

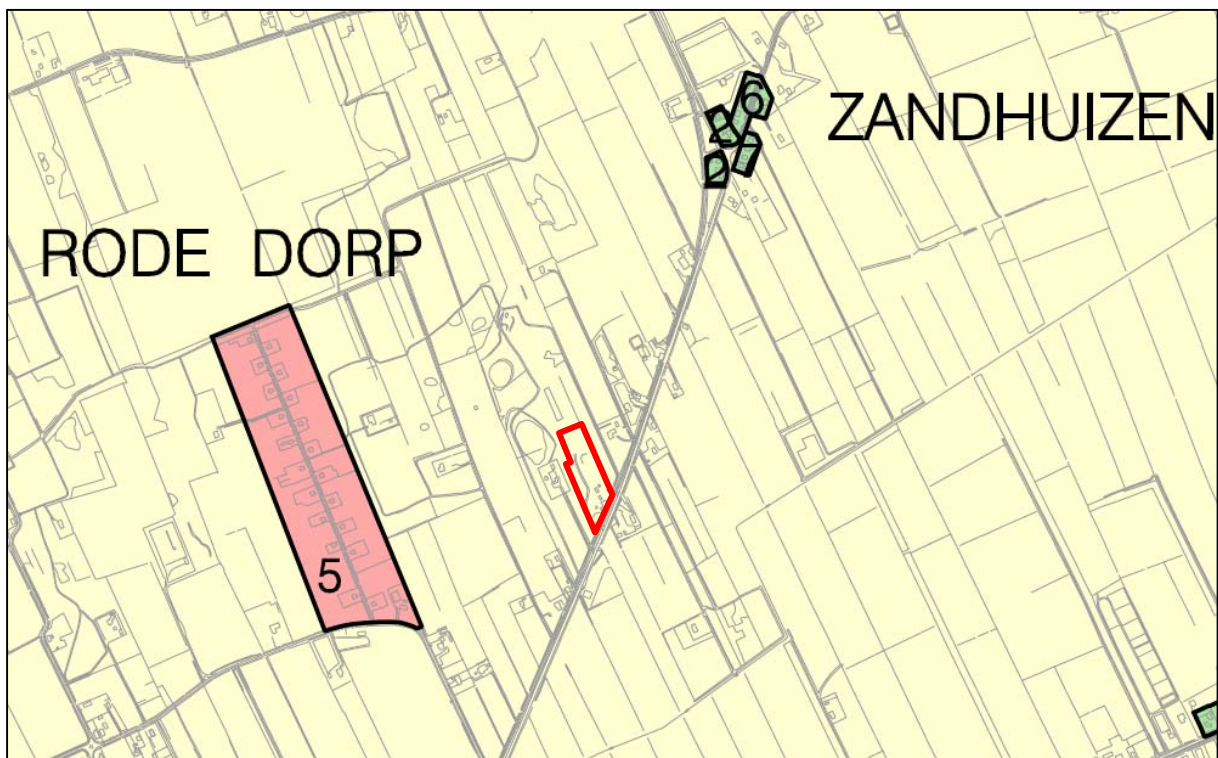
# Wijziging Welstandsnota 2004

## Oldeberkoperweg 23 te Zandhuizen (Buitengoed De Vlegel)

### Aanleiding

In het landelijk gebied tussen Noordwolde en Zandhuizen ligt een kampeerterrein. Dit terrein wordt herontwikkeld ten behoeve van recreatiewoningen. Voor deze herontwikkeling wordt een bestemmingsplanprocedure gevolgd.

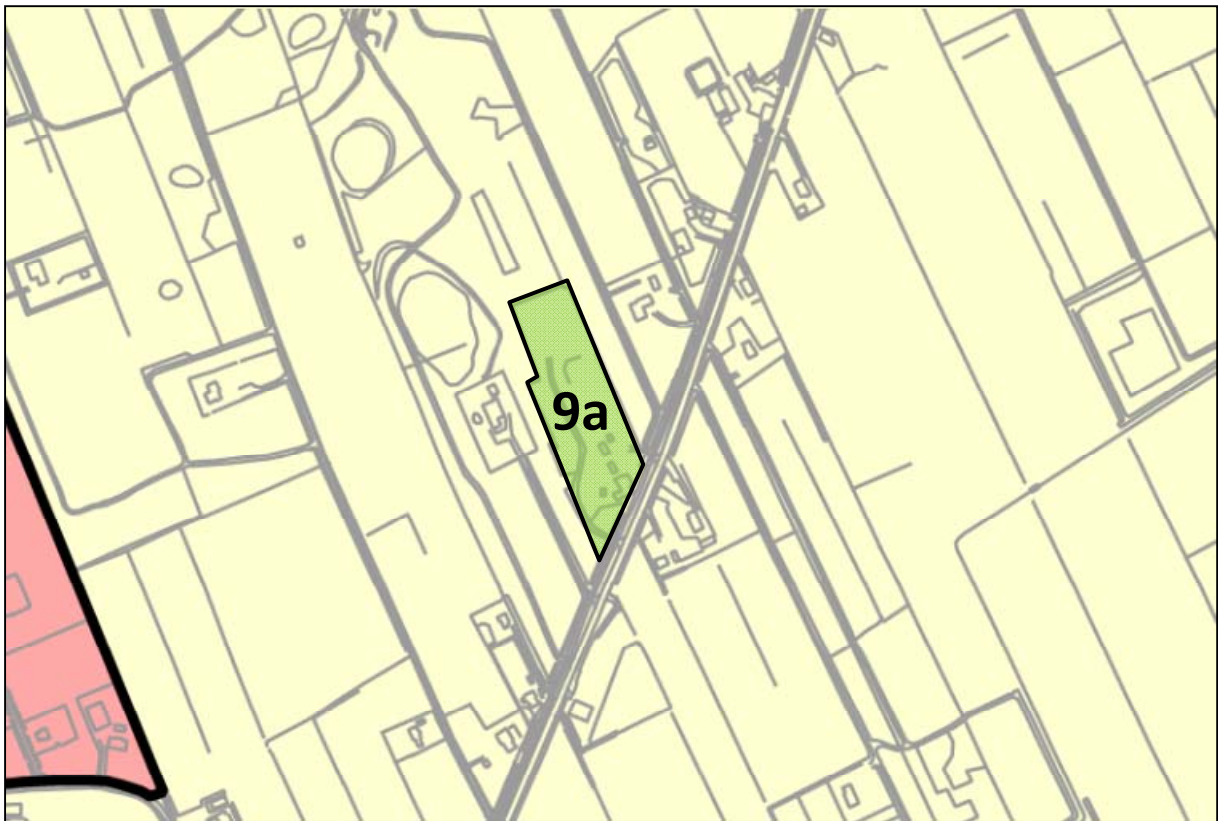
Het bestemmingsplan kan geen waarborgen geven over de gewenste beeldkwaliteit van het terrein. Hiervoor dient de gemeentelijke Welstandsnota (2004) als toetsingskader. Volgens de bijbehorende welstandsbeleidskaart gelden voor het plangebied de welstandscriteria voor 'landelijk gebied' (zie figuur 1). Gezien de inrichting van het plangebied met recreatiewoning, is beoordeeld dat de welstandscriteria voor recreatieparken een beter toetsingskader vormen. Aanvullend daarop heeft de gemeente als wensbeeld geschetst dat er een eenheid in de bebouwing moet bestaan. Teneinde een goede beeldkwaliteit en de realisatie van het wensbeeld te waarborgen, is daarom een wijziging van de Welstandsnota noodzakelijk.



Figuur 1: Ligging plangebied op de welstandsbeleidskaart

## Wijziging

De wijziging betreft het van toepassing verklaren van het welstandsgebied 9 'Recreatieparken' uit de Welstandsnota op het plangebied. Om te waarborgen dat het gewenste beeld wordt gerealiseerd, wordt enkele specifieke aanvullingen op de welstandscriteria gedaan. Derhalve wordt het gebied aangeduid als '9a'. De gronden waarop de wijziging van toepassing is, is weergegeven in figuur 2.



*Figuur 2: Welstandsgebied 9 van toepassing op plangebied*

De wijzigingen van de gebiedsgerichte welstandscriteria ten opzichte van de criteria zoals deze volgens de Welstandsnota voor gebiedsnummer 9 gelden, betreffen aanvullingen die de eenheid in de bebouwing waarborgen. In de navolgende tabel zijn de gebiedsbeschrijving en de gebiedsgerichte welstandscriteria zoals deze voor het Buitengoed De Vlegel zullen gelden opgenomen. De aanvulling zijn hierin cursief weergegeven.

De document wordt voor akkoord voorgelegd aan de welstandscommissie Hûs en Hiem.

**Gebiedsnummer: 9a**      **Gebiedsnaam: Recreatieparken (Buitengoed de Vlegel)**

**Gebiedsbeschrijving**

In de gemeente is een aantal recreatieparken gerealiseerd (Het Bosmeer nabij Noordwolde en De Groene Zoom en Nieuw Boyl bij Boyl). De vrijstaande woningen zijn per park vrijwel identiek Ze zijn gegroepeerd langs de interne ontsluitingswegen. De woningen zijn gebouwd in één bouwlaag met een kap. De kleurstelling is traditioneel.

**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.

**Wensbeeld**

*Het creëren van een eenheid in de bebouwing.*

| <i>Gebiedskenmerken en criteria</i>  | <i>Algemene gebiedsintentie*:</i> |           |           |
|--|-----------------------------------|-----------|-----------|
|  | <i>Hh</i>                         | <i>Re</i> | <i>Iv</i> |
| <b>Plaatsing</b>   |                                   |           |           |
| Hoofdgebouwen staan verspreid in het recreatiegebied   |                                   | ♦         |           |
| Overwegend vrijstaande bebouwing   |                                   | ♦         |           |
| Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen liggen in hoofdzaak achter de voorgevel van het hoofdgebouw       |                                   | ♦         |           |
| De gebouwen zijn met de voorgevel op georiënteerd op de groene ruimte                                    |                                   | ♦         |           |
| <b>Hoofdvorm</b>   |                                   |           |           |
| Overwegend één bouwlaag met kap  |                                   | ♦         |           |
| De massa-opbouw is enkelvoudig en kent per park een duidelijke verwantschap                              |                                   | ♦         |           |
| De gebouwen zijn kantig opgezet;   |                                   | ♦         |           |
| Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt  |                                   | ♦         |           |
| <i>De verschillende hoofdgebouwen zijn architectonisch op elkaar afgestemd</i>                           | ♦                                 |           |           |
| <i>Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen refereren duidelijk aan het hoofdgebouw</i>                    | ♦                                 |           |           |
| <b>Aanzichten</b>  |                                   |           |           |
| De vormgeving van de gevels is passend bij de hoofdvorm  |                                   | ♦         |           |
| Bestaande hoofdopzet is uitgangspunt bij verbouw   |                                   | ♦         |           |
| <i>De verschillende gebouwen kennen een duidelijk verwantschap</i>                                       | ♦                                 |           |           |
| <b>Opmaak</b>  |                                   |           |           |
| Gevels hebben een stenig karakter of zijn van hout, al dan niet in combinatie met moderne materialen     |                                   | ♦         |           |
| Traditionele tot moderne kleurstellingen (afgestemd op het bestaande)                                    |                                   | ♦         |           |
| Detailering is eenvoudig   |                                   | ♦         |           |
| <i>Het materiaalgebruik en de kleurstellingen van de verschillende gebouwen zijn op elkaar afgestemd</i> | ♦                                 |           |           |

\* Hh = handhaven/herstel en restauratie, Re = respecteren en interpreteren, Iv = incidenteel veranderbaar

