, Tussenbroek, Markenbroek en Oostenbroek zijn in 1949 verkaveld. De meer recente agrarische bebouwing kent geen structurele erfbeplanting.



Ad 6.

Het slagenlandschap van de Barsbekerbinnenpolder ligt tussen het Land van Vollenhove en Zwartsluis. De boerderijen staan beneden aan de dijk.

Ad 7.

De Bentpolder ligt in de okselvormige uitsparing van de stuwwal van het Land van Vollenhove. Langs de dijk staan enkele boerderijen met erfbeplanting en er ligt een zuiveringsinstallatie. Twee woonwijken van Vollenhove zijn in deze polder gebouwd. De bebouwingsranden zijn scherp.

Ad 8.

Het Leeuwterveld kent een zeer regelmatig verkavelingspatroon dat aan de zuidoostelijke zijde geleidelijk overgaat in de onregelmatige structuur van het kraggenlandschap.

Bebouwing

Over het algemeen zijn de boerderijen van de inpoldering gebouwd in de jaren veertig tot en met 1967, toen de ontginningsmaatschappij werd opgeheven. Daarnaast zijn er de boerderijen van de herkaveling en tot zeer recentelijk gebouwde nieuwe bedrijven. Een beperkt aantal types komt herhaaldelijk terug. Het één- of tweelaagse woonhuis staat los van het bedrijfsgedeelte of is daar door middel van een tussenlid mee verbonden. De dakhelling wordt in de loop der jaren steeds flauwer en de boerderijvorm minder karakteristiek voor dit specifieke gebied. Het schuurgedeelte heeft een gesloten dak, op het woongedeelte komt sporadisch een dakkapel voor.

Recente bijgebouwen zijn vaak buiten de kenmerkende erfbeplanting neergezet waardoor ze teveel opvallen.

Detailering

De kleurstelling wordt veelal bepaald door het geel van de baksteen en het donkergrijs van de gesmoorde pannen, maar bij de oudere boerderijen komen rode baksteen en rode gebakken pannen ook voor. Het schilderwerk van de vroegere boerderijen is wit en groen voor de kozijnen en deuren. Later komen ook bruine kozijnen voor. Dit is echter niet karakteristiek voor het buitengebied.



De oudste bijgebouwen zijn in zwart geteerd hout opgetrokken. De latere kleur groen komt ook terug in windschermen en geschilderde damwandprofielen. De schuren zijn vaak gedekt met golfplaat. Riet komt van origine niet voor.

Bijzondere elementen

Het voormalige havenhoofd bij Kuinre. In het huidige landschap is nog goed te zien dat hier vroeger een haven lag.

Boerderij Wilhelminahoeve bij Blokzijl. In zijn typologie afwijkend van de bebouwing in de omgeving.



Welstandsbeleid

Verantwoording

In dit gebied staat relatief weinig bebouwing. De boerderijen en de bijbehorende erven zijn bepalend voor de karakteristiek van het gebied. De vormgeving daarvan is echter divers waardoor geen herkenbare gebieden met een eigen gezicht zijn ontstaan. De basiskwaliteit dient echter te worden gehandhaafd.

Beleid

1. De bebouwingskarakteristieken zoals die in de gebiedsbeschrijving zijn omschreven dienen te worden *gerespecteerd*.
2. 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 boerderijen dienen gesitueerd te worden conform de bestaande karakteristieken zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven.
2. De overige bebouwing dient in ieder geval op de weg te worden georiënteerd.
3. Bijgebouwen zijn ten opzichte van het hoofdgebouw zodanig gesitueerd dat zij met elkaar een samenhangend geheel vormen.

Vormgeving

1. Bij bouwplannen aan of bij de oorspronkelijke boerderijen dienen de bebouwingskarakteristieken zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven te worden behouden. Daarbij is in ieder geval relevant: het boerderijtype, de dakvorm, schaal en maat.
2. Bij de overige hoofdbebouwing en bij volledige vervanging, zijn geringe afwijkingen van de karakteristieken mogelijk.

3. Uitbreidingen dienen ondergeschikt te zijn aan het bestaande gebouw en dienen daar qua vormgeving mee te harmoniëren.
4. De plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam- en deuropeningen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn.
5. Bij uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij dient in ieder geval het onderscheid tussen woon- en bedrijfsgebouwen herkenbaar te blijven.

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 genoemde materialen.
3. Bij bebouwing die buiten de erfbeplanting wordt geplaatst dienen gedekte kleuren te worden toegepast.

Leeswijzer beschrijvingen

Gebiedsindeling

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

Deze samenhang kan bestaan uit een vijftal aspecten:

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

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

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

Toelichting op de gebiedsbeschrijvingen

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

Elke gebiedsbeschrijving heeft dezelfde opbouw:

- ♦ Kaart

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

- ♦ Gebiedsbeschrijving

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

- ♦ Bijzondere elementen

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

Welstandsbeleid

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

waardering besloten van de kwaliteiten en karakteristieken van het gebied.

Het welstandsbeleid wordt steeds opgebouwd uit:

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

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

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

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

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

Ter aanvulling worden nog de volgende termen gebruikt:

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

bouwplan beter voldoen aan de gebiedskarakteristieken.

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

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

Bij alle categorieën zijn regelmatig uitzonderingen of nadere voorwaarden benoemd.

Welstandscriteria

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

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

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

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

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

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

Beeldkwaliteitplannen

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

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

Beide beeldkwaliteitplannen maken integraal onderdeel uit van deze welstandsnota.