

2012-007733/in

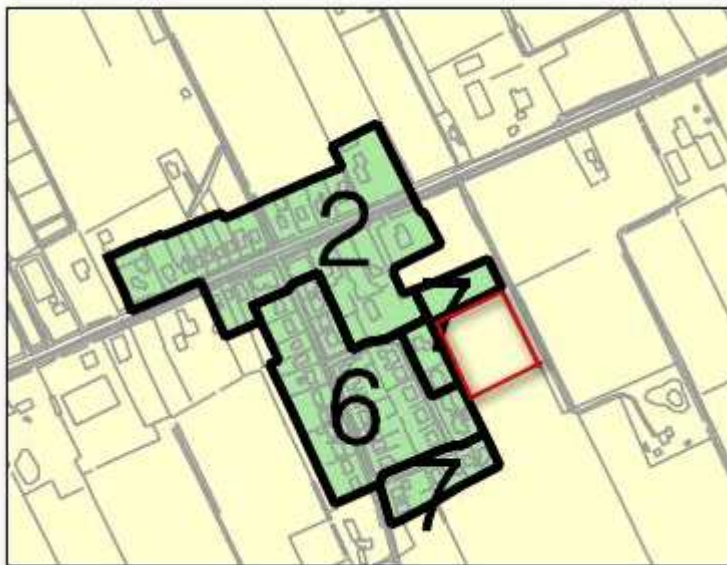
Wijziging Welstandsnota 2004 (7e wijziging) Hooltpad Zuid Oosterstreek

Aanleiding

In Oosterstreek ligt ten zuiden van het Hooltpad en oostelijk van het Stienpad perceel met een bestemming "agrarisch". De eigenaar van het perceel heeft het college van burgemeester en wethouders verzocht om deze bestemming te wijzigen naar de bestemming "woongebied". Het college is voornemens om aan het verzoek mee te werken en heeft ook reeds ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan "Hooltpad Zuid Oosterstreek". Het plan maakt de bouw van twaalf woningen mogelijk, binnen op de verbeelding aangeduide bouwvlakken. De nadere bouwregels zijn, behoudens toevoeging van een voorgeveleijn, gelijk aan die van de bestemming "woongebied" uit bestemmingsplan "Oosterstreek".

Genoemd wijzigingsplan bevat na de inwerkingtreding daarvan het planologisch toetskader voor de omgevingsvergunningen die voorafgaand aan de bouw van de woningen verstrekt moeten worden. Naast het wijzigingsplan vormt ook de welstandsnota een belangrijk toetsingskader. Op basis van artikel 2.10, lid 1 onder d Wabo moet de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen in beginsel worden geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria zoals vermeld in de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a van de Woningwet.

In de welstandsnota valt het plangebied onder "landelijk gebied" (zie figuur 1).



*Figuur 1: ligging plangebied
wijzigingsplan in welstandsgebied
"landelijk gebied"*

De nieuw beoogde woningen voldoen niet aan de welstandscriteria van "landelijk gebied". Als oplossing hiervoor kan de gemeenteraad een wijziging van de welstandsnota vaststellen. Dat kan door een andere gebiedsaanduiding van toepassing te verklaren, waarna de daarbij horende welstandsbepalingen voor het plangebied van toepassing zullen zijn. Nadere nuances aanbrengen is daarbij mogelijk.

Deze 7e wijziging van de welstandsnota is in het navolgende deel van dit document omschreven. Een ontwerp van deze wijziging heeft van donderdag 30 augustus 2012 tot en met woensdag 10 oktober 2012 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Wijziging

De wijziging betreft het van toepassing verklaren van de gebiedsaanduiding 7: "uitbreidingen (individueel)" uit de gemeentelijke welstandsnota. Deze wijziging van de welstandsnota geldt voor het gehele plangebied van wijzigingsplan Hooltpad Zuid Oosterstreek. In figuur 2 is de aanpassing gevisualiseerd. De van toepassing verklaarde gebiedsbeschrijving en criteria zijn weergegeven in figuur 3 en 4.



Figuur 2: welstandsgebied 7 van toepassing op plangebied wijzigingsplan

7 Uitbreidingen (individueel)

Gebiedsbeschrijving

Met name in het laatste kwart van de 20^e eeuw ontstaat de behoefte aan een meer individuele uitstraling van de woningen. De woonwijken, waarin deze woningen zijn gerealiseerd zijn vaak royaal opgezet, met veel groen en water. In deze na-oorlogse uitbreidingsgebieden staan verhoudingsgewijs veel vrijstaande woningen met steeds een eigen uitstraling op overwegend ruime kavels. Hoekkavels worden in sommige gevallen benut als stedenbouwkundig accent. Hier en daar zijn in deze na-oorlogse uitbreidingswijken ook projectmatig nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Deze woningen zijn per cluster of straatzijde gegroepeerd en in aantal ondergeschikt aan de individuele woningen. Dit neemt niet weg dat deze projectmatige bouw voor een deel het karakter van deze gebieden bepaalt. In de meeste gevallen is namelijk gestreefd naar een sterke architectonische uitstraling, met een belangrijke mate van samenhang.

In Noordwolde is een hele bijzondere nieuwe woonwijk (De Stelling) gerealiseerd. De basis van deze wijk wordt gevormd door een nieuw landgoed; een woongebouw in de stijl van een landhuis of state, van vier verdiepingen. Rondom dit centrale woongebouw is het park gerealiseerd. Aan de buitenranden van dit park zijn de meest uiteenlopende vrijstaande woningen op grote erven gebouwd. Voor deze nieuwe wijk is voor de realisatie daarvan een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De bepalingen in dat beeldkwaliteitsplan zijn thans verwerkt in deze welstandsnota. De welstandsnota vervangt daarmee (ten aanzien van de bebouwing en architectuur) het genoemde beeldkwaliteitsplan.

Voor het nieuwbouwgebied aan de zuidoost zijde van Oldeholtspade zijn in het bestemmingsplan eisen opgenomen ten aanzien van de beeldkwaliteit in het gebied. Kortheidshalve wordt voor dit gebied verwezen naar de in het bestemmingsplan opgenomen criteria.

Het kleur- en materiaalgebruik varieert in de wijken met individuele bebouwing van traditioneel tot modern. De detaillering van de woningen is eenvoudig maar 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. Incidentele veranderingen worden mogelijk geacht, mits deze respect tonen voor het reeds aanwezige bebouwingsbeeld.

Figuur 3: gebiedsbeschrijving

Gebiedsnummer: 7		Gebiedsnaam: Uitbreidingen (individueel)	
Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie: Hh Re Iv	
 <p>Overwegend vrijstaande bebouwing</p>	Plaatsing Hoofdgebouwen staan per cluster in een rooilijn dan wel vrij Overwegend vrijstaande bebouwing; appartementengebouwen vormen hierop een uitzondering 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 achter de voorgevel van het hoofdgebouw	◆	
	Hoofdvorm Eén tot twee bouwlagen met een kap; bijzondere functies, evenals appartementengebouwen kunnen hiervan afwijken, afhankelijk van de mogelijkheden in het bestemmingsplan De massa-opbouw is enkelvoudig tot samengesteld en kent individuele uitstraling of is per cluster in onderlinge samenhang De gebouwen zijn kantig opgezet Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur of kennen een bijzondere vormgeving	◆	◆
	Aanzichten Er is sprake van een gerichtheid op de openbare ruimte De geleiding en compositie van de gevel is sterk individueel of juist per cluster in onderlinge samenhang	◆	◆
	Opmaak Gevels hebben een stendig karakter of zijn van hout; accenten kunnen in moderne materialen Verbouw is zorgvuldig afgestemd op de bestaande individuele kwaliteit van het gebouw Traditionele tot moderne kleurstellingen Detaillering is eenvoudig tot sterk Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt	◆	◆
 <p>De Stelling in Noordwalde</p>			
 <p>Geleiding en compositie van de gevel is individueel</p>			
	Overige Voor het nieuwbouw gebied in Oldeholtgade wordt verwezen naar de in het Bestemmingsplan Oldeholtgade opgenomen criteria; Voor reclame-uitingen wordt verwezen naar de sneltoetscriteria		

Hh = handhaven/herstel en restauratie, Re = respecteren en interpreteren, Iv = Incidenteel veranderbaar

Figuur 4: criteria

In de criteria is de tekst “tot samengesteld” doorgesloopt. Daardoor is alleen een enkelvoudige massaopbouw van hoofdgebouwen mogelijk. De reden hiervoor is dat op deze manier een rustiger en meer samenhangend straatbeeld zal ontstaan.

Omdat het plan een pleintje bevat en de aantakende wegen daarop niet in elkaars verlengde liggen, is het bouwen in een voorgevelrooilijn wenselijk. Ook dit houdt verband met het creëren van een samenhangend straatbeeld. Omdat twee woonpercelen in het plan, op de hoeken van het plein, deels achter een ander woonperceel liggen (zie figuur 5), is voor die percelen geen duidelijke rooilijn te bepalen. Om die reden is het criterium “hoofdgebouwen staan per cluster in een rooilijn dan wel vrij” ongemoeid gelaten. Om te bewerkstelligen dat buiten de twee woningen op genoemde naar achter gesitueerde de overige woningen wel in een rooilijn worden gebouwd, is in het wijzigingsplan een voorgevelrooilijn opgenomen.

Deze keuze voor de nieuwe gebiedsaanduidingen en de aangebrachte nuancering is na vooroverleg met welstandscommissie Hûs en Hiem tot stand gekomen. Het advies van welstandscommissie is daarbij gevolgd.