



Beeldkwaliteitplan

Watermolen Oostwold

vastgesteld 19 april 2017

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Oostwold, dorp en ligging
3. Historische ontwikkeling Oostwold
4. Locatie Watermolen
5. De Welstandsnota van de Gemeente Leek
6. Welstand en het beeldkwaliteitplan
7. Bestemmingsplan Oostwold
- 8 Beeldkwaliteit algemeen
9. Beeldkwaliteitscriteria
- Referentiebeelden
- Verantwoording

1. Inleiding

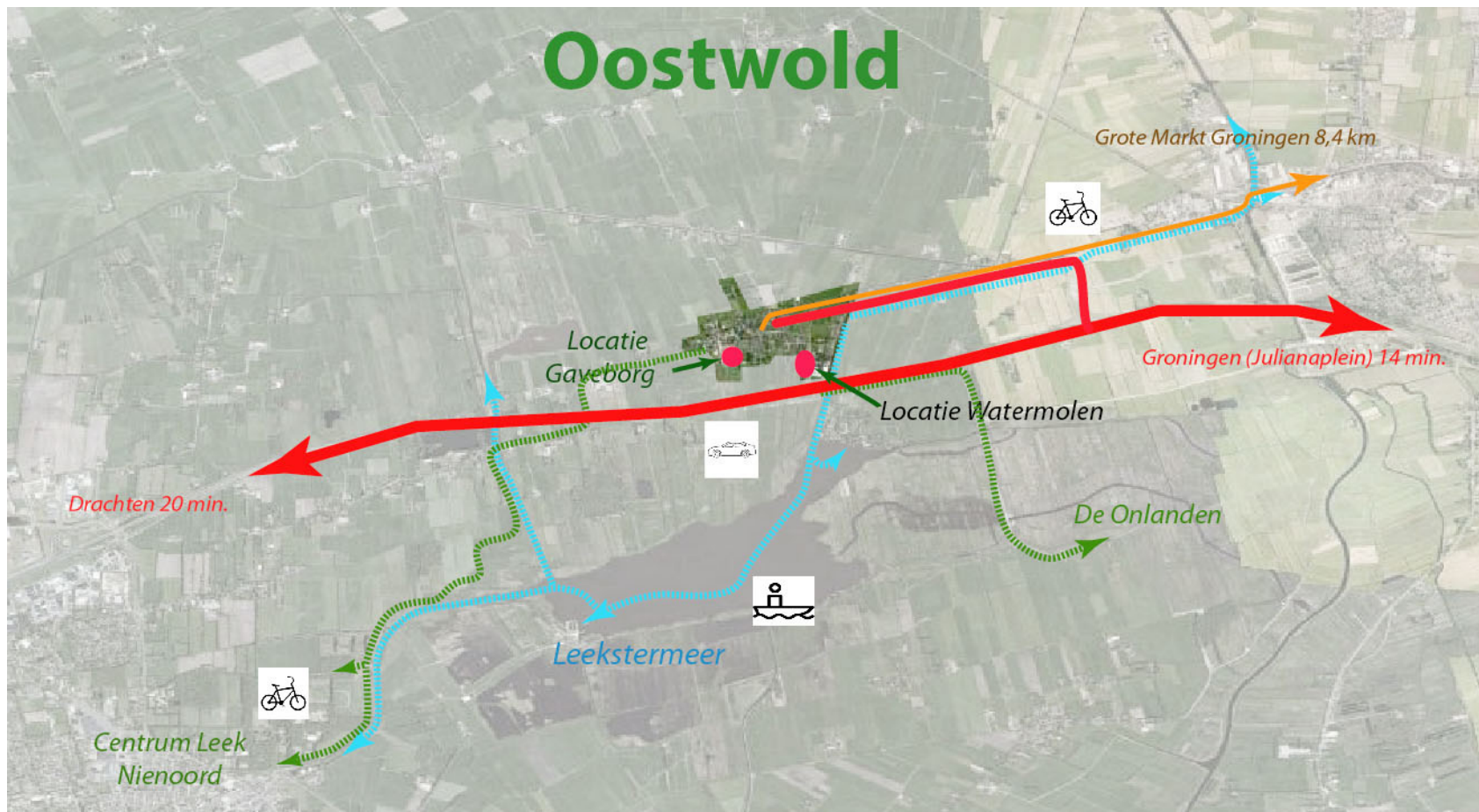
Bij de vaststelling van de Welstandsnota gemeente Leek in januari 2004 is het dorp Oostwold als één geheel als paragraaf in de nota opgenomen. Daarbij is de keuze gemaakt om niet alleen het op dat moment bestaande bebouwde gebied te voorzien van criteria, maar ook criteria mee te geven voor de bebouwing aan de randen van het dorp. Bij die criteria is rekening gehouden met het aangrenzende open landschap rond Oostwold en is het belang van traditionele vormen en traditioneel kleur- en materiaalgebruik benadrukt.

Het welstandsbeleid voor de randen van het dorp kan tot op heden worden beschreven als kleinschalig en traditioneel. Dat betekent bouwen in 1 laag met kap, gerichtheid op de weg, een verticale geleding van de gevels, rode baksteen en donkere pannen. Uit een inventarisatie van de contacten met belangstellenden voor de locatie De Watermolen komt de vraag naar voren of afwijkende bouwvormen en/of afwijkend materiaalgebruik op deze locatie mogelijk is.

Tezamen met de lastige marktsituatie is de inventarisatie aanleiding het welstandsbeleid voor deze locatie onder de loep te nemen.

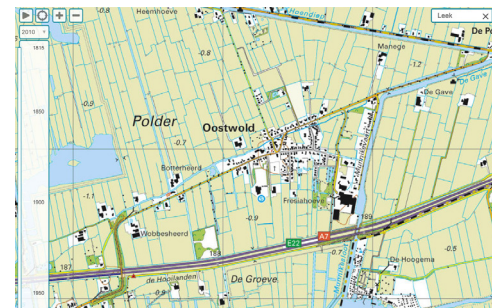
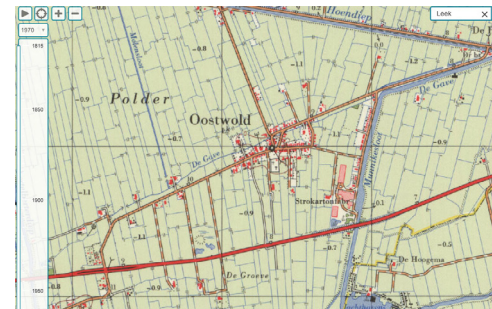
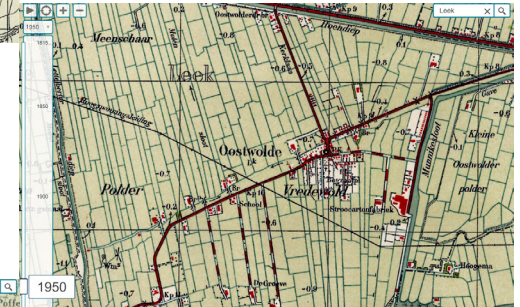
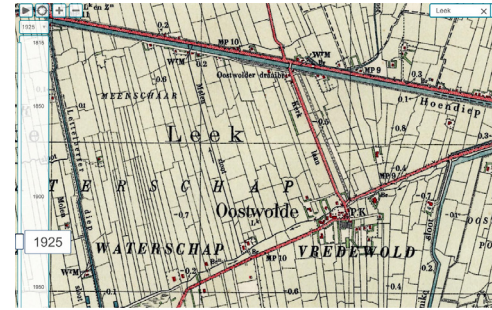
2. Oostwold, dorp en ligging

Oostwold ligt aan de noordwestzijde van de gemeente Leek. Oostwold heeft ongeveer 650 inwoners. Het dorp kent voor haar omvang een groot aantal faciliteiten, zoals een samenwerkingsschool, een supermarkt, een café-restaurant, kinderopvang, fitness en diverse (sport)verenigingen. Vooral door de nieuwe aansluiting van het bedrijventerrein Westpoort op de A7 is het dorp goed met de auto bereikbaar. Ook met de fiets is de stad Groningen en zijn diverse recreatieve voorzieningen goed ontsloten. Oostwold heeft via de Munnikevaart een vaarverbinding met het Leekstermeer en de stad Groningen.



3. Historische ontwikkeling Oostwold

Van oorsprong is Oostwold een streekdorp, gelegen op een dekzandrug die zich in het laagveengebied bevindt tussen Oostwold en Marum. Aanvankelijk niet meer dan een groep boerderijen met een kerk en een pastorie aan het riviertje De Gave op het hoogste punt van de zandrug. Het oude deel van het dorp kenmerkt zich door een dorpsbebouwing met lage eenvoudige woonhuizen, geplaatst met enige marge in de rooilijn in half open tot vrij gesloten verband en dwars op de weg. De materialisatie is steenachtig met gedekte kleuren, overwegend rood. Het centrum rond de kerk is fraai begroeid met grote bomen. In de twintiger jaren van de vorige eeuw is de bebouwing aan de Munnikevaart ontstaan als gevolg van de vestiging van een aardappelmeelfabriek, later strokartonfabriek. Door deze ontwikkeling ontwikkelde het dorp zich meer komvormig, onder andere door bebouwing aan de Ericalaan en de Borglaan. In de zestiger jaren van de vorige eeuw heeft er een uitbreiding plaatsgevonden aan de Gavelaan. In de jaren tachtig van de vorige eeuw is een begin gemaakt met het vervangen van de oude woningen aan de Borglaan. Eind jaren negentig is gestart met de uitbreiding aan de zuidzijde van de Ericalaan, een gebied waar de Watermolen onderdeel van uit maakt. In het begin van de nieuwe eeuw ontstond in het dorp de gedachte de bestaande scholen, het dorpshuis en kinderopvang onder te brengen in een nieuwe multifunctionele accommodatie. Dit initiatief heeft uiteindelijk geleid tot de Gaveborg, een multifunctionele accommodatie waarin onder andere een sportzaal en een door het dorp gerunde supermarkt naast de hiervoor genoemde voorzieningen een plek hebben gevonden. Ten behoeve van deze voor de schaal van dit dorp omvangrijke voorziening is een nieuwe locatie gekozen op de voormalige sportvelden aan de rand van het dorp. Het voetbalveld en het korfbalveld zijn in verband met deze ontwikkeling in zuidelijke richting verplaatst en voorzien van een kunstgrasmat. Deze locatie voorziet verder in ruimte voor een gedifferentieerd aanbod aan bouwkwavels.



4. De Locatie Watermolen

De locatie Watermolen is gelegen aan de zuidoostzijde van het dorp en wordt omsloten door de Watermolen, Polderweg, Lageland en het dorpsbos. Op deze locatie zijn nog 6 kavels beschikbaar. Het dorpsbos is eind jaren negentig van de vorige eeuw aangelegd als inpassingsmaatregel voor de woonwijk in het landschap, als uitloopgebied en als bufferzone tussen het woongebied en de bedrijfsbebouwing aan de Munnikaart en de A7. Het ontwerp van het gebied refereert aan de periode van de vervening door de langgerechte waterpartijen, afgewisseld door landstroken met opgaande beplanting. De beplanting is richting het bedrijventerrein enigszins verdicht. De A7 is door het bos geheel aan het oog onttrokken. De uitstraling van het gebied, die het midden houdt tussen parkachtig en natuurlijk, draagt bij aan de woonkwaliteit van de omgeving. De intentie om een visuele groene bufferzone te creëren is volledig geslaagd en biedt, tezamen met de al aanwezige bebouwing in het gebied, de beleving van een besloten ruimte waar niet of nauwelijks nog sprake is van een relatie met het open landschap ten noorden van Oostwold.



5. De Welstandsnota van de gemeente Leek

In paragraaf 5.3b van de Welstandsnota wordt het welstandsbeleid voor Oostwold beschreven. Het beleid dat, geredeneerd vanuit de basis van respect tot het open gebied, uitgaat van een traditionele behandeling van vorm, materiaal en kleur voldoet nog steeds voor de oude kern en de bebouwing bij de Gaveborg. Het motief voor die traditionele benadering is echter bij de Watermolen niet meer aanwezig. Daar waar bij de Gaveborg nog steeds sprake is van openheid is hier een ander landschap en een andere omgeving ontstaan. Een omgeving die meer mogelijkheden biedt om te spelen met materiaal en kleur. Een beeldkwaliteitplan biedt dan uitkomst.



Foto boven: besloten gebied De Watermolen en foto rechts het open gebied bij de Gaveborg.

6. Welstand en het beeldkwaliteitplan

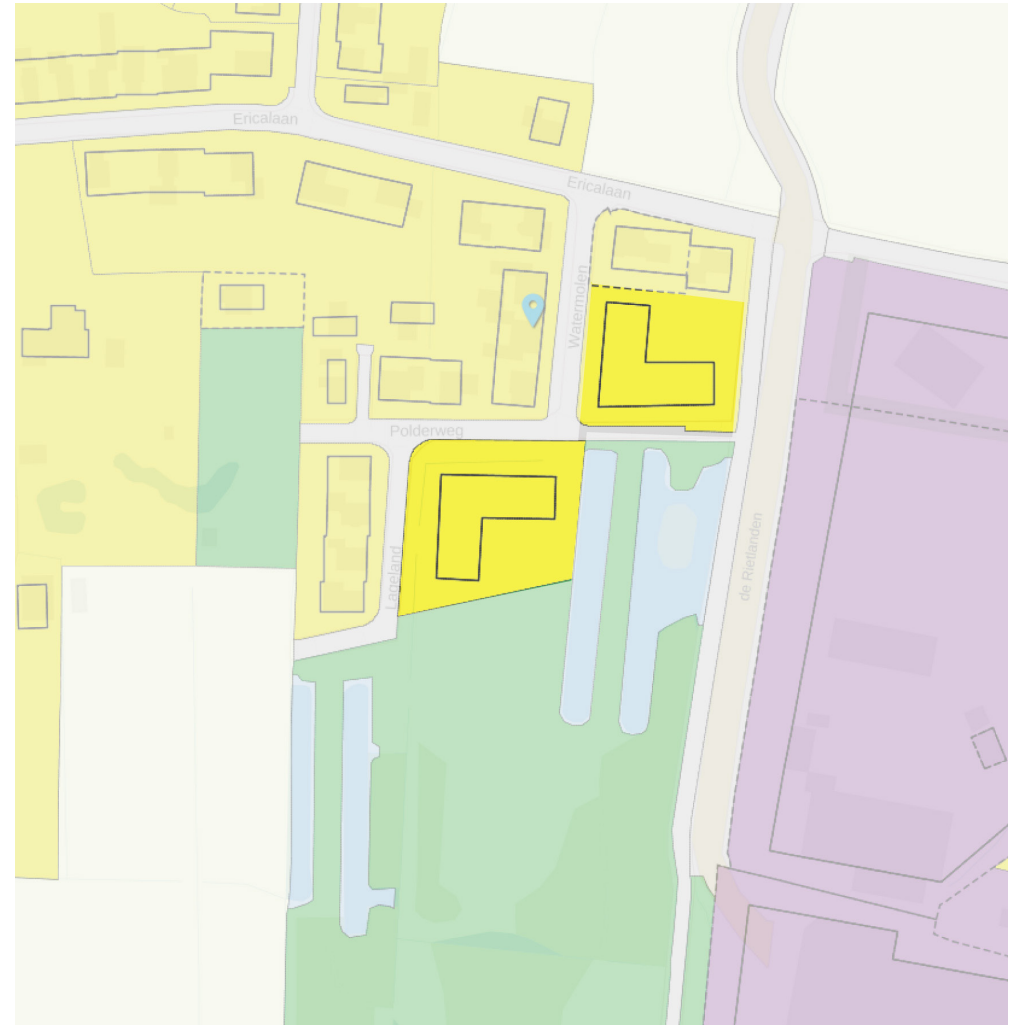
De Welstandsnota van de gemeente Leek richt zich primair op gebieden waar geen grootschalige veranderingen worden verwacht. Voor gebieden met een planmatige functiewijziging wordt over het algemeen een beeldkwaliteitplan opgesteld. Naast criteria voor welstand kan in een beeldkwaliteitplan ook de vormgeving van het openbare gebied worden meegenomen. Dat deel van het beeldkwaliteitplan dat betrekking heeft op het bouwen, dient als basis voor welstandstoetsing bij aanvragen voor een omgevingsvergunning. Het beeldkwaliteitplan heeft die status als deze door de gemeenteraad is vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota



7. Bestemmingsplan Oostwold-Enumatil

Het bestemmingsplan Oostwold-Enumatil biedt voor de locatie Watermolen de hiernavolgende voorschriften:

- voor het gebied geldt een woonbestemming;
- gebouwen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak;
- de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter;
- de nokhoogte bedraagt maximaal 9 meter;
- de dakhelling bedraagt minimaal 30 graden en maximaal 60 graden;
- aan- en uitbouwen worden tenminste 3 meter achter de voorgevellijn gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 70 m²;
- bijgebouwen zijn maximaal 5,5 meter hoog en hebben een goothoogte van maximaal 3 meter.



8. Beeldkwaliteitscriteria algemeen

De beeldkwaliteitscriteria van de te bouwen woningen in het gebied betreffen een verruiming van de bestaande criteria, zoals genoemd in de Welstandsnota. Het mede door landschapsingrepen ontstane besloten karakter en de groene omgeving biedt de mogelijkheid te kiezen uit een meer uitgebreid palet van kleuren en materialen zonder dat hiermee de aansluiting op de bestaande bebouwing verloren gaat. De toepassing van roodbruine aardkleuren en met de omgeving overeenkomende hoofdmassa's voorkomt een confrontatie met de bebouwde omgeving.



Aansluiting op bestaande bebouwing



Mede door landschapsingrepen ontstane besloten karakter



9. Beeldkwaliteitscriteria Watermolen

Plaatsing:

Woningen worden gebouwd in of achter de rooilijn.
Op hoekpercelen worden geen garages gebouwd langs gevels die gericht zijn op het openbare gebied.

Hoofdvorm:

Woningen worden gebouwd in 1 laag met een kap.
De nokrichting is vrij.

Materiaal en kleurstelling gevels:

De gevels bestaan uit metselwerk, leem of hout.
De kleuren van metselwerk zijn rood tot roodbruin en antraciet.
Voor lemen gevels gelden roodbruine aardkleuren. Houten gevels zijn blank(onbehandeld) of antraciet.

Materiaal en kleurstelling dak:

De daken worden bedekt met pannen of leien. Ook een vegetatiedak is toegestaan. In het geval van pannen en leien geldt een donkere kleur.

Referentiebeelden



Verantwoording

Bij het opstellen van dit beeldkwaliteitplan is gebruik gemaakt van de hiernavolgende documenten en websites:

- Welstandsnota gemeente Leek
- Bestemmingsplan Oostwold-Enumatil
- Website Historische kring Leek
- Website Oostwold.com
- Bing maps
- Luchtfoto's gemeente Leek
- Website landschappen van NoordNederland
- AHN Hoogtekaart
- Beeldbank cultureel erfgoed
- Topotijreis; 200 jaar topografische kaarten.
- Referentiebeelden woningen vanuit diverse websites.



Gemeente Leek
afdeling Ruimte
Ubo Bezuijen
oktober 2016