

5 Gebiedsgerichte criteria

Inleiding

Voor het raadplegen van de welstandscriteria gelden zowel de uitgebreide gebiedsmatrices (die samen met de uitleg van de systematiek en het begrippenkader zijn toegevoegd als bijlage bij deze nota) als de, volgend op het omschreven beleid, genoemde gebiedscriteria. Deze laatste moeten gezien worden als een samenvatting van en soms aanvulling op de matrix.

In de matrix staat per deelaspect welke keuze is gemaakt voor het te hanteren welstandsbeleid. Globaal zijn de volgende beleidsregimes te onderscheiden.

Handhaven

- Hierbij gaat het om de intentie het bestaande ruimtelijke beeld als zodanig zoveel mogelijk te handhaven en als uitgangspunt te hanteren voor verdere ontwikkelingen. Voorbeelden van dit beleid zijn met name te vinden in Enumatil en het buitengebied.

Respecteren

- Bij dit beleid staat het zorgvuldig omgaan met bestaande waarden voorop. Deze hoeven niet altijd letterlijk in stand te blijven, maar dienen met respect te worden betrokken bij nieuwe ontwikkelingen. Voorbeelden van dit beleid zijn met name te vinden in het verbindingslint Hoofdstraat/De Holm, centrum Tolbert en enkele specifieke kenmerken van uitvalswegen.

Incidenteel wijzigen

- Hier krijgt het veranderingsproces de ruimte, waarbij de bestaande situatie weliswaar als leidraad wordt genomen, maar gaandeweg

wordt vervangen door nieuwe en alternatieve oplossingen en beelden. Voorbeelden van dit beleid zijn te vinden in een aantal industrieterreinen en de naoorlogse wijken.

Planmatig wijzigen

- Dit beleid is gericht op verandering. Het gaat hier om een bewuste verandering van het ruimtelijk beeld en de ruimtelijke kwaliteit. In verband met het verdelen van de gebieden in grotere eenheden zijn er nauwelijks gebieden die in zijn geheel in deze categorie vallen. Voorbeelden van het planmatig wijzigen in de gemeente Leek zijn het centrum van Leek en het industrieterrein Leek, waaronder met name het kruispunt Midwolderweg/Oldebertweg/Tolberterstraat en Euroweg.

5.1 Buitengebied

Voor het maken van een gebiedsindeling zijn de uitgangspunten uit het bestemmingsplan Buitengebied en het conceptlandschappelijk raamwerk betrokken.

Bij het beoordelen of beide beleidsstukken kunnen dienen als kader voor de gebiedsindeling van de Welstandsnota moet gesteld worden dat het bestemmingsplan Buitengebied meer gericht is op conservering dan ontwikkeling. Het landschappelijk raamwerk is bedoeld als sturingsinstrument voor ontwikkelingen die het landschap beïnvloeden. Uitgangspunten voor het landschappelijk raamwerk zijn dat:

- a. de historisch gegroeide ruimtelijke ontwikkeling de basis is voor nieuwe ontwikkelingen en
- b. de diversiteit aan landschappen zo veel mogelijk in stand worden gehouden en wordt versterkt.

In het landschappelijk raamwerk wordt de gemeente Leek ruwweg onderverdeeld in twee grote gebieden, t.w. het veenkoloniaal gebied in het zuiden en het singelgebied in het noorden. Ook welstandsbeleid dient zich mede te baseren op de kwaliteiten van het landschap. Verschil in benadering met het raamwerk is dat het welstandsbeleid het landschap meer benaderd als decor voor bouwwerken. Het is meer visueel dan historisch gericht. Het decor is mede bepalend voor de wijze waarop criteria moeten worden gesteld. Bovendien is het welstandsbeleid in het buitengebied meer gericht op behoud van gebiedseigen bouwstijlen dan op het ontwikkelen van nieuwe bouwmogelijkheden in het landschap.

Overigens wil dat uitgangspunt niet zeggen dat

de historische gegevens niet van belang zijn voor het te voeren beleid in de verschillende gebieden. De kenmerkende eigenschappen van de bebouwing vormt vaak een verband met de landschappelijke gegevens.

Gelet op de nadruk op het visuele aspect ligt het meer in de rede te kiezen voor visueel herkenbare termen als “open” en “besloten” gebieden. Daar waar in de open gebieden bouwwerken mede het decor van het landschap vormen zal het landschap in de besloten gebieden het decor van de aanwezige bouwwerken zijn. Dit vraagt om een verschil in benadering voor met name vormgeving en kleurstelling.

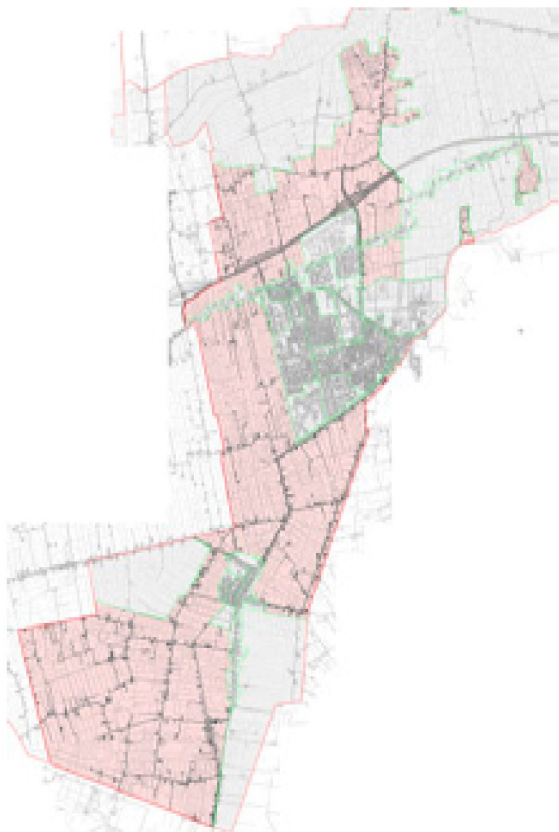
Het buitengebied van de gemeente Leek wordt qua landschap dus grofweg opgedeeld in een open en besloten gebied. Het open gebied bevindt zich met name aan de noordzijde van de gemeente.

De grens van het besloten en het open gebied in het noordelijk gedeelte van de gemeente bevindt zich nabij de grens van boven of onder NAP. Het gebied boven NAP is over het algemeen droger en bevat daarom meer zware houtsingels.

Het planologisch beleid is erop gericht ten behoeve van de landbouw een goede inrichting van het buitengebied te verkrijgen, dan wel te behouden voor wat betreft de ontsluiting, waterhuishouding, perceelsvorm en -grootte en andere productiefactoren. Ten aanzien van de agrarische bedrijfsbebouwing wordt gestreefd naar een zowel goede landschappelijke inpassing als naar een voor de bedrijfsvoering doelmatige bebouwing. Ten aanzien van het landschap

wordt gestreefd naar het behoud van het karakter van het buitengebied, voorzover dit bepaald wordt door beplante perceelsscheidingen, terpen of resten daarvan, (oude) dijken, (oude) waterlopen, hoofdlijnen van het verkavelingspatroon, afwisseling tussen openheid en verdichting van bebouwing en beplanting en de situering van gebouwen ten opzichte van elkaar en/of de verkaveling.

5.1a Buitengebied (besloten)



Dit deel van het gebied wordt gekenmerkt door de vrij kleine kavels, omzoomd door boom-singels. Het karakter en de landschappelijke structuur van het gebied is grotendeels ontstaan door de vervening. Dit is ook te zien aan het rechte patroon van wegen en nog overgebleven kanalen in het gebied. Ook wordt het gebied gekenmerkt door percelen bos, ontstaan door

geplande bosbouw. De bospercelen en de geplante erfscheidingen geven het gebied een besloten karakter. De bebouwing bestaat grotendeels uit kleine tot middelgrote boerderijen die deels nog hun oude functie hebben. Deze boerderijen worden afgewisseld door kleine arbeiderswoningen. De bebouwing is haaks geplaatst op de weg met wisselende afstand tot elkaar.

De bouwmasa bestaat uit lage enkelvoudige vormen in veelal één complex met bijgebouwen in een meer eigentijdse bouwtrant.

De bebouwing is meestal met de frontgevel in een traditionele stijl gericht op de weg. De kleuren zijn in principe en overwegend gedekt met een Groninger rode kleur voor de gevels, een eveneens gedekte kleur (blauw/antraciet) voor het dak en donkergroen voor de bijgebouwen. De vrij recente historie van het landschap en haar bewoners is nog afleesbaar aan de bebouwing. Versieringen in de architectuur ontbreken grotendeels.

Waardering

Waardering is er met name voor de landschappelijke kenmerken van het gebied en de positie van de bebouwing in de kavels. Meer neutraal wordt de erg sobere bouwtrant beschouwd.

Beleid

Het beleid is gericht op de handhaving van de schaal en de richting van de beplanting op de perceelsscheidingen. Voor de bebouwing geldt een beleid van respecteren. De richting van de bebouwing op de weg en de steenachtige materialisatie zouden gehandhaafd moeten blijven. Meer veranderbaar zijn de uitdrukkingen van de gevelarchitectuur en de detailleringen.

Welstandscriteria

Ruimte:

- Bestaande beeld van eenheid van begroeiing en bebouwing handhaven.
- Beplante perceelsscheidingen respecteren

Plaatsing:

- De positie onderling- en ten opzichte van de rooilijn respecteren.
- Bijgebouwen ondergeschikt positioneren.

Hoofdvorm:

- Het beeld van de kleinschalige bebouwing respecteren.
- Een laag met kap.
- Rechthoekige gelede grondvorm.

Aanzichten/Opmaak:

- Gerichtheid op de weg.
- Steenachtige materiaalkeuze voor hoofdbouwen.
- Traditionele kleurstelling.
- Verticale gevelindeling met half gesloten gevels.
- Fijnschalige details ter ondersteuning van de hoofdvorm.
- Bijgebouwen als woning of in hout of staal in een gedekte kleur.
- Beplating van schuren in donkere kleuren, bijvoorbeeld donkergroen.



Foto 5: Bolmeer Zevenhuizen



Foto 7: Besloten gebied aan westzijde Pasop



Foto 9: Houtsingels nabij Tolbertervaart



Foto 6: Pasop richting Enumatil

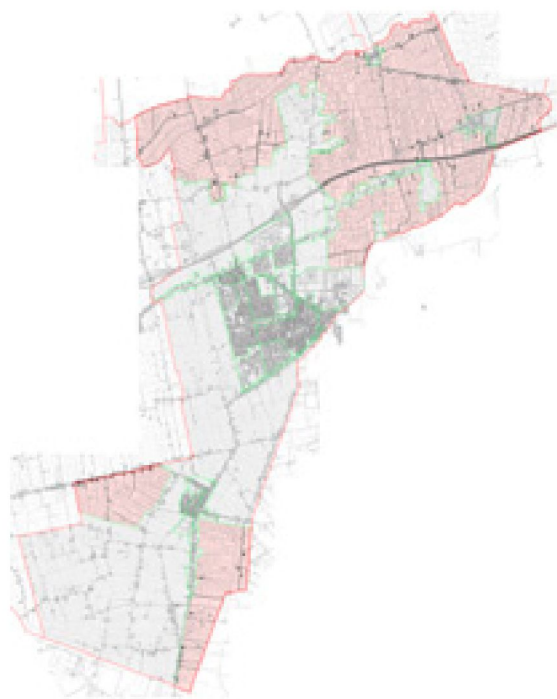


Foto 8: Traditionele hoofdvormen



Foto 10: Karakteristieke woonboerderij in besloten gebied

5.1b Buitengebied (open)



Dit deel van het gebied is hoofdzakelijk gelegen ten noorden van de A7 en kan worden gekarakteriseerd als een vrij open landschap. In het landschapsbeleidsplan is een groot deel van het open gebied gekwalificeerd als Singelgebied. De openheid in een deel van het singelgebied wordt verklaard door de hoogteverschillen in het gebied. De hoge delen worden gekenmerkt door vrij gave houtsingels, waardoor meer beslotenheid ontstaat. De lage (natte) gebieden worden gekenmerkt door open grasland zonder zware singels. Ten opzichte van het meer besloten gebied is er globaal sprake van een iets grotere

schaal van de bebouwing. Deze bevindt zich in een vrij ruime marge in een ruime tussenmaat haaks geplaatst langs de wegen.

De veelal traditionele boerderijbebouwing kenmerkt zich door lage goten, een gedeeltelijke gerichtheid op de weg, enkelvoudige vormen en een complexvorm met moderne stallen aan de achterzijde.

De materialisatie is steenachtig in gedekte kleuren te weten Groninger rood voor de gevels, antraciet/blauw voor het dak en donker groen voor de schuren. Ook in dit gebied zijn de detailleringen vrij sober, zij het iets minder dan in het besloten gebied.

Waardering

Dit gebied kan deels positief en deels neutraal worden gewaardeerd. Een positieve waardering is er voor het open landschap en de incidentele bebouwing langs de wegen. Bepalend voor deze positieve waardering is de gerichtheid, materialisatie en kleurstelling van de bebouwing. Neutraal zijn de overige aspecten, als schaal en architectuur van de bebouwing.

Beleid

Het beleid is gericht op het incidenteel aanpassen. Afwijkingen van de bestaande posities zijn mogelijk met uitzondering van de gerichtheid op de weg. Meer dan in het besloten gebied is het van belang de traditionele kleur en materialisatie te respecteren.

Welstandscriteria:

Ruimte/Plaatsing/Hoofdvorm:

- Open ruimten respecteren.
- Een laag met forse kap.
- Eenvoudige tot samengestelde grondvormen.
- Bijgebouwen ondergeschikt positioneren.
- Erven met boomsingels inplanten.

Aanzichten:

- Gerichtheid naar de weg.
- Verticale gevelcompositie.
- Gesloten tot halfopen gevelopzet.

Opmaak:

- Traditionele materiaal en kleurstelling (rood) toepassen.
- Bepaling van schuren in een donkere kleur, bijvoorbeeld donkergroen.
- Detaillering in samenhang met de hoofdvorm.



Foto 11: Open gebied nabij 't Kret



Foto 12: Open gebied nabij Oostwold



Foto 13: Open landschap nabij Lettelberterdiep