Leidraad voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving

pilot Appelscha

februari 2024

gemeente ooststellingwerf

Inhoudsopgave

1 | Appelscha mooi en duurzaam 4
- Aanleiding, reikwijdte en doelen
- Proces van totstandkoming
- Leeswijzer

2 | Gebruikershandleiding 10
- Benaderingswijze
- Van idee naar realisatie

3 | Handvatten en inspiratie voor initiatieven 18
- Vergunningvrije initiatieven
- Veelvoorkomende initiatieven
- Specifieke initiatieven
- Gebiedsontwikkelingen
- Monumenten
- Openbare ruimte

4 | Gebiedskwaliteiten als vertrekpunt 80
- Appelscha in beeld
- Kwaliteitskaart
- Gebieden met een eigen karakter

5 | Kwaliteitsborging 184
- Juridisch kader
- Advisering
- Handhaving en excessenregeling
- Overgangsbepaling

Bijlagen
- Begrippenlijst

Aanvullende documenten
- Reclamenota
- Beeldkwaliteitsplannen

1

Appelscha mooi en duurzaam









Appelscha mooi en duurzaam

Aanleiding, reikwijdte en doelen

De gemeente Ooststellingwerf wil haar ruimtelijk kwaliteitsbeleid actualiseren, afstemmen op maatschappelijke uitdagingen en in lijn brengen met de Omgevingswet.

Maatschappelijke uitdagingen

Ontwikkelingen in de maatschappij vragen om een herziening van het huidige ruimtelijke kwaliteitsbeleid. De afgelopen tien jaar zijn de mogelijkheden om vergunningsvrij te bouwen verruimd. Het huidige beleid is op dit punt verouderd. Daarnaast maken we als samenleving momenteel de overstap naar een tijdperk zonder fossiele energie. Dit kan een grote ruimtelijke impact hebben op onze leefomgeving. Na-Isolatie geeft gebouwen bijvoorbeeld een nieuw aanzien en installaties voor het opwekken van duurzame energie komen op in het straatbeeld. Ook worden we in ons dagelijks leven ook steeds meer geconfronteerd met de uitputting van de aarde, klimaatverandering en het verlies aan natuurwaarden. Hergebruik van materialen komt op evenals het bouwen met natuurlijke materialen. Om hittestress en wateroverlast tegen te gaan, is vergroening van onze tuinen, gebouwen en straten nodig.

Omgevingswet

De Omgevingswet stelt de waarden van de bestaande omgeving - de mensen, natuur maar óók de bestaande buurten en wijken met ieder hun eigen ruimtelijke en cultuurhistorische kenmerken - centraal. Deze waarden vormen het vertrekpunt voor het doorontwikkelen van Appelscha. Hierdoor blijven waardevolle verschillen behouden en valt er wat te kiezen! Er wordt bij deze doorontwikkeling niet langer sectoraal maar integraal gewerkt. Dit betekent dat een ruimtelijk ontwerp een positieve bijdrage dient te leveren aan de maatschappelijke uitdagingen waar we voor staan. Het gaat dus niet alleen om schoonheid maar ook om zaken zoals sociale kwaliteit, natuurwaarden enzovoorts. De wetgever wil met de Omgevingswet tenslotte meer ruimte geven aan initiatieven. Dit vraagt om een meer uitnodigend en inspirerend kwaliteitsbeleid waar, in plaats van gedetailleerde regels, wordt gewerkt met doelen.

Reikwijdte en nieuwe werkwijze

De ontwerpleidraad richt zich op het bevorderen van de omgevingskwaliteit van de gehele fysieke leefomgeving. Deze ontwerpleidraad geeft handvatten voor het ruimtelijk ontwerp van verschillende soorten opgaven. Er wordt voornamelijk stilgestaan bij verschillende soorten bouwopgaven maar de leidraad bevat ook inspirerende tips voor zowel de bebouwing als de inrichting van de onbebouwde ruimte.
In de geest van de Omgevingswet neemt de gemeente bij initiatieven een positieve grondhouding aan en gaat meer inspireren, meedenken en in gesprek met initiatiefnemers en hun adviseurs tijdens en voorafgaand aan de planvorming. Van de initiatiefnemer wordt verlangd dat zij ontwerpdeskundigheid organiseren. Door afhankelijk van de opgave een architect, stedenbouwkundige of landschapsarchitect ontstaan plannen met omgevingskwaliteit.

Samen werken we zo
op een soepele manier
aan een mooi en duurzaam
Appelscha!

Proces van totstandkoming

De ontwerpleidraad is ontwikkeld door stichting Libau, de onafhankelijke adviesorganisatie voor omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed in Groningen en Drenthe in samenwerking met DAAD architecten B.V. in opdracht van de gemeente Ooststellingwerf. Bij de totstandkoming van de ontwerpleidraad is op drie manieren samengewerkt met de brede omgeving.

Ten eerste zijn bewoners en ondernemers betrokken bij het opstellen van de kwaliteitskaart die een centrale rol inneemt in de ontwerpleidraad. Tijdens een dialoogavond in het begin van het proces zijn hiervoor gebiedskwaliteiten geïnventariseerd. Aan het einde van het proces is de concept-ontwerpleidraad tijdens een informatiemarkt gedeeld met geïnteresseerden uit Appelscha.

Ten tweede is de gemeenteraad van Ooststellingwerf bij de totstandkoming op ijkmomenten geraadpleegd. De gemeenteraad heeft inhoudelijk de koers van de ontwerpleidraad bepaald en groen licht gegeven voor de uitwerking van de ontwerpleidraad tijdens een tussenpeiling. De gemeenteraad heeft na de informatiemarkt en de verwerking van de op- en aanmerkingen de ontwerpleidraad vastgesteld.

Tot slot is gedurende het gehele proces prettig samengewerkt met een ambtelijke werkgroep van medewerkers van de OWO-gemeenten van afdelingen Vergunningen, Toezicht en Handhaving en Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw. Via de werkgroep heeft ook de adviseur van Hûs & Hiem, de onafhankelijke adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit, welstand en monumentenbeleid, belangrijke inbreng gehad bij voorliggende ontwerpleidraad.

Leeswijzer

De ontwerpleidraad begint met een gebruikers-handleiding. In dit hoofdstuk kunt u lezen over de benaderingswijze en via welke stappen u met uw initiatief een bijdrage kunt leveren aan een mooi en duurzaam Appelscha.

In het derde hoofdstuk zijn per opgave, variërend van het plaatsen van een dakkapel tot een gebiedsontwikkeling ontwerpprincipes en gespreksonderwerpen beschreven die belangrijk zijn voor het maken van een passend ontwerp. Daarnaast bevat dit hoofdstuk inspirerende tips.

In het vierde hoofdstuk wordt ingegaan op de gebiedskwaliteiten van Appelscha. Na een algemene beschrijving van het gehele dorp met onder andere een kwaliteitskaart worden de verschillende gebieden met ieder een eigen karakter toegelicht. Ook treft u hier de doelen aan die per gebied worden nagestreefd.

In het vijfde en laatste hoofdstuk worden het juridische kader en de procedures toelicht. Ook bevat dit hoofdstuk afspraken over handhaving en een excessenregeling. Een dergelijke regeling heeft de gemeente nodig om bij onverhoopte uitwassen op te kunnen treden.





2

Gebruikers-handleiding

Gebruikershandleiding van initiatief tot goed plan

Benaderingswijze

Goed opdrachtgeverschap

Voor een plan met omgevingskwaliteit is goed opdrachtgeverschap een vereiste. Investeren in opdrachtgeverschap betaalt zich altijd terug: een soepel proces in combinatie met een plan met meer gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde. De gemeente adviseert u daarom uw opdrachtgeversrol serieus te nemen. Dit doet u door onder andere vooraf goed na te denken over de opgave én door de omgeving waarin uw initiatief gedacht is, grondig te bestuderen. Met dit laatste helpen wij u op weg in hoofdstuk 4. Dit hoofdstuk bevat beschrijvingen van de gebiedskwaliteiten van Appelscha. Daarnaast is het belangrijk om als opdrachtgever afhankelijk van de schaal van het initiatief ter zake relevante ontwerpdeskundigheid te organiseren. Betrek bijvoorbeeld bij de bouw van een woning bij voorkeur een architect en bij een grotere ontwikkeling doet u er verstandig aan om naast een architect eerst een stedenbouwkundige in te schakelen. Bij de selectie van een adviseur kunt u het beste meerdere partijen benaderen. Hieruit kiest u een adviseur die bij u past. Nadat u een adviseur heeft gekozen, kunt u verder aan de slag.

Ambitie

De gemeente hanteert voor heel Appelscha een regulier kwaliteitsniveau. Dit betekent dat initiatieven - indien aan de orde - zorgvuldig stedenbouwkundig worden ingepast. De architectonische uitwerking van initiatieven sluit aan op het bebouwingsbeeld in de omgeving. Hiermee wil de gemeente zoveel als mogelijk ruimte geven aan individuele bewoners en ondernemers om hun eigen leefomgeving vorm te geven zonder dat zij daarbij hun buren overlast bezorgen.
Soms vraagt de gemeente ten opzichte van het reguliere kwaliteitsniveau een extra ontwerpinspanning. Het gaat hierbij om initiatieven gesitueerd aan historische verbindingen of in het oog springende en/of drukbezochte plekken in het dorp. In deze gevallen is een bijzonder kwaliteitsniveau gewenst. Niet alleen voor de inwoners maar vooral ook om toeristen een prima indruk te geven van Appelscha. Bij initiatieven waar een bijzonder ambitieniveau geldt, leveren initiatieven overduidelijk een positieve bijdrage aan de omgeving.

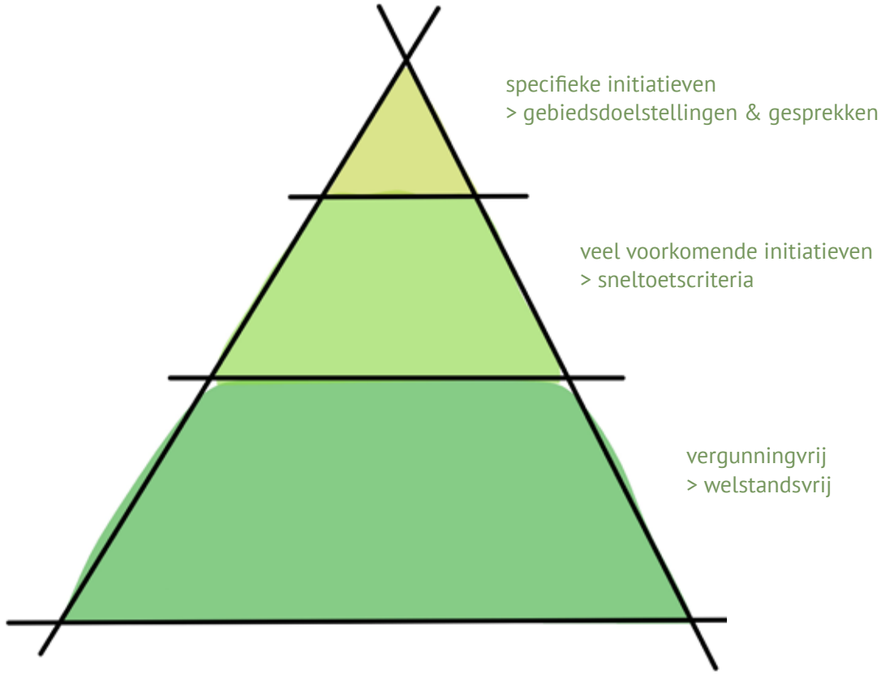
Soorten initiatieven

Samen met uw adviseur gaat u uw initiatief vertalen in een ruimtelijk ontwerp. U krijgt daarbij in min of meerdere mate te maken met voorliggende ontwerpleidraad. In hoofdstuk 3 zijn voor verschillende soorten initiatieven handvatten gegeven. Onderdeel van de handvatten zijn inspirerende tips en voorbeelden op basis waarvan u met uw initiatief een bijdrage kunt leveren aan uitdagingen waar de samenleving voor staat.

Vergunningvrije initiatieven

De meeste initiatieven zijn vergunningsvrij. Om te weten of uw initiatief vergunningsvrij is, kunt u zelf een online check doen. Als uw initiatief vergunningsvrij is, kan de gemeente aan uw initiatief geen regels verbinden. Omdat de gemeente streeft naar een mooi en duurzaam Appelscha zijn in hoofdstuk 3 voor vergunningvrije initiatieven inspirerende tips en voorbeelden opgenomen. Hiermee kunt u samen met uw adviseur uw plan niet alleen nog mooier maar

Verhouding en soorten initiatieven



vooral ook toekomstbestendiger maken. Als uit de vergunning check blijkt dat uw initiatief wel vergunningsplichtig is dan kan het gaan om een veelvoorkomend initiatief of een specifiek initiatief.

Veel voorkomende initiatieven

De veel voorkomende initiatieven zijn kleine initiatieven waar veel behoefte aan is vanuit de samenleving zoals bijvoorbeeld het maken van een dakkapel aan de voorkant van een woning. Voor deze initiatieven zijn in hoofdstuk 3 sneltoetscriteria opgesteld. Samen met uw adviseur stelt u op basis van de sneltoetscriteria een plan op en dient dit in bij de gemeente. Initiatieven die voldoen aan de sneltoetscriteria kunnen rekenen op een snel en soepel vergunningentraject. Medewerkers van VTH van de gemeente beoordelen in principe zelf of een initiatief voldoet aan de sneltoetscriteria. Voldoet een initiatief niet aan de sneltoetscriteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan wordt het plan voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit. Omdat de gemeente streeft naar een mooi en duurzaam Appelscha zijn in hoofdstuk 3 voor veel voorkomende initiatieven inspirerende tips en voorbeelden opgenomen. Hiermee kunt u samen met uw adviseur uw plan niet alleen nog mooier maar vooral ook toekomstbestendiger maken.

Specifieke initiatieven

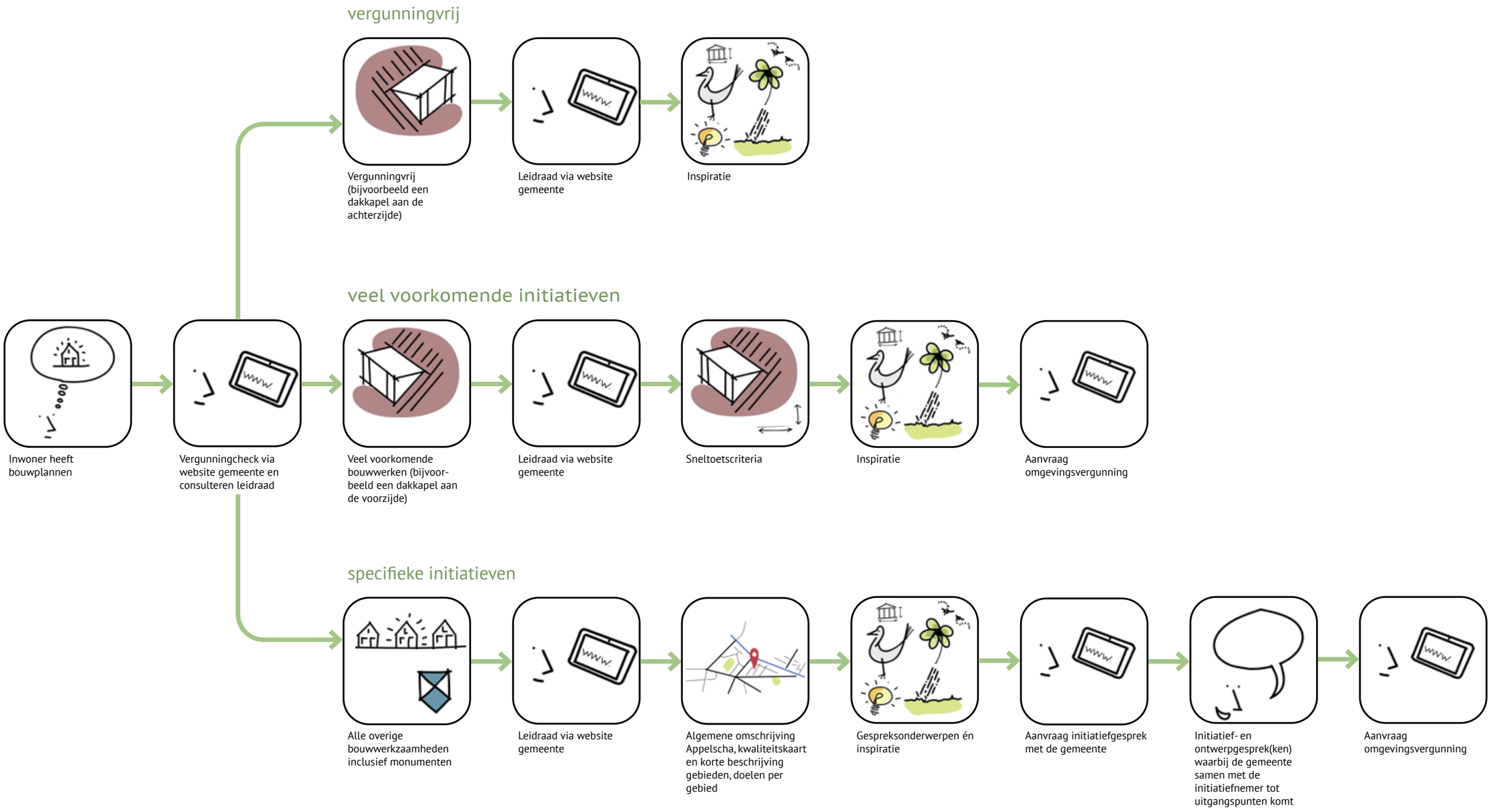
Van een specifiek initiatief is sprake bij grote aanpassingen aan de verschijningsvorm van gebouwen die passen binnen de planologische kaders. Voorbeelden van specifieke initiatieven zijn hergebruik, sloop/nieuwbouw of nieuwbouw van een woning of een kleine reeks woningen. Bij deze initiatieven is het belangrijk dat u en uw adviseur met het initiatief inspelen op de gebiedskwaliteiten en gebiedsdoelen die zijn beschreven in hoofdstuk 4. Daarnaast heeft de gemeente omwille van de flexibiliteit voor deze initiatieven bewust geen regels opgesteld. In plaats daarvan worden ontwerpgesprekken gevoerd. In hoofdstuk 3 zijn de gespreksonderwerpen benoemd die de gemeente overtuigend vertaald wil zien in een goed plan. Initiatiefnemers met hun adviseur worden uitgenodigd om in een vroeg stadium, bij voorkeur de schetsfase, het gesprek met de gemeente aan te gaan. De ontwerpgesprekken zijn niet verplicht. U kunt samen met uw adviseur een plan opstellen en indienen. Het risico hiervan is wel dat uw plan niet voldoet.
De samenstelling vanuit de gemeente bij het ontwerpgesprek is afhankelijk van de aard van het initiatief. In ieder geval nemen de gemeentelijk stedenbouwkundige, een medewerker van VTH en een adviseur van de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit altijd deel aan de ontwerpgesprekken. Van ieder ontwerpgesprek wordt een verslag met een advies opgesteld door de adviescommissie omgevingskwaliteit. Als het initiatief bijdraagt aan de voor het desbetreffende gebied beschreven kwaliteiten en doelen en de relevante gespreksonderwerpen adequaat zijn opgepakt in een goed plan, dan wordt een positief advies afgegeven. Per initiatief worden in principe niet meer dan drie ontwerpgesprekken gevoerd. Als na drie ontwerpgesprekken de inschatting is dat partijen er niet uitkomen, wordt incidenteel een aanvraag aan het college voorgelegd. In dergelijke gevallen hakt de wethouder de knoop door.

Overige initiatieven

Tot slot vragen initiatieven aan monumenten, gebiedsontwikkelingen (bijvoorbeeld herstructureringslocaties en uitbreidingslocaties) en de openbare ruimte ieder om een eigen traject. Bij deze initiatieven zijn vaak meerdere onderzoeken en/of ruimtelijke ontwerpen nodig. Ook kan het nodig zijn om planologische kaders voor dit soort initiatieven bij te stellen. Afhankelijk van de casus worden door de gemeente verschillende specialisten betrokken zoals een stedenbouwkundige, landschapsarchitect, monumentendeskundige en/of architect. In hoofdstuk 3 wordt dit nader toegelicht.

In het stappenplan op de volgende pagina wordt voor vergunningsvrije, veel voorkomende en specifieke initiatieven het stappenplan geschetst.

Van idee naar realisatie



3

Handvatten en inspiratie voor initiatieven

Handvatten en inspiratie voor initiatieven

Inleiding

In hoofdstuk 2 zijn de verschillende soorten initiatieven en de stappen om te komen van een idee tot een kwaliteitsvol plan beschreven. In dit hoofdstuk geeft de gemeente inhoudelijke handvatten mee om initiatiefnemers en hun adviseur op weg te helpen. Daarnaast gebruikt de gemeente zelf deze handvatten om initiatieven te beoordelen.
Het karakter van de handvatten is omwille van de flexibiliteit, snelheid, voorspelbaarheid en het efficiënt inzetten van de beschikbare (ontwerp) capaciteit afgestemd op de verschillende soorten initiatieven. De verschillende soorten initiatieven waarvoor handvatten zijn opgesteld zijn:

- Vergunningsvrije initiatieven;
- Veel voorkomende initiatieven;
- Specifieke initiatieven;
- Gebiedsontwikkelingen;
- Monumenten;
- Openbare ruimte.

Vergunningvrije initiatieven

Inleiding

Bij initiatieven waarvoor geen vergunning nodig is, kan de gemeente geen regels stellen. Wel is de excessenregeling van toepassing. Omdat er volop kansen en mogelijkheden zijn om ook met vergunningsvrije initiatieven bij te dragen aan een mooi en duurzaam Appelscha, kiest de gemeente ervoor om initiatiefnemers te inspireren met tips.

Deze tips hebben betrekking op:
- Ontwerpidee;
- Materiaal- en kleurgebruik;
- Klimaatadaptatie;
- Biodiversiteit.

Kwaliteitstips voor vergunningvrij bouwen

Kies voor één helder ontwerpidee dat samenhangt met de bestaande gebouwen en de omgeving zoekt en werk dat consequent uit.
- Een kwalitatiefhoogwaardige uitstraling levert een positieve bijdrage aan de omgeving.
- Maak er een duurzaam, toekomstbestendig project van. Denk bijvoorbeeld aan biobased en circulair materiaalgebruik en materialen die mooi verouderen. Voorkom het gebruik van plaatmateriaal. Probeer het aantal materialen en kleuren te beperken om een rommelige uitstraling te voorkomen.
- Daarnaast bied elke bouwactiviteit de kans om een positieve bijdrage te leveren aan de biodiversiteit en klimaatadaptatie door bijvoorbeeld regenwater langer ter plekke vast te houden

Inspiratie



gebruik zo veel mogelijk hergroeibare materialen
Hergroeibare materialen zijn onuitputtelijk want deze kunnen opnieuw worden geplant. Daarnaast nemen ze met de groei CO_2 op uit de atmosfeer én ze zijn recyclebaar.



pas materialen circulair toe
Probeer bouwmaterialen zo toe te passen dat deze makkelijk weer los gemaakt kunnen worden. Daarmee kan in de toekomst het gebouw makkelijker worden aangepast en de materialen hergebruikt.



onderzoek of het afkoppelen van de hemelwaterafvoer van het riool mogelijk is
Hierdoor wordt het riool minder belast én worden kosten bespaard omdat het regenwater direct in de bodem trekt en de tuin minder vaak besproeid hoeft te worden.



geef ruimte aan flora en fauna op en aan gebouwen
Hierdoor wordt de leefomgeving aantrekkelijk (voor jezelf en voor anderen) en draag je bij aan een grotere biodiversiteit. Voorbeeld: plantenperk

Veel voorkomende initiatieven

Inleiding

De meeste kleine initiatieven zijn vergunningvrij (zie vorige hoofdstuk). Er zijn echter ook kleine initiatieven waarvoor door de gemeente wel een omgevingsvergunning wordt gevraagd. Het gaat hierbij om initiatieven die ondanks hun beperkte maat en schaal een behoorlijke ruimtelijke impact hebben. Denk hierbij aan initiatieven die duidelijk zichtbaar zijn vanuit de straat of zich afspelen op een hoek waardoor het initiatief vanuit meerdere richtingen prominent in het beeld is. Door in deze gevallen consequent aandacht te schenken aan het ontwerp blijft de leefomgeving voor iedereen mooi en leefbaar. In het omgevingsplan is onder andere aangegeven voor welke kleine initiatieven een omgevingsvergunning benodigd is.

Veel voorkomende initiatieven

Deze paragraaf bevat sneltoetscriteria voor kleine initiatieven die vragen om een omgevingsvergunning en relatief veel voorkomen. Het gaat hierbij om zogenaamde 'bijbehorende bouwwerken', kozijnen- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfscheidingen en technische installaties/opwek duurzame energie. Bij de 'bijbehorende bouwwerken' wordt onderscheid gemaakt tussen bouwwerken die als aan- of uitbouw tegen een woning zijn gebouwd en bouwwerken die los in de tuin worden geplaatst. Voor de onderstaande vijf initiatieven zijn sneltoetscriteria opgesteld:

1. Bijbehorende bouwwerken:
   - aan- en uitbouwen voorkant;
   - aan- en uitbouwen zijkant;
   - vrijstaand bijgebouwen zijkant.
2. Kozijnen- en gevelwijzigingen;
3. Dakkapel;
4. Erfafscheiding;
5. Technische installaties/opwek duurzame energie.
6. Vlaggenmasten bedrijventerrein;
7. Erfafscheiding bedrijventerrein.

Basis voor ontwerp en inspiratie

Sneltoetscriteria bestaan uit heldere ontwerpprincipes in woord en beeld. De ontwerpprincipes gaan over de 'plaatsing', de 'vormgeving', de 'maatvoering', en 'materiaal en kleur'. Door als initiatiefnemer een plan te baseren op de ontwerpprincipes kan het vergunningentraject soepel worden doorlopen. Voor de veel voorkomende initiatieven zijn daar waar mogelijk naast de ontwerpprincipes ook inspirerende tips opgenomen. Op basis van deze tips kunnen initiatiefnemers een nog mooier en vooral ook toekomstbestendiger plan opstellen waardoor het ondanks de klimaatverandering met perioden van hitte, droogte en hevige buien toch goed wonen blijft. Ook kan met initiatieven vaak eenvoudig een positieve bijdrage worden geleverd aan het versterken van de natuurwaarden. De inspirerende tips hebben betrekking op:

- Ontwerpidee;
- Materiaal- en kleurgebruik;
- Klimaatadaptatie;
- Biodiversiteit.

De trendsettermethode

Voor initiatieven in wijken en buurten met veel dezelfde huizen kan in plaats van de sneltoetscriteria ook gebruik worden gemaakt van de trendsettermethode. Bij deze methode sluit een initiatiefnemer met het beoogde initiatief aan op een vergelijkbaar, reeds vergund bouwwerk bij de buren of elders in de straat. Dit vergunde bouwwerk waarop met initiatieven wordt aangesloten, wordt de 'trendsetter' genoemd. Voor het gebruik van de trendsettermethode gelden twee voorwaarden. Allereerst is het van belang dat de situatie en het woningtype van het beoogde initiatief en het al vergunde initiatief overeenkomen. En ten tweede is de positieve beoordeling die ten grondslag ligt aan vergunde initiatief niet ouder dan vijf jaar. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan

een initiatiefnemer een plan opstellen dat aansluit bij de trendsetter en dit indienen bij de gemeente. Bij de toelichting op het plan vermeldt de initiatiefnemer dat gebruik wordt gemaakt van de trendsettermethode. Medewerkers van de gemeente beoordelen de aanvraag voor de omgevingsvergunning in dat geval op basis van het reeds vergunde bouwwerk in plaats van de sneltoetscriteria. Bij twijfel bij de beoordeling van de aanvraag door de gemeente wordt de adviescommissie voor omgevingskwaliteit om advies gevraagd.

Soepel vergunningentraject

De sneltoetscriteria zijn zo opgezet dat medewerkers van de gemeente aanvragen zelf af kunnen handelen. Een klein initiatief dat voldoet aan de sneltoetscriteria of het 'standaardplan' kan rekenen op een positieve beoordeling. Voldoet een ingediend initiatief niet, of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria of het 'standaardplan', dan wordt het initiatief voorgelegd aan de adviseurs van de adviescommissie omgevingskwaliteit. Ook in geval van een monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht, zal altijd de commissie om advies worden gevraagd.

Afwijken

Het is niet ondenkbeeldig dat in sommige gevallen de mogelijkheden die de sneltoetscriteria of een 'standaardplan' bieden niet overeenstemmen met een bijzondere situatie en/of de wensen van initiatiefnemers. Als hiervan sprake is dan gaat de gemeente met de adviseurs van de adviescommissie omgevingskwaliteit graag hierover het ontwerpgesprek aan om te verkennen of het beoogde initiatief mogelijk is en zo ja, wat de uitgangspunten in dat geval zijn. Voor meer informatie over de ontwerpgesprekken wordt verwezen naar de volgende paragraaf 'specifieke initiatieven'.



Bijbehorende bouwwerken
Aan- en uitbouwen voorzijde

Definitie
Binnen de sneltoetscriteria is één aan-/uitbouw mogelijk aan de voorzijde: een erker. Een erker is een grondgebonden ondergeschikte toevoeging aan de voorkant van een gebouw gericht op het vergroten van het contact met het openbaar terrein.

Een erker in het zijerf wordt beoordeeld conform de criteria aan- of uitbouwen zijkant.

Een erker in combinatie met een uitgebouwde entree of portaal is in beginsel niet wenselijk. In dat geval is niet sprake van een initiatief dat valt onder sneltoetscriteria maar een specifiek initiatief.

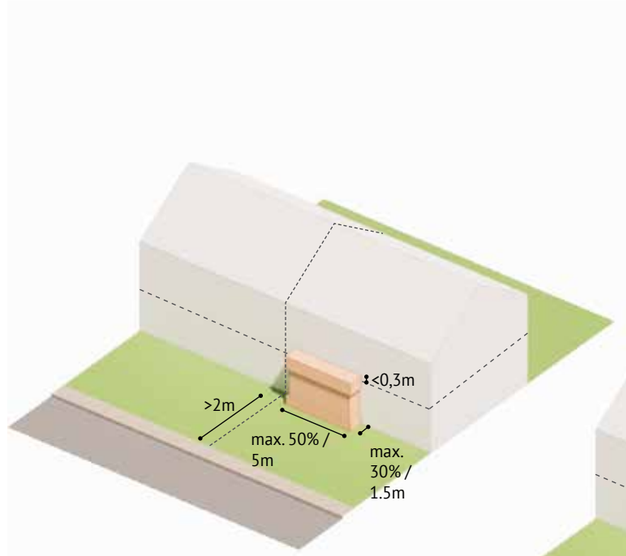
Doel
Om het straatbeeld te respecteren en intact te houden, dient er bij de mogelijke toepassing van erkers aan de voorkant een bufferzone aanwezig te zijn tussen gevel en straat. Belangrijk is dat de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de erker qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw.
Erkers die contrasteren met het hoofdgebouw, zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Voldoende transparantie vergroot het contact met het openbaar terrein.

Plaatsing en aantal
- De 45°-regel: het situeren van de erker binnen een hoek van 45° ten opzichte van het snijpunt van het voorgevelvlak met het hart van de gemeenschappelijke bouwmuur of de hoek met de zijgevel;
- Het koppelen van twee erkers bij gespiegelde identieke woningen is mogelijk mits de erker als één ontwerp wordt uitgewerkt.
- De minimale afstand van een erker tot de voorperceelgrens dient minimaal 2m te bedragen.

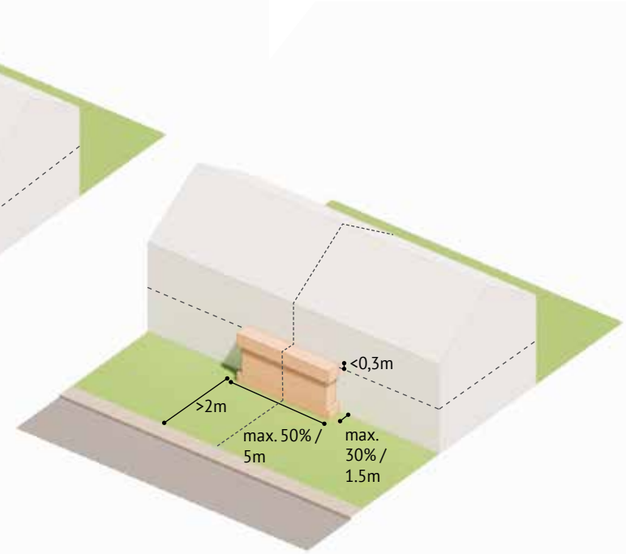
Vormgeving
- Een erker heeft boven borstweringhoogte een overwegend transparant karakter;
- Gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw;
- Indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw;
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.

Afmetingen
- Hoogte niet hoger dan 0,3 meter boven de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw;
- Bij erker aan een langsgevel van een hoofdgebouw van één bouwlaag met een kap: bouwhoogte van de erker 0,3m onder de goot van het hoofdgebouw;
- Breedte maximaal 50% van de breedte van de oorspronkelijke gevel, met een maximum van 5m;
- Diepte erker maximaal 30% van breedte van de erker met een maximum van 1.5m.

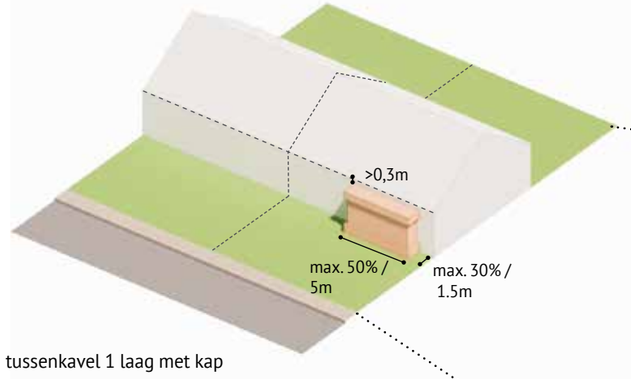
Materiaal en kleur
Materialen en kleuren van de erker zijn afgestemd op de materialen en kleuren van het hoofdgebouw.



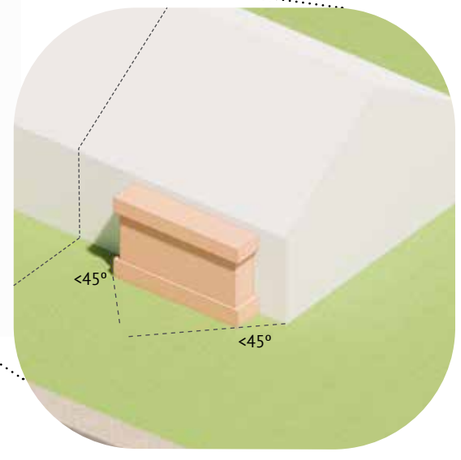
tussenkavel 2 lagen met kap



2-onder-1 kapwoning of rij



tussenkavel 1 laag met kap



de 45°-regel t.o.v. kopgevel en woningscheidende wand

Inspiratie aan- en uitbouwen voorzijde



kies een helder ontwerpidee ... en werk dat consequent uit
boven: De erker is een accent in de voorgevel en sluit naadloos aan bij de architectuur van het huis in materialen, kleur en detaillering.
onder: De erker sluit aan bij de woning door de gekozen materialen en kleuren.





gebruik zo veel mogelijk hergroeibare materialen
Hergroeibare materialen zijn onuitputtelijk want deze kunnen opnieuw worden geplant. Daarnaast nemen ze met de groei CO2 op uit de atmosfeer én ze zijn recyclebaar.



pas materialen circulair toe
Probeer bouwmaterialen zo toe te passen dat deze makkelijk weer los gemaakt kunnen worden. Daarmee kan in de toekomst het gebouw makkelijker worden aangepast en de materialen hergebruikt.



onderzoek of het afkoppelen van de hemelwaterafvoer van het riool mogelijk is
Hierdoor wordt het riool minder belast én worden kosten bespaard omdat het regenwater direct in de bodem trekt en de tuin minder vaak besproeid hoeft te worden.



geef ruimte aan flora en fauna op en aan gebouwen
Hierdoor wordt de leefomgeving aantrekkelijk (voor jezelf en voor anderen) en draag je bij aan een grotere biodiversiteit. Voorbeeld: plantenbak

Bijbehorende bouwwerken
Aan- en uitbouwen zijkant

Definitie
Een bijbehorende bouwwerk is een grondgebonden gebouw in één bouwlaag met optioneel een kap. Specifiek gaat het hier om uit- en aanbouwen die op een hoekkavel komen en aan de zijkant zijn gericht op de openbare ruimte. Bij een uitbouw gaat het bijvoorbeeld om een vergroting van de woonkamer of keuken van een woning. Bij een aanbouw gaat het bijvoorbeeld om een garage of carport.

Een bijbehorend bouwerk met kap is niet wenselijk bij een plat afgedekt éénlaags hoofdgebouw.

Doel
Belangrijk is dat de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat het bijbehorende bouwwerk qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Tot slot is het wenselijk dat er gevelopeningen op de straat zijn gericht; “ogen” op de straat.

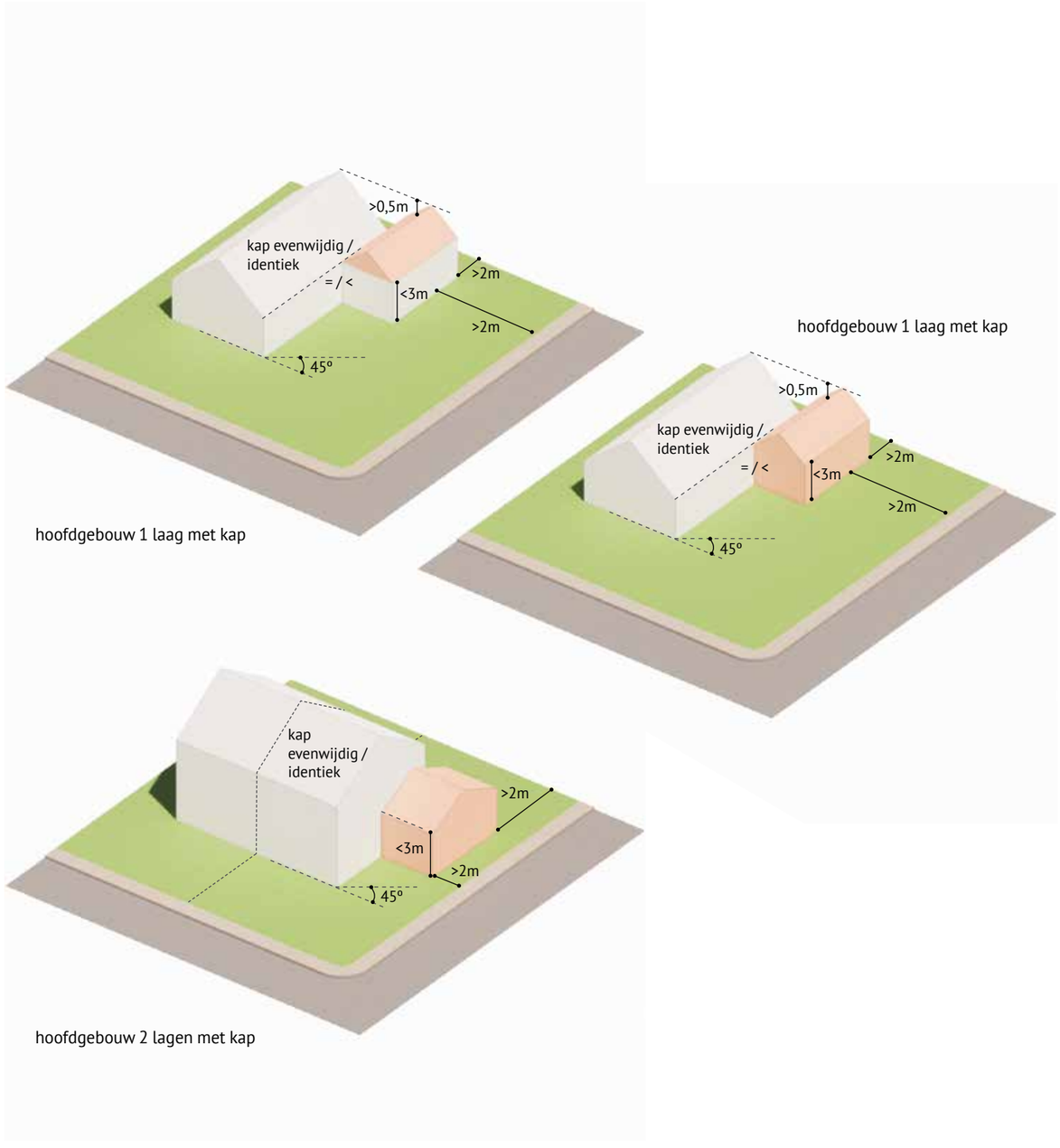
Plaatsing
- Afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot zijerfgrens minimaal 2m.
- Voor de afstand tot de voorgevelrooilijn wordt de 45°-regel gehanteerd.
- Afstand tot de achterste perceelgrens minimaal 2m.

Vormgeving
- Gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw;
- Indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw;
- De aan- en uitbouw heeft openingen gericht op de openbare ruimte; “ogen” op de straat;
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.

Afmetingen bij een plat afgedekte bijbehorend bouwerk
- Bij aan- en uitbouw aan een hoofdgebouw van één bouwlaag met een plat dak: bouwhoogte van de aan- en uitbouw 0,3m onder de dakrand of exact gelijk aan het hoofdgebouw, met een maximum van 3m;
- Bij aan- en uitbouw aan een kopgevel van een hoofdgebouw met een kap: dakrand niet hoger dan 0,3m boven de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw, met een maximum van 3m;
- Bij aan- en uitbouw aan een langsgevel van een hoofdgebouw van één bouwlaag met een kap: bouwhoogte van de aan- en uitbouw 0,3m onder de goot van het hoofdgebouw, met een maximum van 3m;
- Bij aan- en uitbouw aan een langsgevel van een hoofdgebouw van twee bouwlagen met een kap: dakrand niet hoger dan 0,3m boven de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw, met een maximum van 3m.

Afmetingen bij een bijbehorend bouwerk met kap
- De goothoogte gelijk of lager dan de goothoogte van het hoofdgebouw, met een maximum van 3m;
- De nokhoogte minimaal 0,5m onder de nokhoogte van het hoofdgebouw met een maximum van 5m;
- Bij gebruik van een hellende kap: kaphelling afstemmen op de oriëntatie en helling van de kap van het hoofdgebouw.

Materiaal en kleur
- Metselwerk: gelijk aan hoofdgebouw;
- Hout of gelijkwaardig: naturel vergrijzend of gedekte, donkere kleur;
- Boeidelen: afgestemd op het hoofdgebouw;
- Materiaal en kleur dakbedekking afgestemd op het hoofdgebouw.

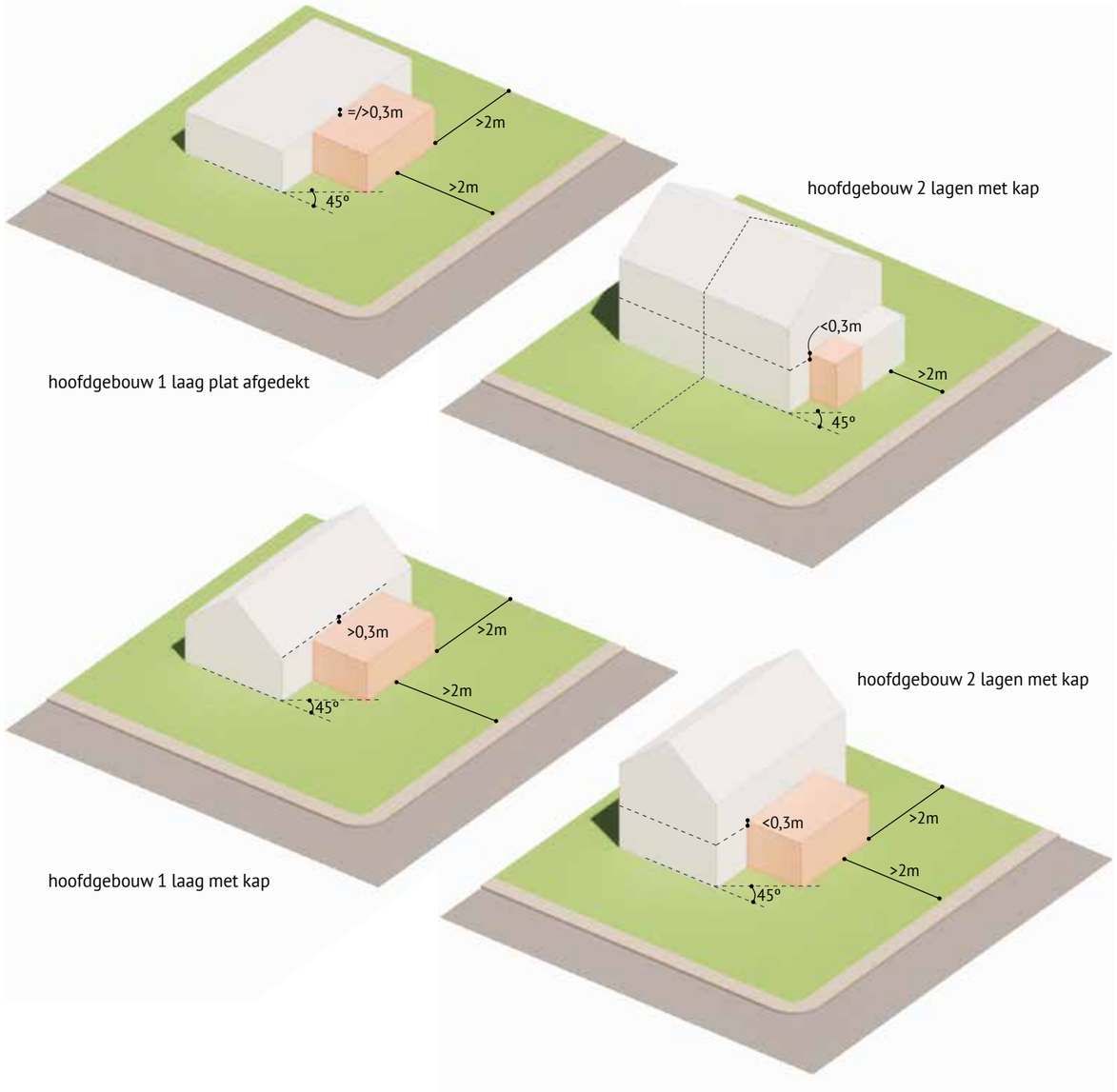


hoofdgebouw 1 laag met kap

hoofdgebouw 2 lagen met kap

Bijbehorende bouwwerken

Aan- en uitbouwen zijkant



Inspiratie voor aan- en uitbouwen zijkant



kies een helder ontwerpidee ... en werk dat consequent uit
boven: Hier is gekozen voor een traditionele insteek met veel glas en witte kozijnen en houten delen.
onder links: Aansluiting bij het bestaande met een eigentijdse insteek met links een verfijnde detaillering t.p.v de gevelbeëindiging en een kozijnkleur die aansluit bij de baksteen.
onder rechts: Duidelijk zichtbare nieuwe toevoeging middels een houten gevel en een witte dakrand met overstek.







gebruik zo veel mogelijk hergroeibare materialen
Hergroeibare materialen zijn onuitputtelijk want deze kunnen opnieuw worden geplant. Daarnaast nemen ze met de groei CO2 op uit de atmosfeer én ze zijn recyclebaar.



pas materialen circulair toe
Probeer bouwmaterialen zo toe te passen dat deze makkelijk weer los gemaakt kunnen worden. Daarmee kan in de toekomst het gebouw makkelijker worden aangepast en de materialen hergebruikt.



onderzoek of het afkoppelen van de hemelwaterafvoer van het riool mogelijk is
Hierdoor wordt het riool minder belast én worden kosten bespaard omdat het regenwater direct in de bodem trekt en de tuin minder vaak besproeid hoeft te worden.



geef ruimte aan flora en fauna op en aan gebouwen
Hierdoor wordt de leefomgeving aantrekkelijk (voor jezelf en voor anderen) en draag je bij aan een grotere biodiversiteit. Voorbeeld: groendak

Bijbehorende bouwwerken
Vrijstaande bijgebouwen zijkant

Definitie
Een bijbehorende bouwwerk is een grondgebonden gebouw in één bouwlaag met optioneel een kap. Specifiek gaat het hier om vrijstaande bijgebouwen die aan de zijkant op een hoekkavel komen en zijn gericht op de openbare ruimte. Aan

Een bijbehorend bouwwerk bij een woning kan bijvoorbeeld gebruikt worden stalling, bergruimte, atelier, garage, carport, buitenkeuken, kas.
Een vrijstaand bijgebouw met kap is niet wenselijk bij een platafgedekt éénlaags hoofdgebouw. Een ontwerpgesprek bij een dergelijk initiatief kan eventueel uitkomst bieden.

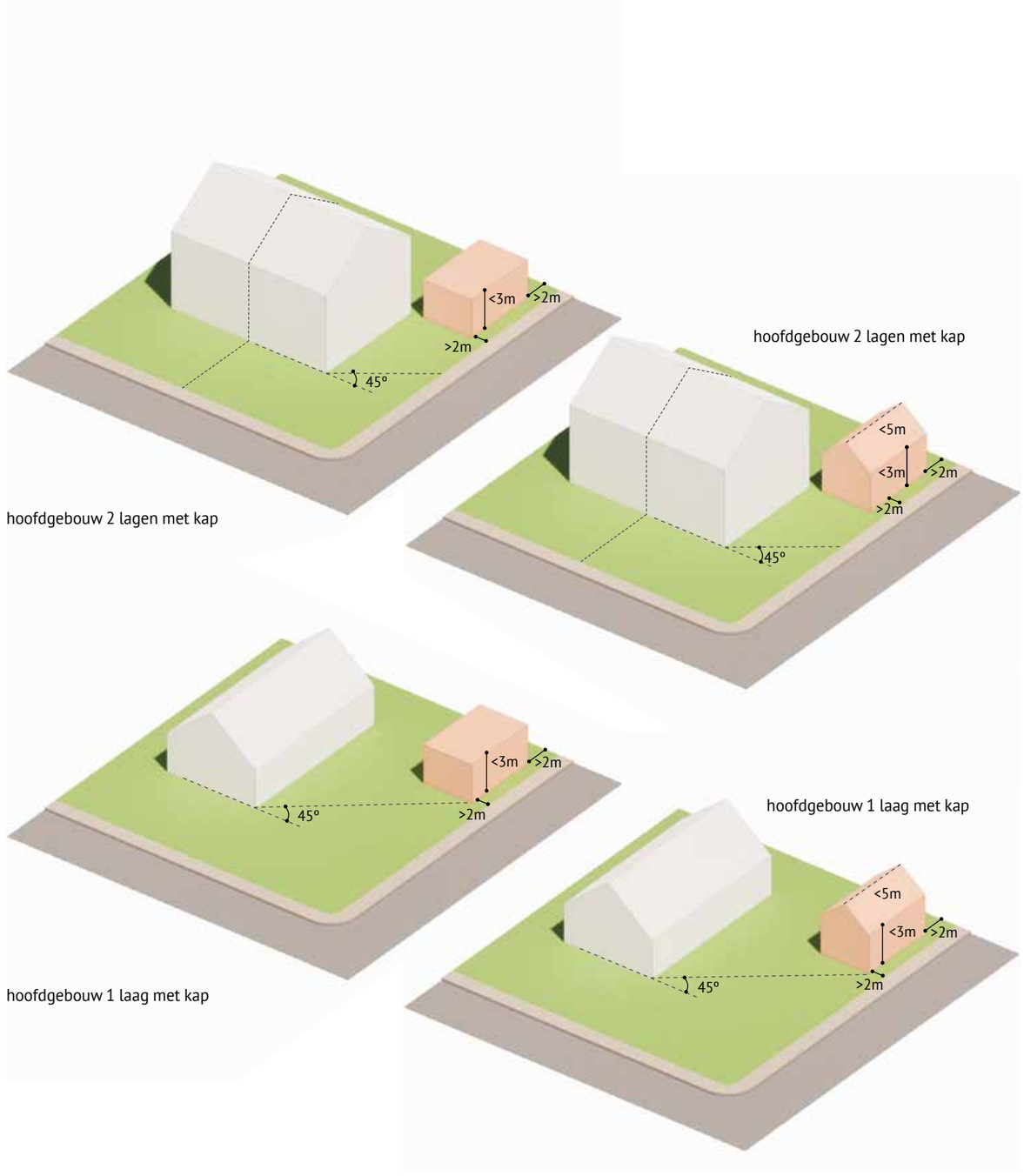
Doel
Belangrijk is dat de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat het bijbehordende bouwwerk qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw.

Plaatsing
- Er is geen sprake van plaatsing in het voorerfgebied;
- Voor de afstand tot de voorgevelrooilijn wordt de 45°-regel gehanteerd;
- Afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk aan de zijgevel tot zijerfgrens minimaal 2m;
- Afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwerk tot de achterste perceelgrens minimaal 2m.

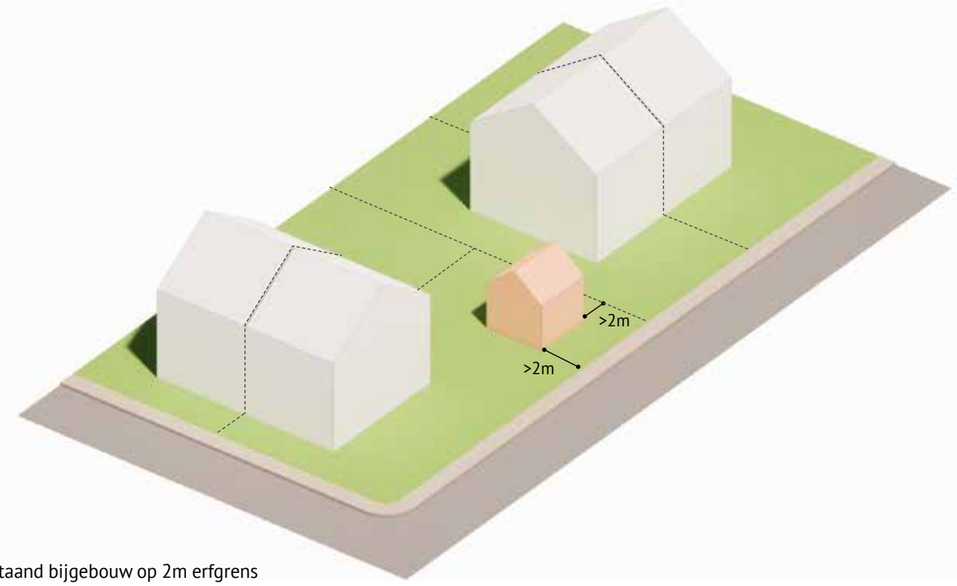
Vormgeving
- Het bouwwerk vormt een eenheid met bestaande bijbehorende bouwwerken (indien aanwezig);
- Het bouwwerk heeft een overwegend rechthoekige plattegrond met plat dak of een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm (een kap bij een platafgedekt hoofdgebouw is ongewenst);
- Gevels georiënteerd op het openbaar gebied hebben 'ogen gericht op de straat';
- Bij het gebruik van een hellend dak is de oriëntatie zorgvuldig afgestemd op de oriëntatie van het dak van het hoofdgebouw;
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten;
- Gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw.

Maatvoering
- De goothoogte gelijk of lager dan de goothoogte van het hoofdgebouw, met een maximum van 3m;
- De nokhoogte minimaal 1m onder de hokhoogte van het hoofdgebouw met een maximum van 5m;
- Bij gebruik van een hellende kap: kaphelling afstemmen op de oriëntatie en helling van de kap van het hoofdgebouw.

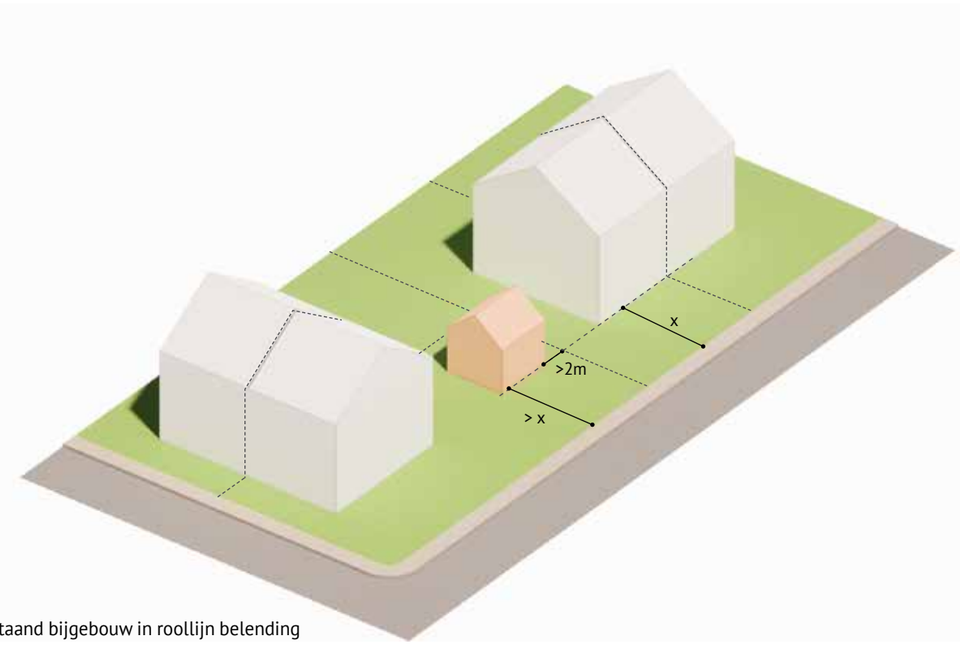
Materiaal en kleur
- Metselwerk: gelijk aan hoofdgebouw;
- Hout of gelijkwaardig: naturel vergrijzend of gedekte, donkere kleur;
- Boeidelen: afgestemd op het hoofdgebouw;
- Hellend dak: keramische of betonnen dakpannen afgestemd op de dakpannen van het hoofdgebouw.



Bijbehorende bouwwerken
Vrijstaande bijgebouwen zijkant



vrijstaand bijgebouw op 2m erfgrens



vrijstaand bijgebouw in roollijn belending





vrijstaand bijgebouw op 2m erfgrens





vrijstaand bijgebouw in roollijn belending

Inspiratie



kies een helder ontwerpidee ... en werk dat consequent uit
boven: Het bijgebouw contrasteert met de woning in materiaal- en kleurgebruik.
onder: Het bijgebouw is pragmatisch ontworpen en degelijk, doch verfijnd gedetailleerd.





gebruik zo veel mogelijk hergroeibare materialen
Hergroeibare materialen zijn onuitputtelijk want deze kunnen opnieuw worden geplant. Daarnaast nemen ze met de groei CO2 op uit de atmosfeer én ze zijn recyclebaar.



pas materialen circulair toe
Probeer bouwmaterialen zo toe te passen dat deze makkelijk weer los gemaakt kunnen worden. Daarmee kan in de toekomst het gebouw makkelijker worden aangepast en de materialen hergebruikt.



onderzoek of het afkoppelen van de hemelwaterafvoer van het riool mogelijk is
Hierdoor wordt het riool minder belast én worden kosten bespaard omdat het regenwater direct in de bodem trekt en de tuin minder vaak besproeid hoeft te worden.



geef ruimte aan flora en fauna op en aan gebouwen
Hierdoor wordt de leefomgeving aantrekkelijk (voor jezelf en voor anderen) en draag je bij aan een grotere biodiversiteit. Voorbeeld: groendak

Kozijnen- en gevelwijzigingen

Definitie
Van 'kozijn- of gevelwijzigingen' is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijn-invulling, luik of gevelpaneel. Kozijn- en gevelwijzigingen aan de voorzijde zijn bepalend voor de uitstraling van zowel de bebouwing als het straatbeeld.

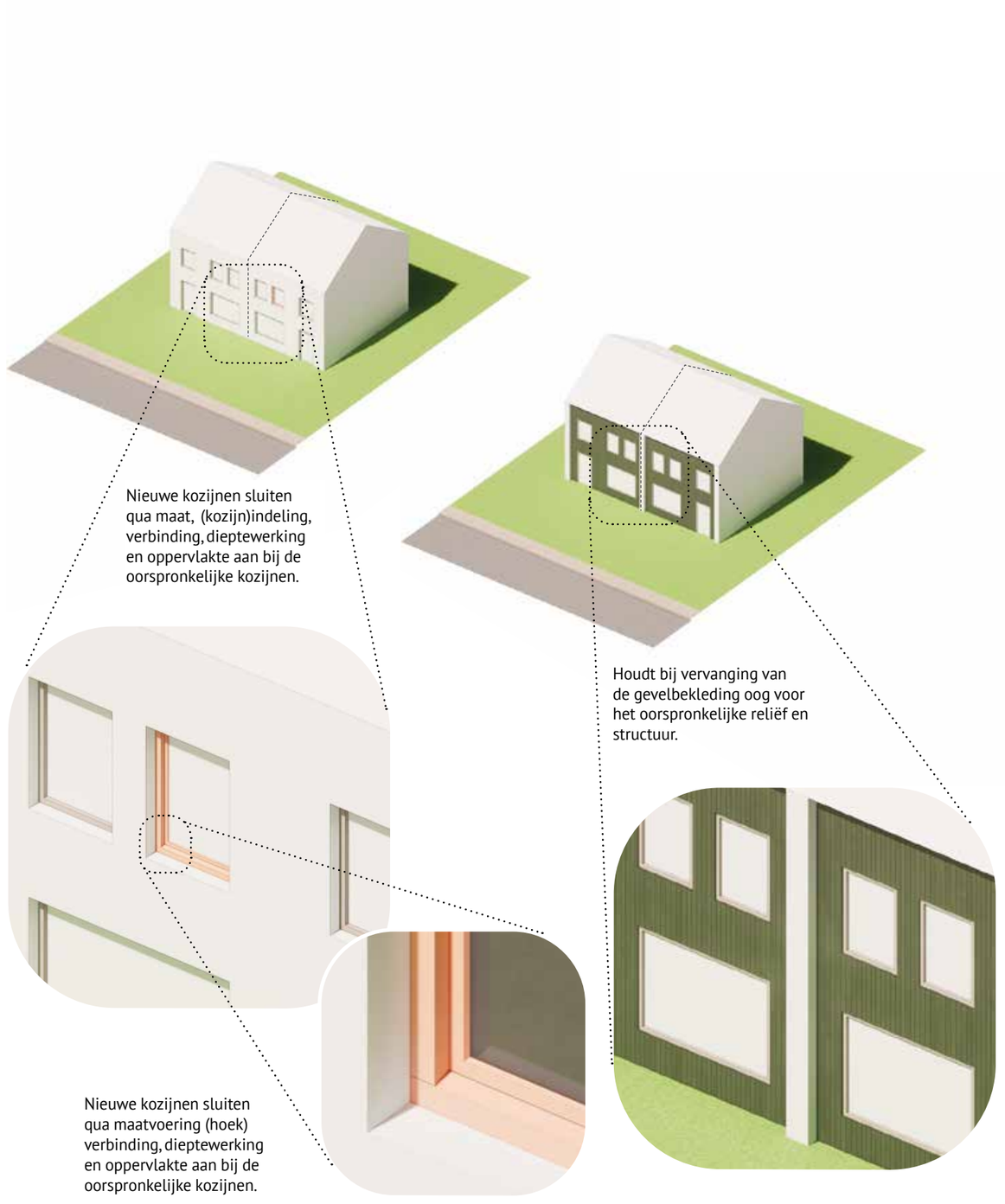
Doel
Als uitgangspunt voor kozijn- en gevelwijzigingen geldt dat het bouwplan overeenkomt met en past bij de bestaande situatie. Het behoud van de samenhang in het gevelbeeld van de bebouwing, en het straatbeeld als geheel, is van belang.
De vormgeving van gevels en kozijnen vormen immers de meest kenmerkende eigenschappen van bebouwing. Wijzigingen dienen zorgvuldig te worden ontworpen, met oog voor de vormgeving van profilering en detaillering van kozijnen, de gevelcompositie, -indeling en -geleding, en het straatbeeld als geheel.

Plaatsing
n.v.t.

Vormgeving
- Gevelopeningen blijven na aanpassing transparant (ze worden niet geblindeerd door panelen);
- Bij het vervangen van houten kozijnen (b.v. door nieuwe houten kozijnen of kunststof kozijnen) de nieuwe detaillering, de profilering, gevel- en kozijnindeling afgestemmen op de bestaande situatie;
- Suskasten en ventilatieroosters worden zoveel mogelijk weg gedetailleerd en steken niet uit.

Maatvoering
- De neggediepte wordt zorgvuldig afgestemd op de bestaande neggediepte;
- Nieuwe kozijnopeningen, panelen en/of luiken sluiten aan bij de oorspronkelijke kozijnen en/of de bestaande kozijnen.

Materiaal en kleur
- Materiaalgebruik, kleur en detaillering zijn afgestemd op de bestaande gevelvlakken, kozijnen, panelen en luiken van de gevel;
- De kleurstelling van zichtbare ventilatieroosters en suskasten wordt zorgvuldig afgestemd op het kleurenpalet van kozijn, raam en glas.
- Bij het vervangen van panelen of losse gevelelementen dienen bestaande afmetingen, structuren en reliëfwerking te worden gerespecteerd (zoals b.v. houten geveldelen). Deze niet vervangen door een vlak plaatmateriaal;
- Kies bij vervanging een vergelijkbaar materiaal of kies een materiaal dat mooi natuurlijk verouderd of goed te herstellen/ onderhouden is;
- Denk ook na of het gekozen materiaal gevoelig is voor vuil/ snel vervuild en daarom veel onderhoud vergt.



Inspiratie



Elke gevelwijziging heeft invloed op de verschijningsvorm van het gebouw. Sluit daarom aan bij de bestaande architectuur, afmetingen en textuur van de gevelmaterialen.



gebruik zo veel mogelijk hergroeibare materialen
Hergroeibare materialen zijn onuitputtelijk want deze kunnen opnieuw worden geplant. Daarnaast nemen ze met de groei CO2 op uit de atmosfeer én ze zijn recyclebaar.



pas materialen circulair toe
Probeer bouwmaterialen zo toe te passen dat deze makkelijk weer los gemaakt kunnen worden. Daarmee kan in de toekomst het gebouw makkelijker worden aangepast en de materialen hergebruikt.



geef ruimte aan flora en fauna op en aan gebouwen
Hierdoor wordt de omgeving aantrekkelijker voor jezelf én kan de biodiversiteitworden bevordert.
bron foto: Salverda bouw. Circulaire houten gevel met geïntegreerde nestkasten.

Dakkapellen

Definitie
Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom naar een dakkapel aan de achterkant (op het achter- of zijdakvlak als het zijerf of- gevel niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).

Doel
Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, afhankelijk van straatprofiel, vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn.
Als uitgangspunt geldt dat het bouwplan overeenkomt met en past bij de bestaande situatie. Het behoud van de samenhang in het gevelbeeld van de bebouwing, en het straatbeeld als geheel, is van belang.

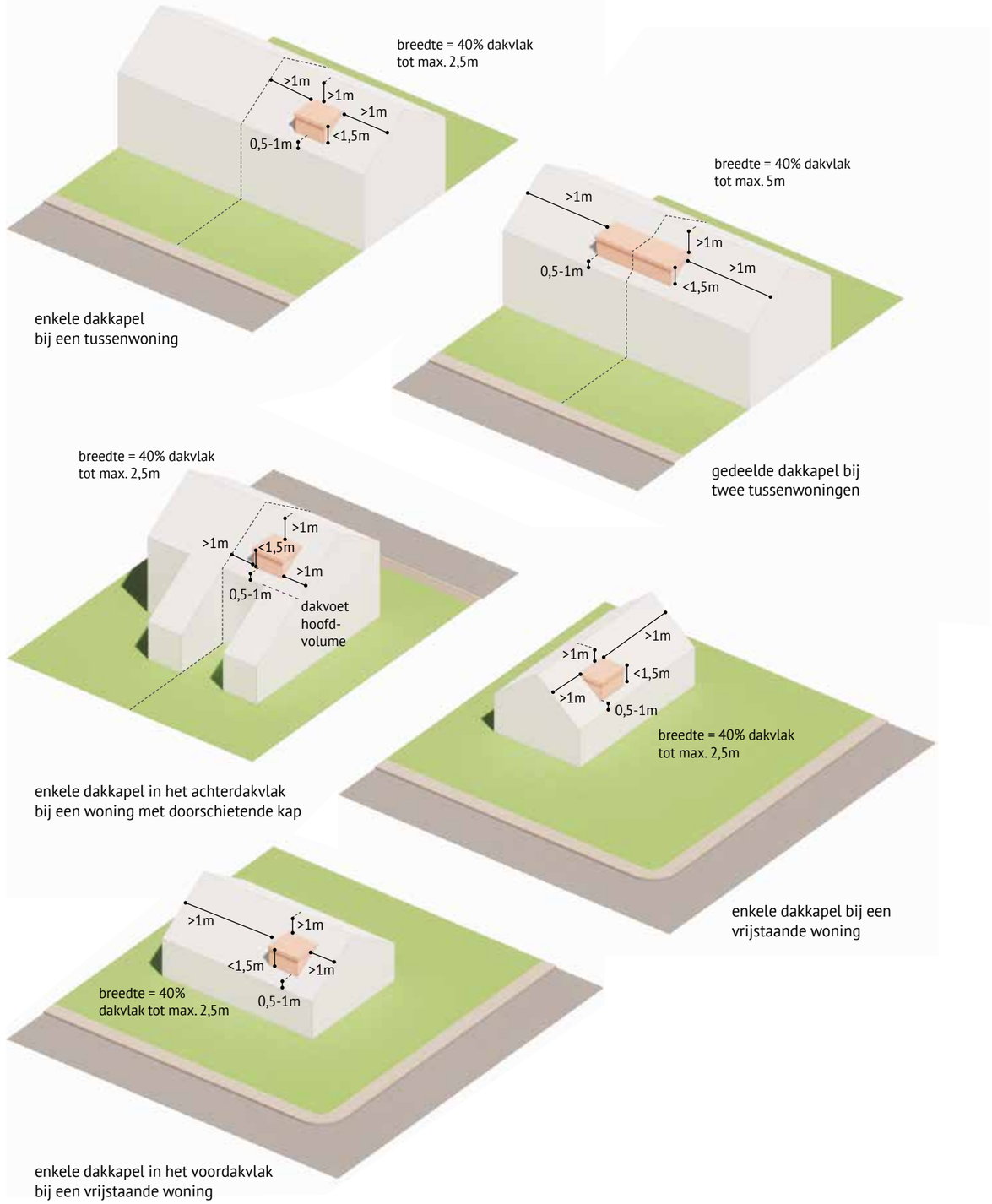
Plaatsing
- Per woning één dakkapel per dakvlak;
- De dakkapel staat minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter uit de dakvoet (gemeten in het verticale vlak);
- De dakkapel blijft minimaal 1m uit de daknok (gemeten in het verticale vlak);
- De dakkapel blijft aan de zijkanten minimaal 1 meter van de zijkanten van de woning-scheidende wand of gevel (afstand gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel). Uitzondering is een aanéén gebouwde dakkapel die op initiatief van 2 buren met identieke woningen wordt gerealiseerd;

Vormgeving
- De dakkapel heeft een plat dak;
- Het voorvlak van de dakkapel is transparant: gevuld met doorzichtig glas;
- Een overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten;
- Gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw.

Maatvoering
- De hoogte van de dakkapel is maximaal 1,5m gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenzijde van de boeiboord of daktrim;
- De breedte van de dakkapel van een individuele woning is maximaal 40% van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2,5 meter (afstand gemeten tussen de woning-scheidende wanden of gevels) - gemeten aan de bovenzijde/dakrand van de dakkapel
- De breedte van een gedeelde dakkapel gelegen tussen twee aaneengeschakelde woningen is maximaal 40% van de breedte van het aaneengeschakelde dakvlak met een maximum van 5m.

Materiaal en kleur
- De detaillering en het kleur- en materiaalgebruik is vergelijkbaar met of ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- zijwanden dakkapel in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak.

Wijze van Meten
- Bij een schilddak: horizontale afstand vanaf dakrand dakkapel tot hoekkeper;
- Bij een schilddak: percentage breedte gemeten als gemiddelde tussen breedte dakvoet en breedte nok.



Inspiratie



kies een helder ontwerpidee ... en werk dat consequent uit.

boven: Aanééngebouwde dakkapel is gecentreerd en ondergeschikt in de voorgevel. In de architectonische uitwerking is aangesloten bij de architectuur kleur en detaillering van het hoofdgebouw.

onder links: De dakkapel is zorgvuldig op de twee-onder-een-kapwoning geplaatst. In kleur en materiaal wordt aansluiting bij het bestaande gezocht.

onder rechts: De dakkapel op het zijdakvlak maakt deel uit van de massacompositie van de woning. Er is samenhang in kleur- en materiaalgebruik.







gebruik zo veel mogelijk hergroeibare materialen
Hergroeibare materialen zijn onuitputtelijk want deze kunnen opnieuw worden geplant. Daarnaast nemen ze met de groei CO_2 op uit de atmosfeer én ze zijn recyclebaar.



pas materialen circulair toe
Probeer bouwmaterialen zo toe te passen dat deze makkelijk weer los gemaakt kunnen worden. Daarmee kan in de toekomst het gebouw makkelijker worden aangepast en de materialen hergebruikt.



onderzoek of zonnepanelen zinvol zijn
Opwek van duurzame energie helpt de CO_2 uitstoot (en de energierekening) te verlagen.



geef ruimte aan flora en fauna op en aan gebouwen
Hierdoor wordt de leefomgeving aantrekkelijk (voor jezelf en voor anderen) en draag je bij aan een grotere biodiversiteit. Voorbeeld: groendak

Erfafscheidingen

Definitie
Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erfafscheiding tussen buren moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Erfafscheidingen aan de “voorkant” zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen.

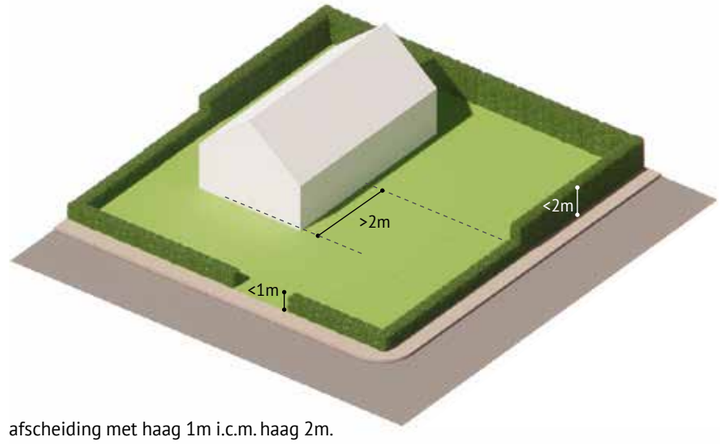
Doel
Erfscheidingen in de vorm van schuttingen en muren werken als verlengstuk van de bebouwing en zorgen voor een ‘hard’ en onaantrekkelijk straatbeeld. ook vormen schuttingen en muren een barrière voor dieren terwijl hagen juist op meerdere manieren een positieve bijdrage leveren aan de biodiversiteit. het doel is om erfgrenzen te beplanten met hagen of een met klimplanten begroeid rasterhek tussen palen.

Plaatsing
- Erfafscheiding op de perceelgrens.

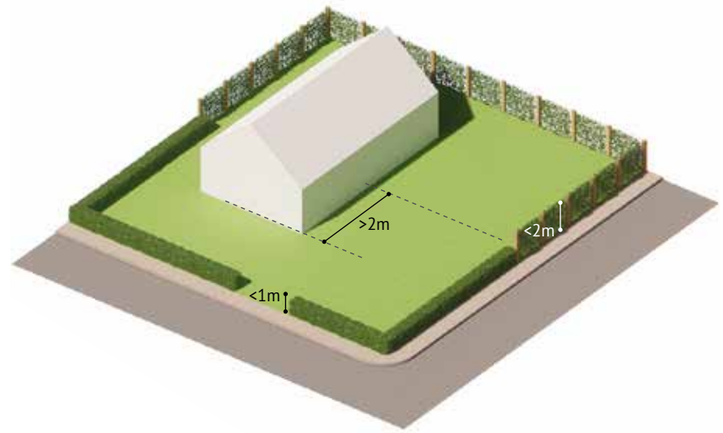
Vormgeving
- Erfafscheidingen hebben een groene uitstraling.

Maatvoering
- Erfafscheiding 2m hoog op 4m achter de voorgevellijn.

Materiaal en kleur
- Hoogte van maximaal 2m: Hagen of houten palen met daartussen een ijzeren rasterwerk met een grote maaswijdte (ca. 15cm) om daarmee de migratie van dieren (b.v. egels) te faciliteren. Het rasterwerk dient te worden voorzien van klimplanten.
- Geen toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen;
- Geen felle contrasterende kleuren.



afscheiding met haag 1m i.c.m. haag 2m.



afscheiding met haag 1m i.c.m.
begroeid hekwerk 2m.

Inspiratie voor erfafscheidingen



stevig groen
Deze afscheiding van een zijdelingse perceelgrens bestaat uit een lage beukenhaag met daarachter rasterwerk dat verder gaat begroeien met hedera. Deze groene afscheiding zorgt voor veiligheid, privacy en een groene uitstraling van de wijk.



groen boven alles
een afscheiding van streekeigen gewassen te maken is bevordering voor de uitstraling van de wijk én de biodiversiteit

magic mix
Door planten te kiezen die op verschillende momenten bloeien kunnen insecten het hele seisoen door voedsel vinden. Ook wij als mensen genieten ervan.



Technische installaties/ opwek duurzame energie

Definitie

Er wordt steeds meer ingezet op duurzame energiebronnen. De daarmee samenhangende technische installatie zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid te voorkomen.

Als u zonnepanelen of zonnecollectoren op een dak wil plaatsen, kan dat vrijwel altijd vergunningvrij. Alleen als het pand een monument of onderdeel van een beschermd stadsgezicht is heeft u altijd een vergunning nodig en wordt uw initiatief beoordeeld als een specifiek initiatief.

Deze sneltoetscriteria gaan specifiek over zonnepanelen of zonnecollectoren geplaatst op het maaiveld én plaatsing van technische installatie-eenheden zoals (buiten-units van) warmtepompinstallaties en airco's op, aan, of bij uw huis.

Doel

Belangrijk is dat de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat technische installaties dat niet verstoren. Doel is dan ook om technische installaties te onttrekken aan het zicht vanaf openbaar gebied.

Plaatsing

- Installaties en daarmee samenhangend leiding- of kabelwerk op het achtererf uit het zicht vanaf het openbaar gebied;
- Installaties zoveel mogelijk op maaiveldhoogte geplaatst;
- Hellingshoek zonnepanelen zorgvuldig gekozen dat er geen hinderlijke schittering op het openbaar terrein of voor derden zichtbaar is.

Vormgeving

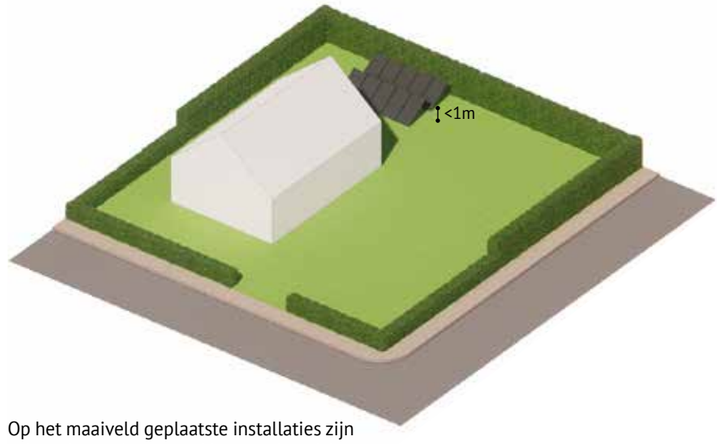
- Zonnepanelen of Collectoren als één aaneengebouwd vlak.

Maatvoering

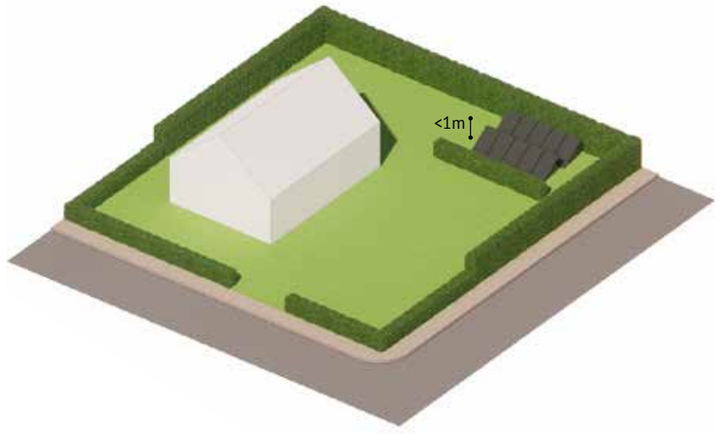
- De bovenzijde van zonnepanelen en Zonnecollectoren niet hoger dan 1m vanaf maaiveld gemeten;
- Het verticaal geprojecteerd bebouwd oppervlak is ondergeschikt aan het totale perceeloppervlakte.

Materiaal en kleur

- Op het maaiveld geplaatste installaties rondom inplanten met een haag wanneer deze zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied;
- Installaties in gedekte kleuren uitvoeren.



Op het maaiveld geplaatste installaties zijn achter de woning onttrokken aan het zicht



Op het maaiveld geplaatste installaties in het zicht worden middels een haag ontrokken aan het zicht

Inspiratie



zorgvuldige plaatsing en inpassing van zonnepanelen
Door zonnepanelen een plek achter borders en fruitbomen te geven vallen deze minder op vanuit de openbare ruimte. Voor sommige locaties kan een verdiepte plaatsing in combinatie met streekeigen hagen een passende oplossing zijn.







zorgvuldige plaatsing en inpassing van (buiten-units van) warmtepompinstallaties en airco's

boven: Door in het architectonisch ontwerp rekening te houden met de installaties wordt voorkomen dat deze een plek in de voor- of zijtuin krijgen en daarmee in het zicht vanuit de openbare ruimte komen. In dit voorbeeld zijn de installatie(onderdelen) tegen de gevel aan geplaatst en is het gevelmateriaal hier omheen gezet. Onder een hoek bekeken vallen de installatieonderdelen weg achter het hout.

onder links: De installaties krijgen een ondergeschikte plek in een bouwwerkje (een konijnenhok) op achtererf.

onder rechts: Een omtimmering zorgt ervoor dat de installatieunit dezelfde kleur en textuur als de gevel krijgt.





Vlaggenmasten bedrijventerrein

Definitie
Vlaggenmasten worden gebruikt als reclame-uiting voor een bedrijf.

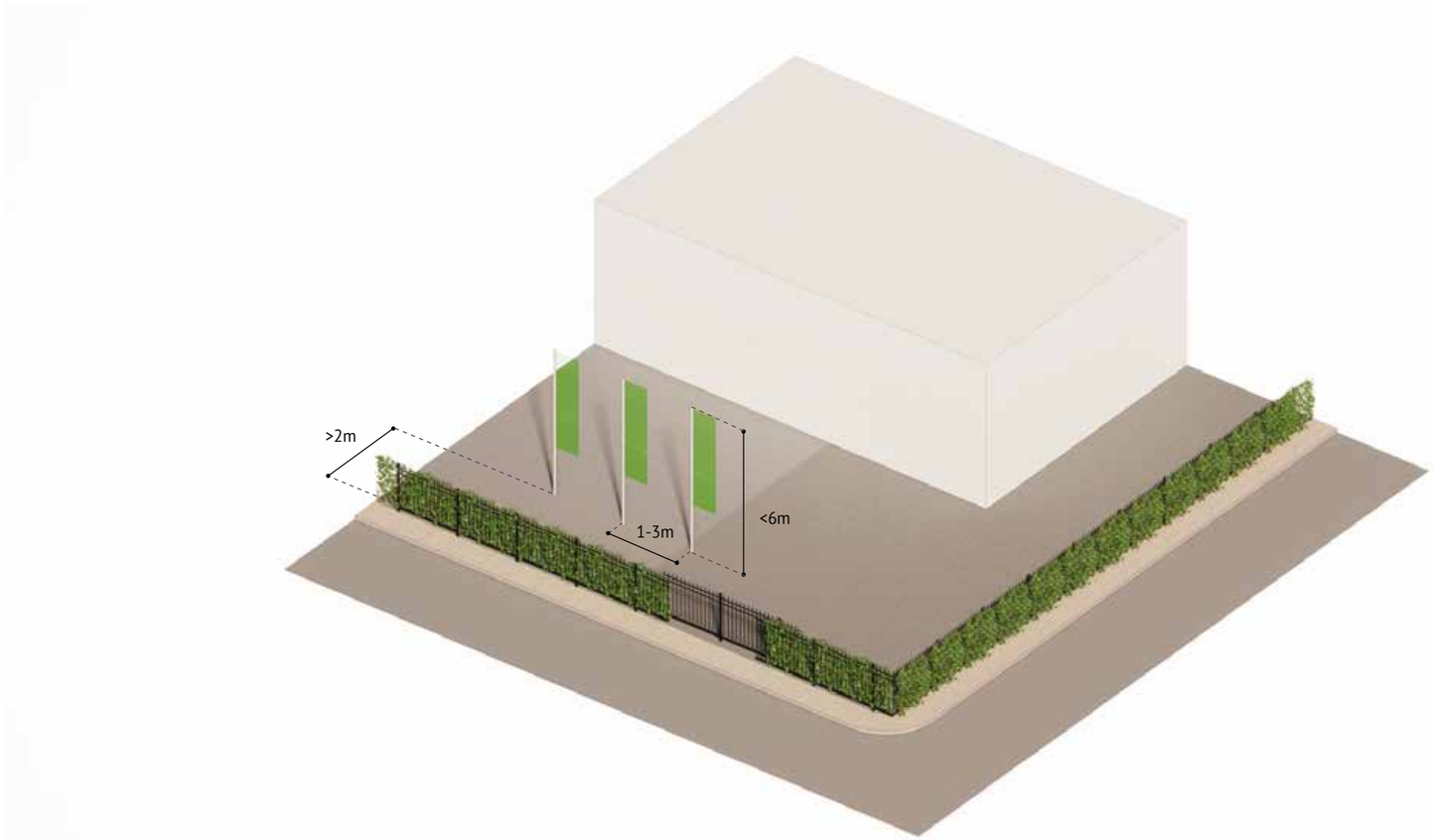
Doel
Het bedrijfsdoel is het kenbaar maken van haar naam en/of haar diensten. Het collectieve doel is een rustig beeld waarbij de vlaggen ondergeschikt zijn aan het totaalbeeld van de openbare ruimte.

Plaatsing en aantal
- Nabij de ontsluiting van het bedrijfsperceel;
- Maximaal 3 stuks per bedrijf;
- Op eigen terrein, minimaal 2m. achter de erfgrens;
- Bedrijfsverzamelgebouwen worden beschouwd als één terrein waar collectief ruimte is voor maximaal 3 stuks vlaggenmasten.

Vormgeving
- Alle masten dienen gelijk te zijn qua hoogte en afmetingen.
- Verticale, en dun uitgevoerde vlaggenmasten.

Maatvoering
- Maximale masthoogte 6m;
- Masten op gelijke afstand in een rechte lijn van elkaar geplaatst op een onderlinge afstand van 1-3m.
- De afmeting van de vlag dient in evenwichtige verhouding te staan tot de masthoogte.

Materiaal en kleur
- Kleur vlaggenmast wit, grijs of in donkere kleur, geen signaalkleuren en/of felle kleuren.



Erfafscheiding bedrijventerrein

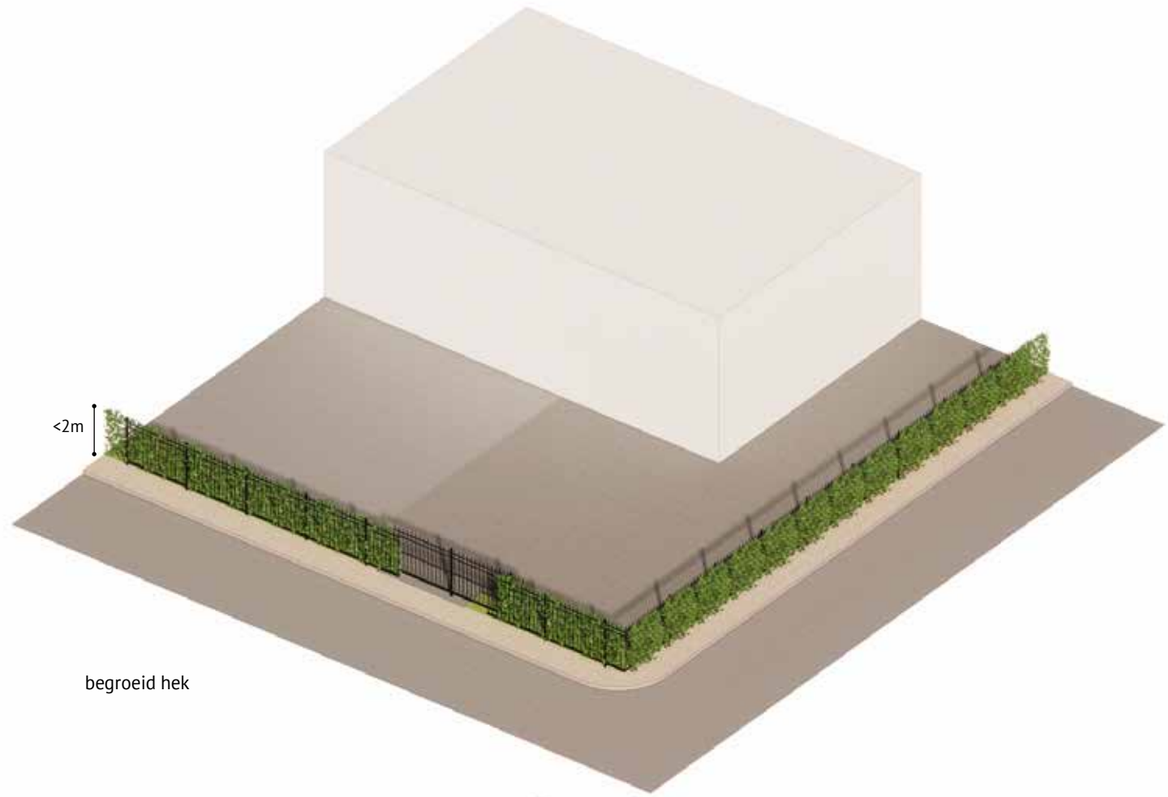
Definitie
Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare ruimte.

Doel
Erfafscheidingen aan de zijde van de openbare ruimte zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Doel is om de impact van een erfafscheiding op de openbare ruimte te beperken én bedrijven een duurzame en aantrekkelijke uitstraling te geven. Over het algemeen zijn erfafscheidingen in het voorerf tot 1m hoog en in het archtererf 2m hoog vergunningvrij. De wens voor een erfafscheiding aan de voorzijde hoger dan 1m op een bedrijfsterrein hangt samen met de wens voor meer privacy en/of veiligheid. Door de erfafscheiding te vergroenen wordt de impact op de openbare ruimte beperkt. Bijkomend voordeel is een bijdrage in het vergroten van de biodiversiteit en het voorkomen van hittestress.

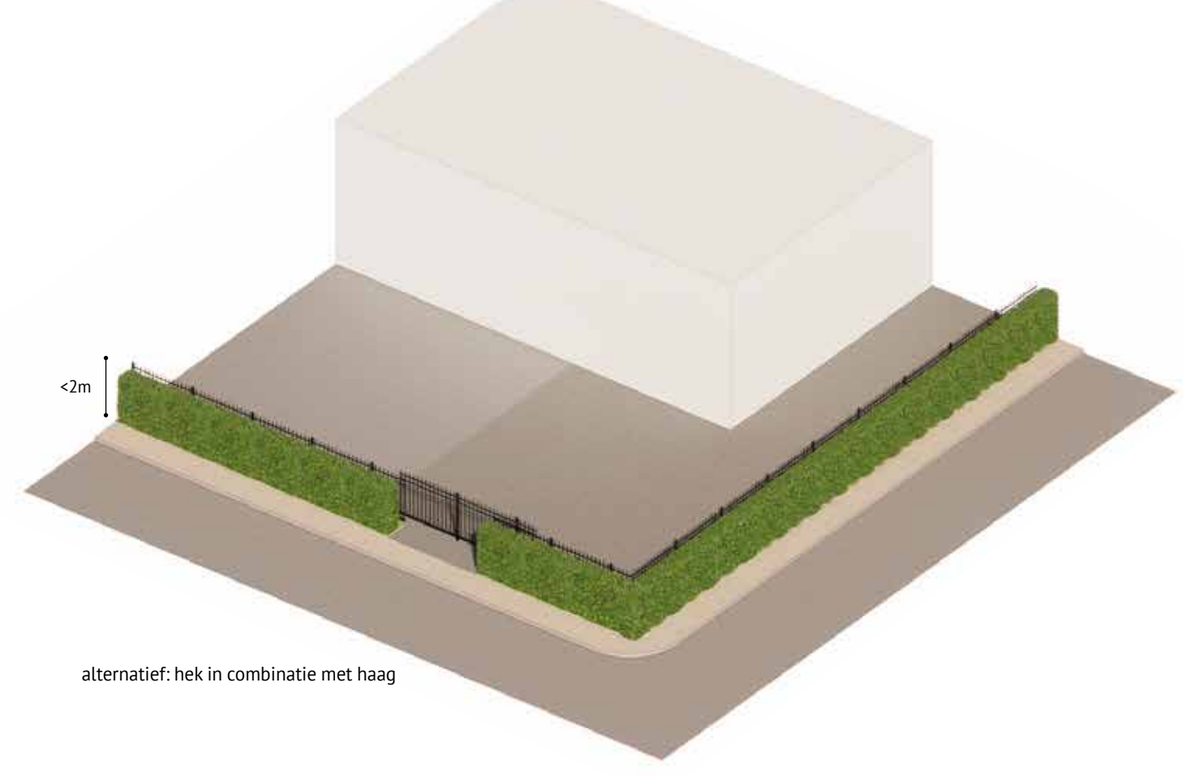
Vormgeving
- Grenzend aan openbaar toegankelijk gebied: Transparante erfafscheiding in de vorm van gaas, spijlen of staalmat. i.c.m. een groene haag of begroeiing;
- Niet grenzend aan openbaar toegankelijk gebied: Transparante erfafscheiding in de vorm van gaas, spijlen of staalmat, optioneel i.c.m. een groene haag of begroeiing.

Maatvoering
- Maximale hoogte 2m.

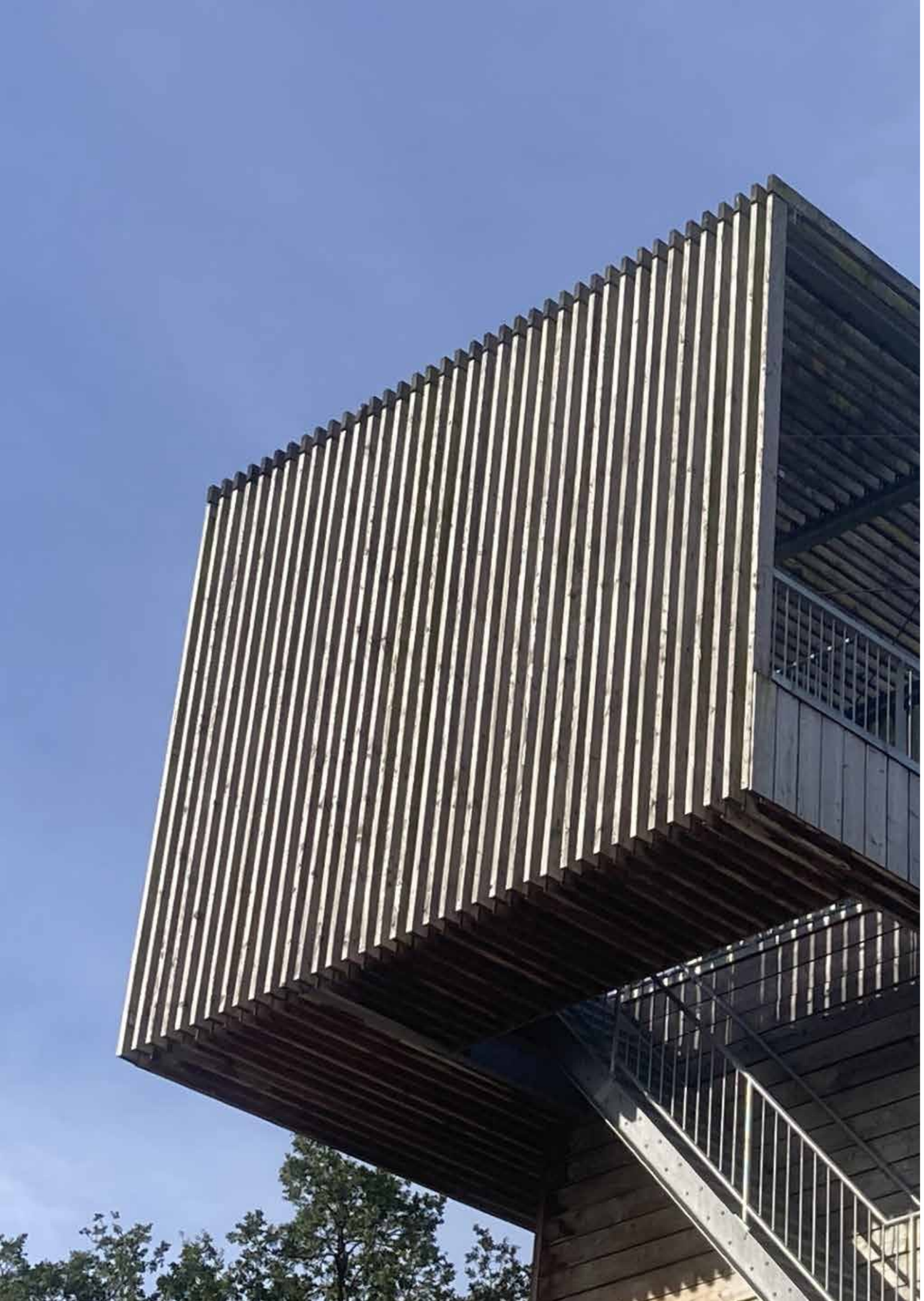
Materiaal en kleur
- Gedekte donkere kleuren.



begroeid hek



alternatief: hek in combinatie met haag



Specifieke initiatieven

Inleiding

Van een specifiek initiatief is sprake bij grote aanpassingen aan de verschijningsvorm van gebouwen die passen binnen de planologische kaders. Voorbeelden van specifieke initiatieven zijn hergebruik, sloop/nieuwbouw of nieuwbouw van een woning of een kleine reeks woningen.

De gemeente wil, passend bij de gebiedskwaliteiten en doelen, meer ruimte geven voor initiatieven. De gebiedskwaliteiten en doelen zijn beschreven in het volgende hoofdstuk.

Door niet te werken met regels ontstaat meer flexibiliteit. Om het proces toch zo voorspelbaar mogelijk te maken voor de initiatiefnemer én de omgeving zijn door de gemeente de gebiedsdoelen helder te beschreven. Ook faciliteert de gemeente ontwerpgesprekken met vooraf bepaalde gespreksonderwerpen.

Deze gespreksonderwerpen zijn in dit hoofdstuk uitgewerkt en gaan over de volgende thema's:

- Analyse van de plek;
- Stedenbouwkundige varianten en hoofdmassa;
- Basisontwerpregels;
- Erfafscheidingen en terreininrichting;
- Duurzaam bouwen.

Gespreksonderwerpen specifieke initiatieven



Analyse van de plek

1. Van welk deelgebied in het dorp maakt het initiatief deel uit en hoe speelt het initiatief in op de volgende kenmerken?
   a. Hoe is dit deelgebied stedenbouwkundig opgezet en welke structuren zijn het belangrijkst?
   b. Hoe is de plaatsing, typologie, korrel, ritme (herhaling) en de schaal van de bebouwing?
   c. Hoe is de overgang tussen publiek en privaat vormgegeven?
2. Wat is de geschiedenis van de plek en welke aanknopingspunten levert dit op voor het initiatief?
3. Wat betekenen de hoogte van het terrein, bodemgesteldheid en het watersysteem voor het initiatief?
4. Waar ligt het initiatief en is de ligging prominent?
5. ……



Stedenbouwkundige varianten en hoofdmassa

1. Welke stedenbouwkundige varianten zijn verkend en voor welk ruimtelijk concept is gekozen?
2. Hoe verhoudt het voorstel zich tot de bestaande typologie?
3. Is de hoofdmassa en kapvorm passend in de omgeving?
4. Wat is de verhouding open/gesloten van de gevel?
5. Welke functie(s) wilt u realiseren en op welke wijze wordt dat georganiseerd?
6. Wat is de relatie tussen vorm, gebruik en constructie?
7. ……



Basisontwerpregels

1. Waarop zijn de schaal, maat en verhoudingen binnen de gevels gebaseerd?
2. Welke middelen zijn ingezet om tot een interessante gevelplastiek te komen?
3. Waarop is de keuze voor materialen, texturen en kleuren gebaseerd en is er aandacht voor het mooi verouderen hiervan?
4. Hoe dragen de gevels bij aan een levendige openbare ruimte (zicht, uitzicht, entree)?
5. ……



Erfscheidingen en terreininrichting

1. Wat voor erfscheidingen komen er?
2. Hoe dragen de erfscheidingen en terreininrichting bij aan het versterken van de biodiversiteit?
3. Hoe wordt ervoor gezorgd dat op het terrein regenwater de bodem in kan dringen? En hoe wordt er omgegaan met hittestress?
4. Hoe is het parkeren opgelost en wat is de visuele impact hiervan op de openbare ruimte?
5. ……



Duurzaam bouwen

1. Op welke wijze wordt aandacht besteed aan hergebruik van materialen en/of worden nieuwe (biobased) materialen toegepast die remontabel zijn?
2. Hoe wordt in het ontwerp aandacht geschonken aan het versterken van de biodiversiteit?
3. Hoe wordt in het ontwerp met hittestress omgegaan?
4. Hoe zorgt het ontwerp ervoor dat regenwater wordt vastgehouden en vertraagd wordt afgevoerd?
5. Hoe worden zonnepanelen,-collectoren en andere technische installaties geïntegreerd in het ontwerp?
6. ……



Gebiedsontwikkelingen

Ontwerpkracht als rode draad

Onder gebiedsontwikkelingen wordt een scala aan projecten verstaan die het kavelniveau overstijgen en gaan over het transformeren van de bestaande (delen van) buurten en wijken of het in- of uitbreiden van een dorp met bijvoorbeeld woningbouw of bedrijvigheid. De maat en schaal van gebiedsontwikkelingen is gevarieerd. Het kan gaan om in maat en schaal bescheiden projecten van minder dan een halve hectare tot meer grootschalige ontwikkelingen van één of meer hectares. Gebiedsontwikkelingen hebben langdurig impact op de publieke leefomgeving. Het is daarom logisch dat de gemeente bij gebiedsontwikkelingen altijd een belangrijke rol speelt om de publieke belangen te borgen en ervoor te zorgen dat de gebiedsontwikkeling een duurzame, positieve bijdrage levert aan de omgeving. Gebiedsontwikkelingen vragen om een zorgvuldig proces waarin vier fasen worden onderscheiden: de verkenning, projectdefinitie, de ontwerpfase en de uitvoering. Kwaliteitsvolle plannen ontstaan als in al deze fasen er aandacht is voor het ruimtelijk ontwerp. Onderstaand zijn de vier fasen op hoofdlijnen inhoudelijk beschreven.

Verkenning

De gemeente nodigt marktpartijen, corporaties en andere initiatiefnemers - zeker bij gebiedsontwikkelingen die niet passen binnen de planologische kaders - van harte uit om in een vroeg stadium van de planvorming gezamenlijk de (on)mogelijkheden te verkennen. Bij de verkenning wordt onderzocht of het initiatief wenselijk is. Waar ligt het initiatief en welk probleem lost het beoogde project op? Wat betekent het initiatief in het licht van het principe van bodem en het water sturend? Zijn ook andere, wellicht meer geschikte locaties overwogen? Hoe verhoudt het initiatief zich tot het planologische kader, het gemeentelijke beleid en de gesignaleerde kwaliteiten en waarden? Kunnen bij het initiatief maatschappelijke opgaven op het vlak van bijvoorbeeld klimaat, natuur of landschapsherstel worden meegenomen? Deze verkenning leidt tot een principebesluit van de gemeenteraad om wel of geen medewerking te verlenen aan het initiatief.

Projectdefinitie

Nadat het principebesluit is genomen, wordt het project en de aanpak hiervan nader gedefinieerd in een projectnota. In deze projectnota worden de aanleiding, het plangebied, de uitgangspunten, de wijze waarop de omgeving bij de planvorming wordt betrokken en de relevante kaders en doelen die met de gebiedsontwikkeling worden beoogd vastgelegd. In dit stadium wordt ook geïnventariseerd welke deskundigheid en onderzoeken er allemaal nodig zijn, welke stappen in tijd dienen te worden doorlopen en welke (deel) producten opgesteld dienen te worden. Tot slot worden in deze stap afspraken gemaakt over de onderlinge samenwerking, de projectorganisatie en de verdeling van kosten en opbrengsten. Deze stap wordt afgesloten met een projectbesluit van de gemeenteraad.

Ontwerpfase

Het opstellen van een stedenbouwkundig plan start met een gedegen inventarisatie en analyse van het plangebied en de omgeving. Op basis hiervan worden de ruimtelijke en programmatische mogelijkheden verkend middels een variantenstudie met meerdere stedenbouwkundige schetsen. Uit deze variantenstudie wordt door een werkgroep, met daarin onder andere medewerkers vanuit verschillende relevante beleidsvelden, een voorkeursvariant gekozen. Deze voorkeursvariant wordt uitgewerkt in een voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan en een concept beeldkwaliteitsplan waarin de gewenste uitstraling van de openbare ruimte en de bebouwing is beschreven. Ook wordt in dit stadium een schetsontwerp inrichtingsplan opgesteld.

Tijdens de ontwerpfase wordt niet alleen getekend maar ook gerekend zodat er in deze fase een duidelijk beeld is van de kosten voor aanleg en beheer en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling. Daarnaast worden in deze fase de plannen voorgelegd aan tal van externe deskundigen zoals bijvoorbeeld het waterschap, adviesorganisatie omgevingskwaliteit, de veiligheidsregio en exploitanten van kabels en leidingen. Op basis hiervan worden het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (tevens de onderlegger voor het bestemmingsplan of omgevingsplan), het schetsontwerp openbare ruimte en het concept beeldkwaliteitsplan uitgewerkt in definitieve plannen. De definitieve plannen worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Uitvoering

Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te borgen is het belangrijk ook in deze fase ruimtelijke ontwerpers te betrekken, bijvoorbeeld door beoordeling van het bestek van de openbare ruimte en het laten controleren van de daadwerkelijke uitvoering op het werk. Tijdens de uitvoering worden ook concrete bouwplannen ontwikkeld door particulieren, projectontwikkelaars en/of corporaties die vragen om begeleiding en beoordeling in het kader van het vergunningentraject. Het door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitsplan voor de gebiedsontwikkeling vormt hiervoor het kader. Voor de begeleiding en beoordeling van deze concrete bouwplannen zijn er naast de reguliere advisering vanuit de adviescommissie omgevingskwaliteit verschillende andere vormen mogelijk zoals het aanstellen van een supervisor of het oprichten van een kwaliteitsteam. Dit biedt een aantal voordelen. Geïnteresseerden kunnen meer aan de hand genomen worden en de supervisor of het kwaliteitsteam kunnen door de gemeente breder ingezet worden voor de advisering over ruimtelijke kwaliteit. Adviezen over bouwplannen worden uitgebracht aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Maatwerk

Iedere gebiedsontwikkeling is maatwerk. Toch zijn er wel een paar algemene aandachtspunten te benoemen voor de locatiekeuze en de stedenbouwkundige opzet. Bij het bepalen van de locatie doet zich de kans voor om eventuele ruimtelijke knelpunten in het dorp te corrigeren of een sleets landschap een kwaliteitsimpuls te geven. Ook kan de locatiekeuze een positieve bijdrage leveren aan het in stand houden van voorzieningen. Bij de locatiekeuze is het ook belangrijk om rekening te houden met de bodem en het watersysteem om grote maatschappelijke kosten op de langere termijn te voorkomen. Is er voldoende zoet water aanwezig in perioden van droogte? Is er bij hevige regenval kans op overstroming en/of is er sprake van bodemdaling? Als de keuze voor de locatie is gemaakt, is het belangrijk om ervoor te zorgen dat de stedenbouwkundige opzet zich goed voegt in de dorpse omgeving. Bijvoorbeeld door aan te haken op de patronen in het dorp en het landschap en/of zichtlijnen te koesteren en daar waar mogelijk het landschap naar binnen te trekken. Verder is het onder andere belangrijk om met de bebouwing en de inrichting aan te sluiten op de dorpse maat en schaal en de openbare ruimte aan te kleden met diverse soorten streekeigen groen.





Monumenten

Cultureel erfgoed in het algemeen en monumenten in het bijzonder kunnen zich verheugen op een steeds bredere belangstelling. Zo ook in Appelscha waarin een wandeling is uitgezet langs een aantal bijzondere panden en objecten die het verhaal vertellen van het dorp. Appelscha telt op dit moment 11 Rijksmonumenten en 10 gemeentelijke monumenten. Variërend van een sluis, een grensmarkering, enkele woningen, boerderijen tot een kerk. Monumenten zijn van belang wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap, hun cultuurhistorische waarde of hun belang voor de plaatselijke geschiedenis. Maar ook een bijzonder ontwerp (van een belangrijke architect) kan een overweging zijn voor het toekennen van de monumentstatus. Voor de dorpsbewoners vormen de monumenten vertrouwde ijkpunten die bijdragen aan het creëren van een thuisgevoel. Voor de vele bezoekers van Appelscha vormen de monumenten de smaakmakers in het dorp. Dit gebouwde erfgoed verdient onze gezamenlijke zorg en aandacht zodat wij deze bijzondere gebouwen door kunnen geven aan toekomstige generaties.

Vergunningcheck

Het voortbestaan van monumenten is het beste gewaarborgd door passend gebruik van het object en door planmatig onderhoud. Sommige onderhoudswerkzaamheden zijn vergunningsvrij maar de meeste ingrepen zijn vergunningsplichtig zoals het (gedeeltelijk) slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een (voorbeschermd) gemeentelijk-, provinciaal of rijksmonument of het herstellen evenals bij het gebruik daarvan waardoor het wordt ontsiert of in gevaar gebracht. Daarnaast wordt onder de Omgevingswet ook expliciet aandacht gevraagd voor het behoud en bij voorkeur versterking van de omgeving van het monument. De gedachte hierachter is dat de omgeving een belangrijke rol speelt bij de beleving van het monument. Wat onder de omgeving van een monument wordt verstaan, verschilt van geval tot geval en is onder andere afhankelijk van de ligging en de maat en de schaal van het monument. Via de website van de gemeente kan een vergunningcheck worden uitgevoerd.

Een goed begin ...

Het onderhouden maar ook, restaureren, verduurzamen en het aanpassen van monumenten vraagt om specifieke kennis en vaardigheden. Het ontwerpen en het uitvoeren van dergelijke werkzaamheden aan een monument vragen om specialistische vakkennis en ervaring met het omgaan met monumenten. Het is belangrijk om als initiatiefnemer deze elevante deskundigheid te organiseren. Als de beoogde werkzaamheden vergunningsplichtig zijn, is het aan te bevelen om zo snel mogelijk contact op te nemen met de erfgoeddeskundigen van de gemeente en/of de onafhankelijke gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit. Door voorafgaand aan de planvorming al in overleg te gaan, kan gezamenlijk worden vastgesteld welke gegevens beschikbaar zijn, wat er nog noodzakelijk is voor uw aanvraag, welke deskundigheid hierbij benodigd is en hoe het vergunningentraject eruitziet.

Monumentale waarden staan centraal

Het is belangrijk dat bij de ontwikkeling van een plan voor een monument de monumentale waarden van het monument voldoende worden gerespecteerd. Bij het opstellen van een plan kan de zogenaamde registeromschrijving (redengevende omschrijving) dienen als vertrekpunt. Maar, een registeromschrijving is vaak te summier en/of juridisch van aard. Daarom is bij grotere ingrepen aan monumenten vaak aanvullend bouwhistorisch onderzoek aan het monument gewenst. De uitkomsten van een dergelijk bouwhistorisch onderzoek kunnen als basis dienen voor het ontwerp en bij de keuzes die moeten worden gemaakt.

Bovengenoemde gegevens worden, omdat het door het unieke karakter van iedere opgave niet mogelijk is vooraf beoordelingscriteria op te stellen, in het vergunningengtraject ook gebruikt om een aanvraag voor een omgevingsvergunning te beoordelen.

Uitgangspunten voor planvorming

Als de opgave en de monumentale aspecten helder zijn en de juiste (ontwerp)deskundigheid is georganiseerd, wordt het initiatief door de initiatiefnemer en zijn of haar adviseurs uitgewerkt in een goed plan. Het maken van een goed plan is altijd maatwerk. Ter inspiratie en als ontwerpkader hebben de adviescommissies, waaronder de adviescommissie omgevingskwaliteit, voor gemeenten in 2008 de publicatie '10 uitgangspunten voor het omgaan met monumenten' opgesteld. In de bijlagen is deze publicatie opgenomen. De algemene uitgangspunten zijn:

1. Het maatschappelijk belang van monumenten;
2. Levende monumenten veranderen;
3. Waarin zit de waarde van beschermde monumenten;
4. De voortgaande geschiedenis van bouw en gebruik;
5. Het huidige monument is uitgangspunt;
6. Drie schaalniveaus;
7. Het monument in zijn omgeving;
8. Structuur en stijl van monumenten;
9. Constructies, materialen, kleuren en details;
10. Een wereld vol monumenten voor de toekomst.

Daarnaast is de zogenaamde restauratieladder opgesteld aan de hand waarvan de keuze voor de aanpak ten aanzien van behoud, herstel of vernieuwing kan worden afgewogen.

Tot slot is het aan te bevelen om de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit in een vroeg stadium van het ontwerpproces te betrekken. Door het bundelen van specialistische kennis en ontwerpkracht, ontstaan betere plannen. De ervaring leert bovendien dat het ontwerpproces hierdoor soepeler en efficiënter verloopt. Bij de ontwerpgesprekken met de gemeente worden bovenstaande uitgangspunten én voor de opgave relevante onderwerpen voor het gesprek uit hoofdstuk 4 betrokken.



Openbare ruimte

Ontwerpbenadering

Een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte is heel belangrijk voor de vitaliteit en leefbaarheid van een kern. Het aanpakken van de openbare ruimte biedt doorgaans tal van kansen op het vlak van positieve gezondheid (bewegen, spelen, ontmoeten), biodiversiteit en klimaatadaptatie. Daarnaast leert de ervaring dat de aanpak van de openbare ruimte vaak een vliegwiel is en tal van private investeringen uitlokt variërend van het netjes onderhouden van tuinen tot het opknappen en/of herbestemmen van hele panden. Zo beschouwd, heeft de gemeente als eigenaar en beheerder van de openbare ruimte een belangrijke sleutel om Appelscha mooi en duurzaam te maken en houden. Om al deze kansen te pakken, is het belangrijk om inrichtingsopgaven in de openbare ruimte te benaderen als een ontwerpopgave. Iedere ontwerpopgave is maatwerk en vraagt om goed opdrachtgeverschap en de inzet van ontwerpkracht in het hele proces, van idee tot uitvoering.

Goed opdrachtgeverschap

In het merendeel van de gevallen zal de gemeente optreden als opdrachtgever voor het ontwerp van de openbare ruimte. De wijze waarop de gemeente invulling geeft aan de rol als opdrachtgever is in belangrijke mate bepalend voor de uiteindelijke ruimtelijke kwaliteit. Zo is het cruciaal om in een offerte-uitvraag en gunningscriteria ruimtelijke kwaliteit expliciet mee te nemen en alleen ruimtelijk ontwerpers te betrekken met ter zake relevante deskundigheid. Om de creativiteit van de ruimtelijk ontwerpers te benutten, is het verstandig om bij de offerte-uitvraag zoveel mogelijk te werken met heldere, kwalitatieve doelen die met de inrichting worden beoogd. Daarnaast is het zaak de financiële kaders vanuit een langetermijnperspectief te bepalen. Door rekening te houden met de levensduur en de restwaarde van producten is het vaak mogelijk om hoogwaardige materialen toe te passen die mooi verouderen.

Zorgvuldig proces

Omwille van een goed ontwerp en een soepel proces is het belangrijk dat (toekomstige) bewoners, adviseurs van de adviescommissie omgevingskwaliteit en andere belanghebbenden in een vroeg stadium en op diverse ijkmomenten in het proces worden betrokken. Daarnaast is het zaak dat de ruimtelijk ontwerper de samenwerking zoekt met specialisten op het vlak van groen en beheer, civiele techniek, cultureel erfgoed en verkeer. Om geen kansen te missen, dienen alle ontwerpstappen van een grondige inventarisatie en analyse via een ontwerponderzoek naar de (on) mogelijkheden met diverse schetsontwerpen met sfeerbeelden, principeprofielen en voorbeeldfoto's tot de uitwerking hiervan in een voorlopig en definitief ontwerp met profielen, materiaalstroken, details, beplantingslijsten te worden doorlopen. Om ervoor te zorgen dat de beoogde kwaliteit ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt, dient het ontwerp zorgvuldig te worden vertaald in een bestektekening en is het belangrijk dat de ruimtelijk ontwerper toeziet op de juiste uitvoering.

Maatwerk

Het maken van een ontwerp voor de openbare ruimte is altijd maatwerk. Desalniettemin zijn er wel aandachtspunten die bij iedere ontwerpopgave relevant zijn. Allereerst kennen kleine kernen zoals Appelscha een sterke relatie met het landschap. Door bijvoorbeeld zichten op het landschap te behouden of het landschap het dorp in te trekken, blijft het landschap in het dorp voelbaar. Daarnaast is het belangrijk dat bij het ontwerp voor de openbare ruimte de ruimtelijk historische hoofdstructuur herkenbaar en afleesbaar wordt gehouden en dat een ontwerp reageert op de kwaliteiten en waarden van de omgeving waarin het initiatief speelt. Vermijd stadse en/of standaardoplossingen, maar sluit aan bij het karakter van de omgeving. Zo ontstaat een aantrekkelijk en gevarieerd beeld met betekenisvolle verschillen. Om de gezondheid van

de bewoners te bevorderen is het belangrijk om de openbare ruimte uitnodigend vorm te geven met veel ruimte voor wandelen, fietsen, spelen en ontmoeten in combinatie met het zoveel als mogelijk verlagen van de snelheid van het autoverkeer.
Klimaatverandering vraagt om beperking van de hoeveelheid verharding en ruimte voor water en groen in de openbare ruimte. Minder verharding leidt tot minder opwarming tijdens perioden van hitte en het groen en water bieden kansen voor het vertraagd afvoeren en bufferen van regenwater. Ook leidt minder verharding tot een rijker bodemleven. Tenslotte is het om de biodiversiteit te bevorderen belangrijk om in de openbare ruimte water- en groenstructuren zoveel als mogelijk met elkaar te verbinden, ecologisch in te richten en te beheren en gebruik te maken van verschillende soorten streekeigen beplanting.





4

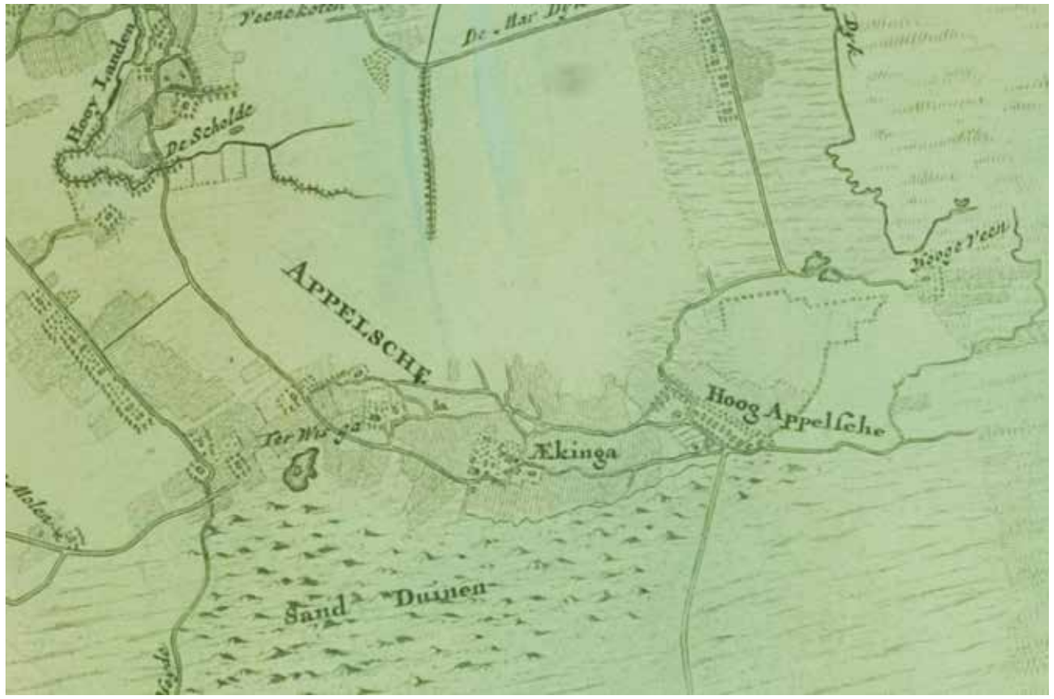
Gebiedskwaliteiten als vertrekpunt





Appelscha in beeld

Es- en kanaaldorp
met recreatieve voorzieningen



Schotanuskaart (1718) bron: https://www.frieslandopdekaart.nl/kaarten/

Ontstaansgeschiedenis

Esdorp

De kern Appelscha ligt in het oosten van de gemeente Ooststellingwerf op de flank van het Fries-Drents Plateau. Het huidige Appelscha is in de 11de eeuw als agrarische nederzetting ontstaan op een zandrug in het hoogveen. Deze laatmiddeleeuwse nederzetting, vroeger Hoog-Appelscha genaamd, bestond uit een aantal boerderijen die met de achterzijde langs een brinkachtige ruimte, de Mandebrink (de huidige Boerestreek) lagen. Het dorp is van oorsprong een esdorp met aan weerszijden de Westeresch en de Oosterse Es. Het esdorp werd omringd door zandige heidevelden (indertijd de Appelscha Zand-Duinen) en veengebieden (toen nog de Appelschaster-Fochteloër venen). Rond het midden van de 15e eeuw zijn tussen de veengebieden en Hoog-Appelscha, buiten het dorpsgebied, leidijken aangelegd om te voorkomen dat het zure veenwater de landbouwpercelen zou bereiken.



Historische kaart ca. 1900 (bron: topotijdreis)

Kanaaldorp

In de 19de eeuw kreeg de nederzetting Hoog-Appelscha de naam Oud-Appelscha ter onderscheid van het nieuwe Appelscha dat zich aan weerszijden van de Opsterlandse Compagnongsvaart ontwikkelde. In 1828 was men met het graven de Opsterlandse Compagnievaart tot voorbij Appelscha gevorderd en had men vanuit de vaart verschillende wijken tot in het hoogveen aangelegd zoals de Eerste Wijk en de Nieuwe Vaart. In de Opsterlandse Compagnievaart bij Appelscha werden twee verlaten of sluiscomplexen aangelegd, het 7de of Stokers Verlaat en het 8ste of Bovenste Verlaat. Bij het 7de verlaat werd in 1818 een brug aangelegd en bij het 8ste verlaat een groot huis, de Augustinusstate (1848). De systematische vervening van het hoogveen trok veel nieuwe bewoners aan. Hierdoor ontstond aan de vaart een nieuw dorp met schouder aan schouder verschillende soorten panden, waaronder melkfabriek “De Landman” (1892) en de Hervormde kerk (1869). Achter de bebouwing aan het kanaal werd een ijsbaan aangelegd (1872). De turfwinning raakt eind 19e eeuw naar de achtergrond door de opkomst van steenkool. De turfstekers worden boerenarbeiders. Er wordt in deze periode geëxperimenteerd met nieuwe landbouwkundige technieken en innovatieve boerderijen. De modelboerderij (1914) aan de Bruggelaan is hiervoor illustratief.


modelboerderij

Recreatiedorp

Staatsbosbeheer begint eind 19e eeuw met het bebossen van de Appelscha Zand-Duinen om hout te produceren en het onderstuiven van de akkers in de dorpsomgeving tegen te gaan. Deze bossen vormen tientallen jaren later door de aanwezige rust en frisse lucht de aanleiding voor de vestiging van het Friesch Volkssanatorium (1922) voor tuberculosepatiënten. In loop van de 20e eeuw worden de uitgestrekte bossen, de heidevelden en het Aekingerzand ontdekt als recreatieoord

voor vakantiegangers en dagjesmensen. Buiten het dorp rondom de Bosberg verrijzen een openluchtbad en een openluchttheater en op de Bosberg zelf kan men vanaf de uitkijktoren Belvedère genieten van het uitzicht over de omgeving. Op en rondom de Boerestreek verrijzen cafés en theehuizen voor toeristen. In de jaren ’70 wordt bij het openluchtbad bungalowpark De Valouwe gebouwd en verrijst achter café-restaurant Duinen Zathe het gelijknamige pretpark. In 2002 is dit pretpark verplaatst naar de Westeres. Het afgelopen decennium is de Boerestreek heringericht en de uitkijktoren Belvedère op de Bosberg vervangen door de huidige Bosbergtoren. Ook de openbare ruimte van de Vaart is in deze periode aangepakt en in het kanaal zijn steigers aangebracht voor het aanleggen van plezierboten.

Compleet dorp

In het begin van de 20e eeuw groeit Appelscha met individuele bebouwing langs de historische (uitvals)wegen en laantjes tussen het es- en kanaaldorp. De bereikbaarheid van het dorp wordt in deze periode verbeterd door de aanleg van de tramlijn (1915) van de Nederlandse Tramweg Maatschappij (NTM) langs de Vaart Zuidzijde. Na de Tweede Wereldoorlog komt de ontwikkeling van Appelscha door de bevolkingstoename in een stroomversnelling. Tussen de historische (uitvals)wegen en laantjes worden planmatige woonwijken aangelegd met ieder hun eigen karakter. Door verbeteringen aan het wegenstelsel en de toename van het autobezit loopt het tramgebruik terug en wordt de lijn in 1962 opgeheven. De tramlijn is niet meer herkenbaar en afleesbaar.

Vanaf de jaren ’90 van de vorige eeuw maakt Appelscha de sprong over de Vaart. Ter weerszijden van de Eerste Wijk verrijst Appelscha-Noord. Deze woonwijk, met zichtlijnen naar het landschap, is geënt op het verkavelingspatroon en volgt de wijkenstructuur. In de jaren ’10 van deze eeuw wordt aan de Vaart Zuidzijde het winkelcentrum Appelscha gebouwd. Dit winkelcentrum biedt onder andere plaats aan een aantal supermarkten. Naast een winkelcentrum beschikt Appelscha nog over diverse andere voorzieningen zoals twee basisscholen, een sportpark en een sporthal.



https://beeldbank.hvappelscha.nl


winkelcentrum Appelscha

Kwaliteitskaart Appelscha

Legenda

Plangebied en verbindingen

- Plangrens
- Opsterlandse Compagnonsvaart
- Nieuwe Vaart
- Wieken
- Historische (uitvals)weg
- Voormalig tramlijn Oosterwolde - Assen
- Ommetje
- Overige wegen

Gebieden

- Individuele bebouwing aan De Vaart
- Individuele bebouwing aan de Boerestreek
- Individuele bebouwing aan laantjes en historische uitvalswegen
- Woonwijk met straten met bomen
- Woonwijk met woonerven en hofjes
- Woonwijk met straten en water
- Verblijfsrecreatie in het bos
- Bedrijven en wonen

Groen en water

- Historische begraafplaats
- Houtwallen en bos
- Brinken
- Buurtgroen
- Sport, spel en recreatie
- Weide
- Oosterse Es
- Vijvers, oppervlakte water...
- Laanbomen

Bijzondere gebouwen

- Hervormde kerk
- Augustinus State
- Modelboerderij
- Melkfabriek
- Monument
- Winkelcentrum
- Toeristisch Informatie Punt
- Verkeers & Attractiepark Duinen Zathe

Overigen

- Brug
- Steigers pleziervaart
- Verlaat
- Zicht naar het landschap
- Zicht op het landschap
- Duidelijk zichtbaar hoogteverschil es

0 50 100 250 500m

Gebieden met een eigen karakter

Individuele bebouwing aan de Vaart



Het 'kanaaldorp' bevindt zich aan weerszijden van de vaart. Dit gebied vormt de ruggegaat van Appelscha.

Kenmerken

De Vaart is een centrum-dorps leefmilieu. De panden in deelgebied de Vaart zijn vrijstaand en overwegend kleinschalig. De bebouwing heeft een individueel karakter en er komen diverse gebouwtypen van burgerwoningen tot pakhuizen en/of fabrieken voor. De panden zijn gericht op de Vaart en staan over het algemeen in een rooilijn dicht op het water. De afstand tussen de panden is beperkt. Op bijzondere plekken, zoals bij sluizen, is de bebouwing het meest geconcentreerd. De verschillende kenmerken zijn op de volgende pagina's uitgewerkt.

Doelen

Het doel is om het karakter van de Vaart behouden en versterken, klimaatbestendig te maken en de biodiversiteit te vergroten. Het bestaande ruimtelijke beeld vormt de leidraad voor verder ontwikkeling. Incidenteel is er ruimte voor nieuwe ruimtelijke oplossingen. De gemeente ziet een aantal kansen om deze doelen te bereiken.

Allereerst zijn er kansen in de openbare ruimte. Zo vraagt de zuidzijde van de Vaart om een herinrichting waarbij de auto te gast is. Hierdoor wordt de Vaart een veel aangenamere plek om te verblijven en te recreëren. Door bij deze herinrichting het materiaal- en kleurgebruik af te stemmen op de noordzijde, ontstaat een samenhangend geheel. Daarnaast kan de biodiversiteit worden versterkt door een natuurinclusieve inrichting en beheer van de oevers. De Vaart wordt continue begeleid met boombeplanting. De bomenrijen versterken de natuurwaarden en zorgen daarnaast voor een aangenaam klimaat. Bruggen en sluizen vormen evenals de dorpsentrees ruimtelijk aanleidingen om de inrichting te verbijzonderen.

Ten tweede vraagt de overgang tussen de openbare ruimte en de bebouwing om aandacht. Dit komt de leefbaarheid en de uitstraling van de Vaart ten goede. Ieder pand krijgt een passende overgang. Overgangen zijn over het algemeen compact en bestaan uit geveltuinen, stoepen of ondiepe tuinen met op de erfgrens een gietijzeren sierhekwerken, gebroken witte houten hekjes of streekeigen lage hagen. Het materiaalgebruik is hoogwaardig en doorgaans kleinschalig.

Ten derde verdient de bebouwing op bepaalde plekken extra aandacht. Bij leegstaande panden wordt, omdat dit duurzamer is, ingezet op herbestemming voor wonen en/of andere functies. Als sloop/nieuwbouw onvermijdelijk is, bestaat de bouwhoogte van de nieuwbouw doorgaans één bouwlaag met kap. Daarnaast worden nieuwe gebouwen geïnspireerd op de gebouwtypen die voorkomen aan de Vaart. De nieuwbouw is gericht op het kanaal en de bebouwing staat in één rooilijn. Bijzondere functies kunnen zijn teruggeplaatst. De afstand tussen de bebouwing is regelmatig, met uitzondering van bruggen en sluizen waar panden dichter op elkaar worden geplaatst. Alle panden hebben een eigen gezicht. Materialen die worden toegepast, verouderen mooi en worden afgestemd op het bestaande materiaalpalet langs het kanaal. Het kleurgebruik sluit aan op het heersende kleurgebruik in de omgeving.

Uitsnede deelgebied



Geschiedenis

Op de historische kaart uit circa 1930 (bron: topotijdreis.nl) is het kanaaldorp goed te zien. Al in 1828 was men met het graven de Opsterlandse Compagnievaart tot voorbij Appelscha gevorderd en had men vanuit de vaart verschillende wijken tot in het hoogveen aangelegd. Bij het 7de verlaat werd in 1818 een brug aangelegd en bij het 8ste verlaat een groot huis, de Augustinusstate (1848). De systematische vervening van het hoogveen trok veel nieuwe bewoners. Hierdoor ontstond aan de vaart een nieuw dorp met schouder aan schouder verschillende soorten panden, waaronder melkfabriek "De Landman" (1892) en de Hervormde kerk (1869).



Bodem en landschap

Het landschap is een resultaat van geologische processen in combinatie met menselijk handelen. Hierdoor zijn drie verschillende landschapstypen in en om Appelscha ontstaan. Het kanaaldorp maakt deel uit van het Fries essenlandschap (geel, z.z. vaart) en het woudontginningslandschap (lichtbruin, n.z. vaart). bron: www.fryslan.maps.arcgis.nl
In beide landschapstypen komen specifieke beplantingssoorten voor. Voor meer informatie zie *het Procesboek Ontwikkeling (agrarische) erven Ooststellingwerf.*



Hoogtekaart

De hoogtekaart (bron: www.ahn.nl) toont dat het kanaaldorp op een hoogte van circa 9 meter boven NAP is gelegen. Het kleurverschil van geel naar oranje geeft aan dat het terrein hier tot circa 10,5 meter boven NAP oploopt.

Verkeer

De lange rechte lijn van de vaart bepaalt de verkeersstructuur van dit gebied. De bruggen haaks hierop en de lichte knik zijn bijzondere plekken aan de vaart.
Parkeren vindt langs het kanaal of op de eigen kavel plaats. Bij het winkelcentrum zijn daarnaast twee grote parkeerplaatsen aangelegd.



Groen en/of water

De groene oevers van de vaart bepalen sterk het groenbeeld van dit deelgebied. Er is een verschil in karakter tussen de informele noordzijde waar zich ook het merendeel van de steigers bevindt en die een gelijkvloerse trottoir heeft en de formele zuidzijde met een verhoogd trottoir en een bomenrij.



Bebouwing

In dit deelgebied staat de bebouwing schouder aan schouder maar wel vrijstaand. De bebouwing is gericht op de vaart, de ruimtelijke drager van dit gebied. Haaks hierop zijn woningen, winkels en bedrijfsgebouwen in een rooilijn geplaatst. Bijzondere gebouwen zijn soms terugliggend ten opzichte van de rooilijn geplaatst.
De woonhuizen, villa's, boerderijen, woon-winkel-panden en bedrijfsgebouwen hebben een middelgrote korrel.



De noordzijde heeft een informele inrichting met hoogwaardige, gebakken materialen.

De zuidzijde heeft een formele inrichting met aan de waterkant een bomenrij.

Inrichting en erfafscheiding



streekeigen hagen



gietijzeren sierhekwerken

Plaatsing, hoofdvorm en korrel/typologie



oriëntatie	gericht op het water
plaatsing	voornamelijk haaks op de vaart
rooilijn	wisselende rooilijnzone, bijzondere gebouwen staan soms terug, bebouwing staat in de richting van het buitengebied verder uit elkaar
typologie	vrijstaande woonhuizen, villa's, boerderijen en woonwinkelpanden en bedrijvigheid
hoofdvorm	van enkelvoudig tot samengestelde volumes
bouwhoogte	overwegend één laag met kap
dakvorm	diverse dakvormen met een steile dakhelling

Kenmerkende aanzichten, opmaak en typen



burgerwoningen jaren 30 stijl; halfopen gevels van roodbruine baksteen met grote openingen op de begane grond, steile zadeldaken met donkergrijze matte keramische dakpannen, witte kozijnen en boeidelen



burgerwoningen jaren 60 stijl en krimpentype; halfopen gevels van roodbruine of bruine baksteen met grote openingen op de begane grond, matig steile zadeldaken met donkergrijze matte keramische dakpannen, witte kozijnen en boeidelen



villa typologie; open gevels van roodbruine of bruine baksteen met grote openingen, verticale geleding, matig steile diverse (samengestelde) dakvormen met donkergrijze (matte) keramische dakpannen, witte kozijnen en boeidelen



woon-winkelpanden; open gevels van roodbruine of bruine baksteen met grote openingen of winkelpuien op de begane grond, steile diverse dakvormen met donkergrijze (matte) keramische dakpannen

Plastiek en details


siermetselwerk en dakgoot met verfijnde detailering


speklagen en dakkapel met decoratieve elementen


balkon met houten balustrade


erker met verfijnde detailering


Venetiaans venster en een bekroning met makelaar


bijzonder metselwerk


verbijzondering voordeur met levensboom


bijzondere metselwerkdetails en geglazuurde stenen

Gebieden met een eigen karakter

Individuele bebouwing aan de Boerestreek



De Boerestreek is gelegen aan de doorgaande route en tegen het bos aan.

Kenmerken

De Boerestreek heeft van oorsprong het karakter van een esdorp. De voor een esdorp kenmerkende brinkachtige ruimten zijn nog herkenbaar. De bebouwing is vrijwel geheel vernieuwd. Panden zijn over het algemeen vrijstaand en de meeste panden zijn kleinschalig. De bebouwing heeft een individueel karakter en er komen diverse gebouwtypen voor. De bebouwing richt zich op de openbare ruimte en is zo geplaatst dat een luchtig en informeel bebouwingsbeeld ontstaat. De kenmerken zijn op de volgende pagina's uitgewerkt.

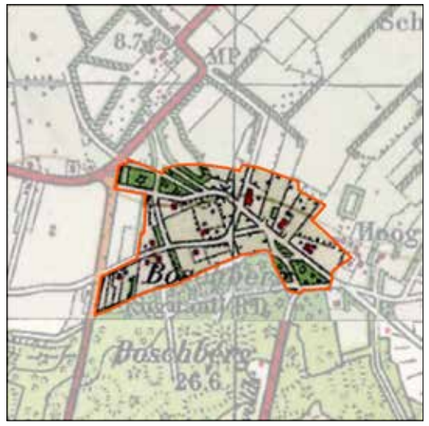
Doelen

Doel is om het esdorpkarakter door te ontwikkelen, de ruimtelijke samenhang te versterken, de Boerestreek klimaatbestendig te maken en de biodiversiteit te vergroten. Hiermee versterken we de kwaliteiten van de Boerestreek als historisch belangrijke plek voor het dorp en entree voor de boezoeker. De gemeente ziet een aantal kansen om deze doelen te bereiken.

Allereerst zijn er kansen in de openbare ruimte. Om het karakter van de Boerestreek als esdorp te versterken zet de gemeente in op een inrichting met eenvoudige middelen zoals gebakken klinkers, zwerfkeien, gras (met bloemen- en kruidenmengsels), wadi's en een strooisel van eiken en beuken. Daarnaast zijn er mogelijkheden om de relatie van het dorp met het bos te versterken door aanplant van nieuwe bomen in de bosrand. Verder zijn er kansen om hittestress te beperken en de biodiversiteit te versterken door de bestaande parkeerplaatsen te vergroenen.

Ten tweede bieden overgangen tussen de openbare ruimte en de bebouwing mogelijkheden om het esdorpkarakter te versterken. Er wordt in principe gebruik gemaakt van streekeigen hagen. Afhankelijk van de plek zijn ook overgangen met een zwerfkei en gras tot aan de gevel of geschilderde houten hekjes denkbaar. Terrassen vragen om bijzondere aandacht. Door terrassen met groen en/of halfverharding en streekeigen hagen in te passen, krijgt de Boerestreek een uitnodigend karakter voor toeristen. Bovendien wordt zo wateroverlast voorkomen en komen deze inpassingsmaatregelen ten goede aan de verblijfsklimaat en biodiversiteit.

Ten derde ziet de gemeente kansen om het esdorpkarakter door te ontwikkelen door bij nieuwbouw deze zorgvuldig te plaatsen en met de bouwhoogte aan te sluiten bij de heersende bouwhoogte van één bouwlaag met een prominente kap. Afhankelijk van de context zijn panden in twee bouwlagen met een flauwe kap met forse overstekken voorstelbaar. Daarnaast wordt nieuwbouw geïnspireerd op de gebouwtypen die voorkomen in het gebied en hebben gebouwen ieder een eigen uitstraling. Met de toegepaste materialen en kleuren wordt aangesloten op de context. De gemeente ziet kansen om de 'grote korrels' zoals de manege en de fietswinkel meer op elkaar én de natuurlijke omgeving af te stemmen door bij renovatie, uitbreiding en/of nieuwbouw de bebouwing uit te voeren in (onbehandeld) hout in gedekte kleuren en te voorzien van prominente groene of bruine daken.



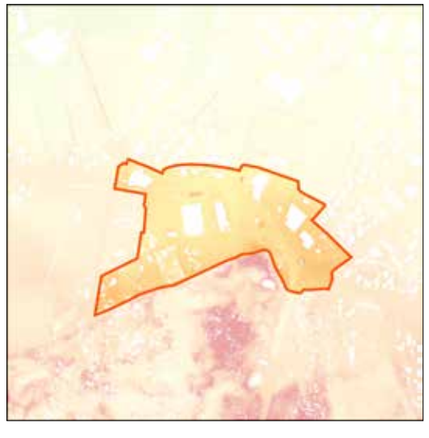
Geschiedenis

De Boerestreek is van oudsher een brink- en esdorp. Op historische kaarten is ter plekke van de Boerestreek een reeks boerderijen te zien op ruime ervan tussen de brinkachtige ruimten en akkers op de essen ten oosten en westen van deze streek. De Boerestreek is verbonden met de essen en de wijdere omgeving via de Westerse Es, Aekingaweg in het westen en de Oosterse Es en de Drentseweg in het oosten. Vanuit het hart van de Boerestreek vormden de Bosbergweg en de Schapendrift de verbinding met de heidevelden. Het gebied ten noorden van de Boerestreek is grotendeels in gebruik als weidegrond met her en der bosjes met geriefhout.



Bodem en landschap

De Boerestreek maakt deel uit van het essenlandschap. Het verkavelingspatroon is onregelmatig met rechthoekige en vierkante percelen met vaak een tapse vorm. In het bovengenoemde landschapstype komen specifieke beplantingssoorten voor. Voor meer informatie zie *het Procesboek Ontwikkeling (agrarische) erven Ooststellingwerf.*

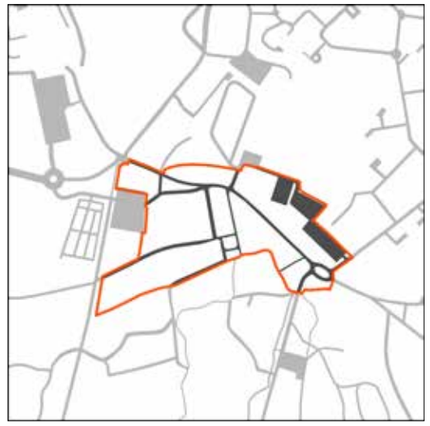


Hoogtekaart

De Boerestreek en de historische routes liggen ongeveer 11 meter boven NAP. Uitzondering vormt de Drentseweg met een hoogteligging van circa 13 meter boven NAP. De Bosberg ten zuiden van de Boerestreek is met een hoogte van circa 25 meter boven NAP het hoogste punt in de omgeving. Ten noorden van de Boerestreek loopt het terrein af en bedraagt de hoogte circa 9,5 meter boven NAP. (bron: www.ahn.nl)

Verkeer

Het essenlandschap kenmerkt zich door het grillige verloop van wegen met in de kern een fijnmazig patroon van wegen. Dit is nog duidelijk afleesbaar in het wegenpatroon.
Rond de eeuwwisseling is de Boerestreek met een zigzag tracé drastisch verlegd tussen de Van Emstweg en de Bruggelaan. Ongeveer 10 jaar geleden is deze verkeersingreep gedeeltelijk teruggedraaid door vanaf de sportvelden tot aan de Van Emstweg de historische situatie min of meer te herstellen. Grootschalige parkeervelden zijn bij de tennisvelden en de hoek van de Boerestreek met de Van Emstweg toegevoegd.



Groen en/of water

De wegen worden begeleid met grasbermen met wisselende afmetingen en zijn vaak beplant met forse, streekeigen laanbomen zoals beuken en eiken. Bij de uiteinden van de Boerestreek komen brinken en brinkachtige ruimten voor met gras en een raster met forse, streekeigen bomen. Daarnaast horen in dit gebied van oudsher de nodige houtwallen. Deze zijn met uitzondering van de omgeving van de Boerestreek-Aekingaweg vrijwel overal verdwenen. Water speelt in het straatbeeld geen rol.



Bebouwing

Er komen diverse typen bebouwing voor: van burgerwoningen, een manege tot een hotel.
De bebouwingsdichtheid is redelijk laag. De bebouwing staat op onregelmatige afstanden tot elkaar. Hierdoor is het gevelbeeld open tot halfgesloten. De bebouwing staat wisselend parallel aan de weg of evenwijdig aan de verkavelingsrichting waardoor een onregelmatig bebouwingspatroon ontstaan. De ‘korrel’ van de bebouwing varieert sterk van vrijstaand woonhuis tot rijhal van de manege. De bebouwing is overwegend een bouwlaag met een prominente kap. Behalve aan de Boerestreek-Aekingaweg is het agrarische karakter niet meer herkenbaar.



De openbare ruimte is informeel met stevige laanbomen en aan één zijde een trottoir. De weg is voorzien van twee soorten klinkers. Veldkeien vormen plaatselijk de scheiding naar grotere groene brinkzones.

Inrichting en erfafscheiding



bij de woningen: hagen met daarachter eenvoudig ingerichte tuinen



naast hagen vormen ook eenvoudige lage houten hekjes de erfafscheiding

Plaatsing, hoofdvorm en korrel/typologie



plaatsing	evenwijdig aan de weg of het verkavelingspatroon waardoor bebouwing gestrooid lijkt te zijn
rooilijn	geen
typologie	vrijstaande woonhuizen, en in het hart van het gebied grote korrels zoals een rijhal, uitkijktoren en bedrijfsbebouwing
hoofdvorm	van enkelvoudig tot samengestelde volumes
bouwhoogte	overwegend één laag met kap, incidenteel 1,5 tot 2 bouwlagen
dakvorm	diverse dakvormen met een flauwe tot steile dakhelling

Kenmerkende aanzichten, opmaak en typen



Toeristisch recreatieve functies zoals horeca en de manege hebben een eigen typologie en uitstraling passend bij de functie.



historische bebouwing; dwarshuistype met halfopen gevels van bruine baksteen met luiken naast de ramen, zadeldak met rode matte keramische dakpannen, witte kozijnen en boeidelen



Eenvoudige vrijstaande woning; halfopen gevels van lichtbruine baksteen met grotere deels inpandige openingen op de begane grond en verdieping (loggia) , flauwe zadeldaken met donkergrijze matte dakpannen, veelkleurige houten delen



vrijstaande woning; halfopen gevels van gele of bruinrode baksteen, zadeldaken met rode en donkergrijze (matte) keramische dakpannen, witte kozijnen en boeidelen, gevelaccenten in donker geschilderd hout

Plastiek en details


houten bakgoot en daklijst, raamluiken


houten gevel, dakoverstek


dakkapel in metalen dak


terugliggend entreeportaal


dakoverstek, houten gevelbekleding


gemetselde topgevel met schoorsteen


houten gevelbekleding top van kopgevel, subtiel overstek


overhoeks ontworpen bloemkozijn

Gebieden met een eigen karakter

Individuele bebouwing aan laantjes en historische uitvalswegen



Dit deelgebied is organisch gegroeid langs laantjes en historische uitvalswegen.

Kenmerken

Dit deelgebied maakt onderdeel uit van de hoofdstructuur van het dorp. De laantjes en historische uitvalswegen dateren van voor de opkomst van de auto. De inrichting is van oudsher eenvoudig en bestaat uit smalle klinkerwegen met bermen, greppels en forse streekeigen bomen. De bebouwing is stap voor stap gegroeid. De panden staan in een rooilijnzone op een redelijk ruime afstand van elkaar. De panden zijn (half)vrijstaand en hebben meestal een individueel karakter. De kenmerken zijn op de volgende pagina's uitgewerkt.

Doelen

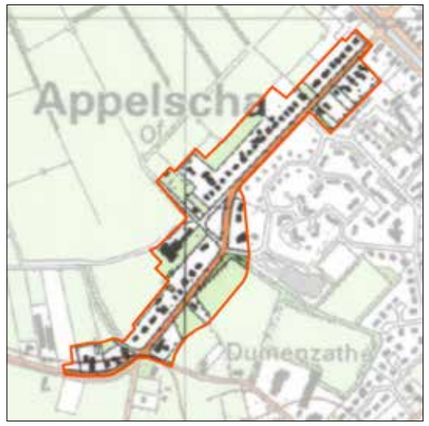
Het doel is om het karakter van dit deelgebied te behouden en versterken, klimaatbestendig te maken en de biodiversiteit te vergroten. Het bestaande ruimtelijke beeld vormt de leidraad voor verder ontwikkeling. Incidenteel is er ruimte voor nieuwe ruimtelijke oplossingen. De gemeente ziet een aantal kansen om deze doelen te bereiken.

Allereerst zijn er kansen in de openbare ruimte. Bij toekomstige herinrichtingen van laantjes en historische uitvalswegen wordt het oorspronkelijke karakter zoveel als mogelijk hersteld. Wegen worden smal gedimensioneerd en de daarmee vrijkomende ruimte wordt benut voor het terugbrengen van bermen, greppels en forse streekeigen bomen. De inrichting van de Drentseweg of Oosterse Es dienen hierbij als bron van inspiratie. Met de herinrichtingen wordt het karakter van dit deelgebied versterkt, maar óók wordt zo een positieve bijdragen geleverd aan een gezond, klimaatadaptief en biodivers Appelscha.

Ten tweede dragen goed vormgeven overgangen tussen de openbare ruimte en de bebouwing bij aan het versterken van het karakter van de laantjes en historische uitvalswegen. Er wordt ingezet op eenvoudige, groene overgangen die inspelen op de context. Tuinen met een inheemse haag op de erfgrens, maar ook meer vloeiende overgangen waarbij het gras van de bermen doorloopt tot aan de gevel met op de erfgrens een keitje zijn mogelijk.

Ten derde ziet de gemeente ruimte voor het aanpassen en - als dat onverhoopt niet mogelijk is - sloop/nieuwbouw van de bebouwing mits de aangename balans tussen variatie en samenhang behouden blijft. Dit vraagt om een zorgvuldige plaatsing van de bebouwing, toepassing van een enkelvoudige hoofvorm met een prominente kap, een bouwhoogte van één tot anderhalve bouwlaag, oriëntatie van de bebouwing op de laantjes en historische uitvalswegen én gebruik van traditionele materialen en gedekte kleuren. Er zijn verschillende gebouwtypen, kapvormen en bouwstijlen mogelijk. Zo krijgt ieder pand een eigen uitstraling.

Uitsnede deelgebied



Geschiedenis

Vanaf ongeveer 1900 tot 1960 worden aan de laantjes en historische uitvalsroutes stapsgewijs panden gebouwd. De Bruggelaan is als laatste laantje vol gebouwd. Na deze periode groeit Appelscha niet meer organisch maar worden planmatig woonwijken ontwikkeld.

Verkeer

De laantjes staan min of meer haaks op De Vaart en verbinden het kanaaldorp met de Boerestreek. De laantjes kenmerken zich door lange rechtstanden met her en der een (flinke) knik. De Boerestreek is met de omgeving verbonden via de licht slingerende Oosterse Es, de Drentse weg, Wester Es en Aekingaweg.





Bodem en landschap

De laantjes en historische uitvalsroutes liggen in het essenlandschap. Noordelijk van de Bruggelaan ligt het beekdal van het Grootdiep. In het bovengenoemde landschapstype komen specifieke beplantingssoorten voor. Voor meer informatie zie *het Procesboek Ontwikkeling (agrarische) erven Ooststellingwerf.*

Groen en/of water

De laantjes en historische uitvalsroutes bestaan uit (brede) grasbermen met aan weerszijden van de weg forse, streekeigen laanbomen. Op veel plekken zijn langs de wegen, daar waar er ruimte voor is, malle greppels aanwezig. Het water speelt in het straatbeeld geen prominente rol.





Hoogtekaart

De verschillende laantjes en historische uitvalsroutes hebben een hoogteligging van 10-12 meter boven NAP. Uitzondering vormt de Bruggelaan. Deze laan ligt op gemiddeld 8,5 meter boven NAP. (bron: www.ahn.nl) Het kleurverloop van geel-groen (laag) naar oranje (hoog) geeft het hoogteverloop weer.

Bebouwing

De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen in overwegend één bouwlaag met een kap. De woningen staat in een rooilijnzone evenwijdig aan de weg. Uitzondering vormt de Drentseweg waar de bebouwing onder een hoek is geplaatst ten opzichte van de weg. Het bebouwingsbeeld is door de wisselende afstanden ten opzichte van elkaar gesloten tot halfopen.



Een klinkerstraat met stevige laanbomen in bermen en meestal aan één zijde een vrijliggend trottoir

Inrichting en erfafscheiding



eenvoudig ingerichte tuin met gras tot aan de gevel en veldkeien die de erfgrens markeren



eenvoudig ingerichte tuin met gras tot aan de gevel en een greppel die de erfgrens markeert

Plaatsing, hoofdvorm en korrel/typologie



plaatsing	evenwijdig of haaks op het lint
rooilijn	rooilijnzone
typologie	vrijstaande woonhuizen, twee-onder een kapwoningen
hoofdvorm	voornamelijk enkelvoudige volumes
bouwhoogte	bebouwing 1-2 lagen met kap
dakvorm	overwegend zadeldaken met een (matig) steile dakhelling

Kenmerkende aanzichten, opmaak en typen



vrijstaande woningen; halfopen gevels van lichtbruine en rode baksteen, erker, mansardedak met getimmerde overstekken, witte kozijnen en boeidelen



twee-onder-een-kap; gevels van lichtbruine baksteen, met grote openingen op de begane grond, zadeldaken met rode keramische dakpannen, witte kozijnen



twee-onder-een-kapwoning; schuurachtige massa met dominante kap, halfopen, gevels van rode baksteen met houtaccenten, zadeldaken met donkergrijze (matte) keramische dakpannen, witte kozijnen, houtwerk met accentkleur



vrijstaande woning; met grote openingen op de begane grond, gevels van gele of lichtbruine baksteen met houtaccenten, flauwe zadeldaken met donkergrijze (matte) keramische of betonnen dakpannen, witte kozijnen

Plastiek en details


goot en dakkapellen met verfijnde detailering


erker


balkon met ijzeren hekwerk op een erker


houten geornamenteerde topgevel


aandacht voor de entree


aandacht voor de entree


bloemkozijn en verbijzondering metselwerk boven gevelopeningen

Gebieden met een eigen karakter

Woonwijk met straten met bomen



Het gebied grenst in het noorden aan het kanaaldorp en in het zuiden wordt het gebied begrenst door de Oosterse Es.

Kenmerken

Dit deelgebied is de eerste planmatige uitbreiding van Appelscha en bestaat uit diverse straten tussen de Vaart en de Boerestreek. Deze straten, veelal met karakteristieke bocht of knik, kenmerken zich door hun royale maatvoering met vrijliggende trottoirs, bermen en laanbomen. Aan de straten zijn kleine en grote series (geschakelde) identieke woningen met voortuinen gebouwd. Hierdoor heeft dit deelgebied een collectieve uitstraling. De woningen staan veelal in een rooilijn, hebben een bouwhoogte van één tot twee bouwlagen met kap en de nokrichting is evenwijdig aan de straat. De kenmerken zijn op de volgende pagina's uitgewerkt.

Doelen

Het doel is om het karakter van dit deelgebied te behouden en te versterken, klimaatbestendig te maken en de biodivers te vergroten. Binnen de structuur is er ruimte voor variatie en de bebouwing van het woongebied mag een eigentijdse uitstraling krijgen. De gemeente ziet een aantal kansen om deze doelen te bereiken.

Allereerst vraagt de openbare ruimte om een kwaliteitsimpuls om de oorspronkelijke kwaliteiten te herstellen. Door de straten weer continue te begeleiden met stevige laanbomen, nodigen de straten uit voor bewegen en ontmoeten, is er voldoende schaduw tijdens hitte én wordt de biodiversiteit versterkt. Ook zijn er kansen om meer ruimte te geven aan de infiltratie van overtollig hemelwater door bij parkeervakken waterdoorlatende bestrating toe te passen. Bijvoorbeeld door grasklinkers te gebruiken zodat ook het groenbeeld wordt versterkt.

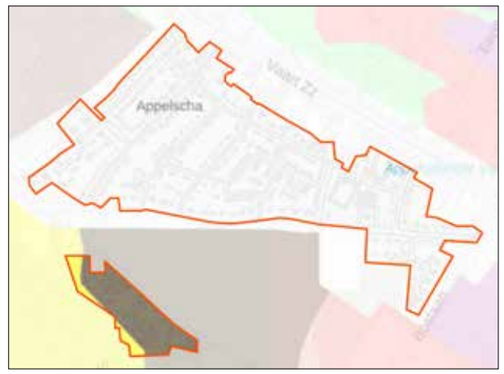
Ten tweede draagt ook de zorgvuldige vormgeving van de overgang tussen de openbare ruimte en de bebouwing bij aan het behouden en versterken van het collectieve karakter van dit deelgebied. Door op de overgangen consequent streekeigen hagen aan te planten, ontstaat een ruimtelijk samenhangend en groen straatbeeld waarbij het geheel meer is dan de som der delen. Inspiratie biedt de Lyclamastraat waar consequent ligusterhagen zijn toegepast.

Ten derde is het niet ondenkbeeldig dat woningen verduurzaamd zullen moeten worden. Hierbij wordt door de gemeente ingezet op hergebruik. De gemeente ziet bij de aanpak van de bebouwing kansen voor het aanbrengen van meer variatie. Hierbij is het wel belangrijk dat hele series van identieke woningen worden aangepakt zodat het collectieve karakter van het deelgebied behouden blijft. Indien sloop/nieuwbouw onvermijdelijk is, wordt aangesloten bij de bebouwingsstructuur in de omgeving. De bouwhoogte bedraagt één tot twee bouwlagen met kap.



Geschiedenis

Na 1950 wordt het gebied tussen Oud en Nieuw Appelscha bebouwd. Door wegen haaks op de vaart, met zichtlijnen naar het water en/of het bos, is het tussengebied opgedeeld in kleinere stukken die met een rechtlijnig patroon van wegen met daaraan woningen zijn ingevuld. Op deze historische kaart uit circa 1980 (bron: topotijdreis.nl) is de afgeronde invulling te zien.



Bodem en landschap

Het landschap is een resultaat van geologische processen in combinatie met menselijk handelen. Hierdoor zijn drie verschillende landschapstypen in en om Appelscha ontstaan. Het deelgebied Wonen aan straten maakt deel uit van het Fries essenlandschap. (bron: www.fryslan.maps.arcgis.nl) In het Fries essenlandschap komen specifieke beplantingssoorten voor. Voor meer informatie zie *het Procesboek Ontwikkeling (agrarische) erven Ooststellingwerf.*



Hoogtekaart

De hoogtekaart (bron: www.ahn.nl) toont dat het deelgebied met wonen aan straten op een hoogte van circa 9 meter boven NAP is gelegen. Het kleurverschil van geel naar oranje geeft aan dat het terrein tot circa 11 meter boven NAP oploopt.

In het zuiden grenst dit gebied aan de Oosterse Es. Hier laat de hoogtekaart voor het tweede deelgebied dat ook onder *woonwijk met straten met bomen valt,* een duidelijke bolling zien.

Verkeer

De ontsluitingsstructur van dit deelgebied kenmerkt zich door evenwijdige, rechte straten met knikken of flauwe bochten.
Parkeren vindt plaats of bij de woning of langs de weg.



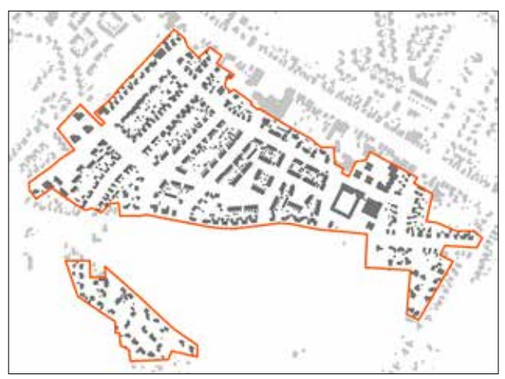
Groen en/of water

Het groene karakter van de wijk wordt bepaald door de formele openbare ruimte met grasbermen met daarin laanbomen. Aan de woningzijde van het vrijliggende trottoir versterken groen ingerichte voortuinen dit beeld. Daarnaast zijn centraal in het deelgebied een speelveld en openbare grasvelden met daarop deels ook bomen gelegen.



Bebouwing

De bebouwing in dit deelgebied bestaat voornamelijk uit (korte) rijen en twee-onder-een kapwoningen. Deze zijn meestal evenwijdig aan de straat geplaatst. Sprongen in de rooilijn verzachten het straatbeeld. De maat en schaal van de bebouwing is met een laag met kap tot twee lagen gemiddeld.



De openbare ruimte is formeel met stevige laanbomen in bermen en vrijliggende trottoirs.

Inrichting en erfafscheiding



in de wijk: streekeigen hagen met daarachter eenvoudig ingerichte tuinen



langs de randen van de wijk: grasbermen lopen via eenvoudig ingerichte voortuinen door tot aan de gevel

Plaatsing, hoofdvorm en korrel/typologie



plaatsing	plaatsing evenwijdig aan de straat
rooilijn	rooilijn per serie
typologie	voornamelijk (korte) rijen, twee-onder-een kapwoningen
hoofdvorm	enkelvoudige volumes
bouwhoogte	overwegend twee lagen met kap en één laag met kap
dakvorm	zadeldaken met een flauwe tot matig steile dakhelling

Kenmerkende aanzichten, opmaak en typen



twee-onder-één kapwoningen; open gevels van gele of lichtbruine baksteen, matig steile zadeldaken met donkergrijze matte dakpannen, witte kozijnen en boeidelen



vrijstaande woningen; gesloten gevels van bruine baksteen met openingen, (geknikte) steile zadeldaken met rode matte keramische dakpannen, witte kozijnen



rijwoningen; halfopen gevels van lichtbruine baksteen en verticale rode penanten, met grote openingen op de begane grond, matig steile zadeldaken met donkergrijze matte dakpannen, witte kozijnen en gevelband



vrijstaande woning; halfopen gevels van gele of lichtbruine baksteen, matig steile zadeldaken met donkergrijze (matte) keramische dakpannen, witte kozijnen

Plastiek en details


dakgoot met verfijnde detailering


dakoverstek en decoratief metselwerk


balkon


erker kozijn


gevelsprong, geknikt dak


gevelplastiek door penanten


bijzondere metselwerkdetails, bijzondere stenen


verbijzondering voordeur

Gebieden met een eigen karakter

Woonwijk met woonerven en hofjes



Deze woonwijk wordt ingekaderd door het kanaal, een van de historische uitvalswegen, de Boerestreek en een tweede sub-urbane woonwijk.

Kenmerken

Deze woonwijk is planmatig ontwikkeld in de jaren '70 en '80 volgens de destijds heersende stedenbouwkundige opvattingen. Kenmerkend zijn de opzet van de openbare ruimte met korte straten met 45 graden knikken, woonerven en hofjes met ruimte voor wandelen, spelen en ontmoeten en clusters met kleinschalige bebouwing met een menselijke maat en schaal. Deze kenmerken zijn in de wijk met woonerven en hofjes in Appelscha duidelijk herkenbaar en afleesbaar. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoning en rijwoningen in één tot twee bouwlagen met kap die vaak projectmatig ontwikkeld zijn en een grote mate van samenhang vertonen. In de oorspronkelijke opzet van de woonerven hadden de overgangen tussen privé-tuinen en openbare ruimte een informeel karakter. Door schuttingen en bergingen is deze kwaliteit onder druk komen te staan. De kenmerken zijn op de volgende pagina's uitgewerkt.

Doelen

Het doel voor dit gebied is het behouden en herstellen van de kenmerkende kleinschalige bebouwing met ruimte voor ontmoeting, het klimaatbestendig maken en het versterken van de biodiversiteit. De gemeente ziet een aantal kansen en mogelijkheden om dit doel te bereiken.

Ten eerste zet de gemeente in op het behouden en versterken van de opzet en inrichting van de wijk met kleinschalige woonerven en hofjes. De in samenhang ontworpen kleinschalige bebouwing ondersteunt het karakter van de wijk, maar ook de openbare ruimte. De afwisseling van onder andere bermen met een wisselende breedte, groene overhoeken, korte rijen bomen en boomgroepen wordt gekoesterd. Door een meer natuurvriendelijke inrichting en beheer van het groen kunnen natuurwaarden worden versterkt. Daarnaast zijn er kansen om het verhard oppervlak terug te dringen zodat hittestress wordt vermeden en regenwater vertraagd kan worden afgevoerd. De hofjes en woonerven waar bewoners omheen wonen, lenen zich voor een collectieve inrichting voor en door de omwonenden. Dit vergroot de afwisseling en de sociale samenhang in de wijk.

Ten tweede zijn de overgangen tussen de openbare ruimte en de kavel groen ingericht. Voortuinen worden bij voorkeur afgescheiden van de openbare ruimte door lage spoorbielzen die typerend zijn voor deze tijdsperiode of een lage, streekeigen haag. Zij- en achtererfgrenzen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte worden ook groen ingericht met bij voorkeur hoge streekeigen hagen. De schuttingen die nu op diverse plekken in de wijk prominent in het beeld zijn, vormen visueel een verlengstuk van de bebouwing en doen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. Op plekken waar achtertuinen grenzen aan hofjes zijn er kansen om overgangen tussen de individuele tuinen en de collectieve hof meer vloeiend te maken met struiken met daartussen openingen.
Tot slot is het gelet op de leeftijd van de woningen niet ondenkbeeldig dat in de toekomst woningen verduurzaamd zullen worden en hierdoor de uitstraling van woningen wijzigt en/of sloop en vervangende nieuwbouw plaats vindt. De gemeente ziet dit als een kans voor meer variatie in de wijk. Wel dient de samenhang per cluster behouden te blijven en ook mag het collectieve karakter van de wijk als geheel niet verloren gaan. Dit kan door in de wijk consequent gebruik te blijven maken van verschillende middentoon aardtinten baksteen met geschilderd hout als secundair materiaal.



Geschiedenis

Deze wijk is gebouwd in de jaren ’70 en sluit qua ruimtelijke opzet aan bij de stedenbouwkundige inzichten uit deze periode. Door de grootschalige, monotone woonwijken uit de wederopbouw is er een hang naar kleinschaligheid en variatie. Daarnaast raakt het woonerf in zwang om het buurtleven, dat door de opkomst van de auto onder druk staat, impulsen te geven. Bewoners van de wijk hebben inspraak bij de inrichting van collectieve plekken om te spelen en/of elkaar te ontmoeten. (bron: topotijdreis.nl)



Bodem en landschap

Deze woonwijk maakt deel uit van het essenlandschap. Het oorspronkelijke verkavelingspatroon, dat bestaat uit een regelmatig patroon van stroken, die worden opgespannen tussen De Vaart en de Boerestreek, is nog enigszins in de groen- en bebouwingsstructuur herkenbaar en afleesbaar. In het essenlandschap komen specifieke beplantingssoorten voor. Voor meer informatie zie *het Procesboek Ontwikkeling (agrarische) erven Ooststellingwerf.*

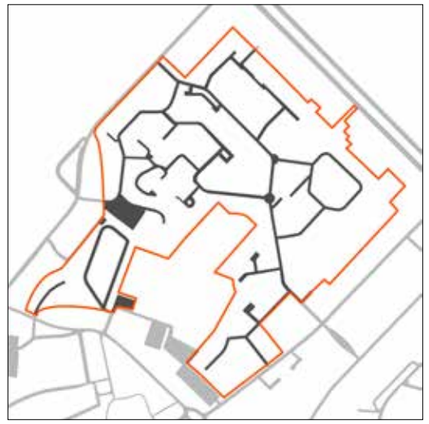


Hoogtekaart

Deze wijk ligt relatief laag in Appelscha en de sportvelden en de ijsbaan vormen de laagste punten op circa 9 meter boven NAP. Het maaiveld loopt op in de richting van De Vaart en de Boerestreek. Ter vergelijk: de omgeving van de Ooster Es ligt op circa 11,5 meter boven NAP. (bron: www.ahn.nl)

Verkeer

De Steegde is de doorgaande route en bestaat uit een paar rechtstanden met af en toe een flauwe bocht. De overige wegen bestaan, om het buurtleven te bevorderen, uit korte rechtstanden en veel (scherpe) bochten. Auto’s worden gestald in collectieve parkeerplaatsen. De woningen zijn vanaf de parkeerplaatsen bereikbaar via trottoirs langs de wegen of vrijliggende woonpaden. De basisschool en de sporthal in de wijk zijn vanuit De Vaart en de Boerestreek bereikbaar via (deels vrijliggende) paden.



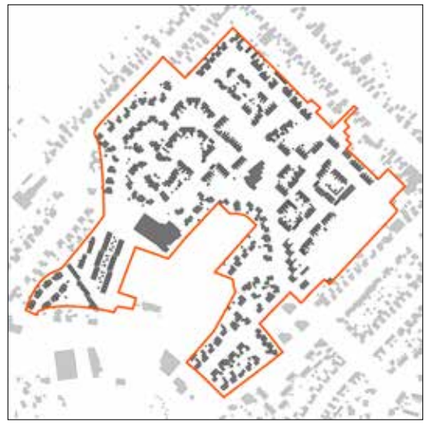
Groen en/of water

De groenstructuur is gevarieerd en bestaat vooral uit bermen met een variabele breedte langs de Steegde en een groenstrook met wisselende afmetingen haaks daarop. In deze groenstrook liggen ook de sporthal en de basisschool. Op de kruising van de Steegde met de groenstrook is een waterpartij aangelegd. In het westelijk deel van de wijk zijn groene hoven aangelegd. Daarnaast worden bijzondere plekken zoals de collectieve pleinachtige erven en overhoeken geaccentueerd met groen. As-verspringingen, knikken in wegen en parkeervoorzieningen zijn met groen ingepast. De boomstructuur is informeel en bestaat uit groepen en korte rijen bomen.



Bebouwing

De dichtheid van de bebouwing is redelijk gelijkmatig verdeeld over de wijk. In de wijk komen voornamelijk rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen voor. De rand met de Boerestreek bestaat uit vrijstaande woningen. De oostelijke entree van de wijk wordt gemarkeerd met gestapelde bebouwing. De bebouwing heeft door sprongen in de rooilijn een kleinschalig karakter en volgt overwegend de landschappelijke hoofdrichting. Omdat de verkeersstructuur deze hoofdrichting niet volgt, staat de bebouwing vaak onder een hoek ten opzichte van de wegen. Dit geeft de wijk een informele uitstraling.



woonstraten gemaakt van betonklinkers met overwegend aan twee zijden trottoirs bestaande uit stoeptegels, voldoende groen in de vorm van plantsoenen/ groenstroken

Inrichting en erfafscheiding



voortuin afgeschermd met bielzen



weelderige voortuin



streekeigen hagen met daarachter eenvoudig ingerichte tuinen

Plaatsing, hoofdvorm en korrel/typologie



plaatsing	plaatsing evenwijdig aan de straat
rooilijn	rooilijn per serie
typologie	rijwoningen, twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen
hoofdvorm	enkelvoudige volumes, langere rijen worden geleden
bouwhoogte	overwegend overwegen 1-2 lagen met kap
dakvorm	zadeldaken met een flauwe tot matig steile dakhelling

Kenmerkende aanzichten, opmaak en typen



seriematige twee-onder-een-kap; woningbrede samengestelde kozijnen, horizontale houten invulling ingeklemd tussen muurdammen, zadeldaken met donkergrijze matte dakpannen, witte kozijnen, houten delen met accentkleur



rijwoningen; gevels van bruine baksteen, woningbrede samengestelde kozijnen ingeklemd door muurdammen, zadeldaken met donkerrode matte dakpannen, witte kozijnen en boeidelen met accentkleur





vrijstaande woning; halfopen gevels van rode, lichtbruine tot gele baksteen en houtaccenten, zadeldaken met donkergrijze matte dakpannen, witte kozijnen en boeidelen



rijwoningen; halfopen gevels van gele of lichtbruine baksteen, horizontale geleding, zadeldaken met donkergrijze matte dakpannen, witte kozijnen en boeidelen

Plastiek en details


reliëfwerking van houten gevel


transparant entreenisje met glas


getimmerde goot met zinken kraal en donkere matte pan


hoekaccent middels bloemkozijn


aangesleepte dakkapel


verholen goot


balkon


twee kleuren metselwerk in samenhang met kozijn

Gebieden met een eigen karakter

Woonwijk met straten en water



Deze woonwijk is de meest recente planmatige uitbreidingswijk van Appelscha en is gelegen aan de noordzijde van de vaart.

Kenmerken

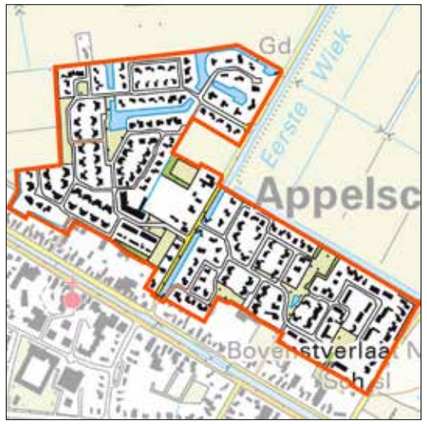
De woonwijk met straten en water is de jongste planmatige uitbreiding van Appelscha. Dit deelgebied grenst aan het buitengebied. Van deze unieke ligging wordt op dit moment maar mondjesmaat gebruik gemaakt. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen met een eigen uitstraling in één bouwlaag met een (samengestelde) kap. Daarnaast komen seriematige twee-onder-een-kapwoning en rijwoningen voor in één tot twee bouwlagen met overwegend een kap. Bijzondere plekken in de wijk worden incidenteel gemarkeerd met complexen gestapelde woningen. Deze complexen zijn maximaal drie bouwlagen hoog waarbij de toplaag bestaat uit een kap of een dakopbouw. De openbare ruimte in de wijk is beperkt in omvang en kwaliteit. Straten zijn smal en de openbare ruimte is geconcentreerd en sober en doelmatig ingericht. De kenmerken zijn op de volgende pagina's uitgewerkt.

Doelen

Het doel is om in dit gebied de relatie met het landschap te verbeteren, de woonwijk klimaatbestendig te maken en de biodiversiteit te vergroten. De gemeente ziet een aantal kansen en mogelijkheden om dit doel te bereiken.

Allereerst zet de gemeente in de openbare ruimte in op een natuurlijke inrichting en beheer van het groen. Ook wordt bij de inrichting rekening gehouden met het veranderende klimaat. Er worden plantsoorten toegepast die goed tegen weersextremen kunnen en er wordt ruimte gereserveerd voor de tijdelijke opvang van regenwater. De relatie met het landschap kan worden versterkt door met de inrichting van de openbare ruimte in te spelen op de aanwezige landschappelijke verschillen. Het westelijk deel van de woonwijk maakt van oorsprong deel uit van het woudontginningslandschap en leent zich bijvoorbeeld voor de aanplant van houtsingels. Het oostelijk deel van de woonwijk maakt van oorsprong deel uit van het open hoogveenontginningslandschap. Door op goed gekozen plekken struiken te verwijderen kan de zichtrelatie met het landschap worden versterkt en krijgt de wijk een meer landelijk karakter.

Ten tweede worden de overgangen tussen de openbare ruimte en de kavels groen ingericht met bij voorkeur streekeigen hagen. In de smalle straten kunnen, als bewoners dat wensen, bomen in voortuinen worden aangeplant. Een groene woonomgeving komt ten goede aan de economische waarde van de woningen en bovendien heeft streekeigen groen een positief effect op de biodiversiteit. Hagen en bomen zorgen ook voor schaduw, beschutting tegen koude en het voorkomen van wateroverlast. Een ander belangrijk aandachtspunt vormen de achtertuinen die grenzen aan het water. Achtertuinen lopen licht af naar het water en de oevers hebben een groen en natuurlijk karakter. Zo houden de bewoners droge voeten en worden natuurwaarden versterkt. Keringen van beton, baksteen en dergelijke dienen te worden vermeden.
Tot slot is de bebouwing in dit deelgebied relatief jong. Dit maakt het niet aannemelijk dat de komende periode veel ingrijpende wijzigingen in de bebouwing plaats zullen vinden. Indien dit wel het geval is, wordt met de maat, schaal en het karakter van de nieuwbouw aangesloten op de bebouwing in de omgeving. Hierbij worden bij voorkeur biobased materialen toegepast en is tevens aan dacht voor natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen en circulariteit.



Geschiedenis

De woonwijk met straten en water aan de noordkant van Appelscha dateert uit de jaren ’80 en ’90 van de vorige eeuw. Wijken uit deze periode vormen een reactie op de informele en kleinschalig opgezette woonwijken met woonerven en hofjes zoals die in de periode daarvoor werden gebouwd. Het verkavelingspatroon is rechtlijniger en formeler. Er wordt gewoond aan straten met een rijbaan en een verhoogd trottoir of het water en de achtertuinen van de woningen, met daarin de bergingen, grenzen doorgaans aan elkaar. (bron: topotijdreis.nl)



Bodem en landschap

Het overgrote deel van de woonwijk maakt deel uit van de hoogveenontginning. De opzet van de wijk volgt het mathematische patroon haaks op of evenwijdig aan het kanaal. Het westelijk deel van de wijk is onderdeel van de woudontginningen. Deze verkaveling staat juist haaks op de dekzandrug waar ook Fochteloo op is gelegen. De hoekverdraaiing in de verkaveling is in de woonwijk opgelost met een driehoekig passtuk. In de bovengenoemde landschapstypen komen specifieke beplantingssoorten voor. Voor meer informatie zie *het Procesboek Ontwikkeling (agrarische) erven Ooststellingwerf.*



Hoogtekaart

Deze woonwijk ligt zo’n beetje op het laagste punt van Appelscha. De buurt ten noorden van de Eerste Wijk ligt op circa 9 meter boven NAP. De buurt ten zuiden van de Eerste Wijk ligt iets hoger, namelijk op circa 10 meter boven NAP. Ter vergelijk: de omgeving van de Ooster Es ligt op circa 11,5 meter boven NAP. (bron: www.ahn.nl)

Verkeer

De buurten ter weerszijden van de Eerste Wijk hebben ieder een eigen doorgaande verkeersstructuur. De doorgaande wegen kenmerken zich door korte rechtstanden met flauwe bochten. Vanaf deze ontsluiten diverse lussen de verschillende woningen in de wijken. Vanuit diverse straten in de woonwijk zijn er zichtlijnen naar het landschap.



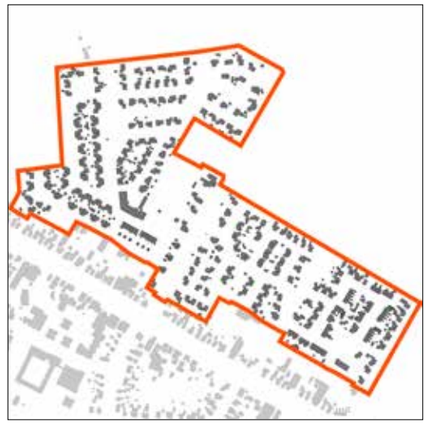
Groen en/of water

Het water is het meest aanwezig in de buurt ten noorden van de Eerste Wijk. In deze buurt is het water de wijk ingetrokken. Vanuit de openbare ruimte is het water duidelijk zichtbaar en over het water zijn er doorzichten naar het landschap. In de buurt ten zuiden van de Eerste Wijk is het water vanuit de buurt minder dominant in het beeld. Het groen is verspreid door de woonwijk. De gedempte Tweede Wijk is herkenbaar door een groene vinger die vanuit het landschap de wijk in prikt. Langs veel van de de straten komen bomenrijen voor. Deze staan in bermen of in voortuinen.



Bebouwing

Met uitzondering van het zuidoostelijk deel van de woonwijken loopt de dichtheid van de bebouwing naar het landschap af. Aan de zijde van het dorp komen twee-onder-één-kapwoningen, rijtjes en gestapelde woonvormen voor. Op de overgang naar het landschap komen vrijstaande woningen voor. De bebouwing volgt over het algemeen de landschappelijke hoofdrichting en staat in een rooilijnzone.







De openbare ruimte is formeel met aan één zijde een trottoir en overwegend verhard.

Inrichting en erfafscheiding



in de wijk: hagen met daarachter tuinen



groene achtertuinen grenzend aan het water

Plaatsing, hoofdvorm en korrel/typologie



plaatsing	plaatsing evenwijdig aan en haaks op de straat
rooilijn	rooilijnzone
typologie	korte rijen, twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen
hoofdvorm	enkelvoudige en samengestelde volumes
bouwhoogte	overwegend 1-2 lagen met kap
dakvorm	zadeldaken en schilddaken met een matig steile dakhelling

Kenmerkende aanzichten, opmaak en typen



rijwoningen; halfopen gevels van roodbruine baksteen, flauwe zadeldaken met donkergrijze matte dakpannen, witte kozijnen



vrijstaande woningen; gesloten gevels in witgrijze tint met openingen, (samengestelde) zadeldaken met rode dakpannen, witte en/of groene grafiek



vrijstaande woningen; witte, grijze, gele of rode gemetselde gevels, hellende daken met donkergrijze of rode matte dakpannen, witte of antracietkleurige grafiek



twee-onder-een kap; halfopen gevels van rode baksteen, repeterende gevelopeningen, zadeldaken met donkergrijze of rode (matte) dakpannen, witte kozijen en boeidelen

Plastiek en details


gekoppeld middenrisaliet


loggia met houten hek onder dak met overstek, samengesteld kozijn met houten paneelvulling


erker onder dakoverstek


balkon


terugliggende entree, plint in afwijkende kleur


houten gevelaccent


rond raam

Gebieden met een eigen karakter

Verblijfsrecreatie in het bos



De Valouwe ligt aan de zuidoostkant van Appelscha. Dit gebied wordt met de wijzers van de klok mee begrensd door een woonbuurt, landerijen, Hildenberg en de Schapendrift.

Kenmerken

De Valouwe is een gebied voor kleinschalige recreatie in het bos. De bungalow is hier het gangbare type, de organisatie van gebouwen en verkeersstructuur is informeel en bescheiden van aard in het bos. Door verstening van percelen (onderhoudsarm), niet-streekeigen erfscheidingen of schuttingen (privacy) en toename van (hobbymatige) bouwwerken staat het landschappelijke karakter van dit deelgebied onder druk. De verschillende kenmerken zijn op de volgende pagina's uitgewerkt.

Doelen

Het doel is om het karakter van dit deelgebied te behouden en te versterken. Het bestaande ruimtelijke beeld wordt hierbij als leidraad genomen voor verdere ontwikkeling. Binnen de structuur is er ruimte voor variatie en dit deelgebied mag de nieuwe tijd laten zien. De gemeente ziet een aantal kansen en mogelijkheden om dit doel te bereiken.

Allereerst is het belangrijk om het bestaande micro-reliëf en de aanwezige streekeigen bomen en struiken te koesteren. Voorts is het belangrijk om de boswegen en -paden zo smal mogelijk te houden en eenvoudig en met landschappelijke middelen in te richten. Hierbij kan gedacht worden aan onverharde zandpaden, paden met houtsnippers en dergelijke. Een inrichting met steenachtige materialen en straatmeubilair alsof het een woonwijk betreft is ongewenst.

Ten tweede is het belangrijk dat overgangen tussen de omgeving en de kavels, maar ook erfscheidingen tussen kavels onderling, het boskarakter ondersteunen. Er liggen kansen om de biodiversiteit te versterken door de kavelgrenzen te beplanten met diverse streekeigen struiken en bomen. Het gebruik van streekeigen beplanting is belangrijk omdat hiermee de natuurwaarden het meest worden versterkt. Om privacy te scheppen kan bijvoorbeeld de door de seizoenen groen blijvende hulst worden toegepast.

Tot slot kenmerken de woningen zich door een bescheiden maat en schaal. De bungalowtypologie in één bouwlaag vormt het uitgangspunt. Voorts wordt alle bebouwing op de kavels geconcentreerd: Nieuwe losse bergingen worden vermeden en bij vervanging van bestaande bergingen worden nieuwe exemplaren tegen het hoofdgebouw geplaatst. De woningen mogen een individueel karakter hebben en worden zo ontworpen dat het bos optimaal beleefbaar is met bijvoorbeeld grote schuifpuien met zicht op het bos of veranda's en/of loggia's. De toegepaste materialen en kleuren zijn vrij maar ondersteunen altijd het boskarakter.



Geschiedenis

In de jaren ‘60 van de vorige eeuw kwamen toerisme en recreatie door de toename van welvaart en vrije tijd op gang. Bij het zwembad, in de hoek van de Schapendrift met Hildenberg, zijn in de topografische kaart (bron: www.topotijdreis.nl) uit deze periode de eerste recreatiewoningen zichtbaar. In de periode daarna is De Valouwe stapsgewijs verder tot ontwikkeling gekomen. In het oostelijk deel zijn recreatiewoningen in het bos gebouwd en het noordelijk deel is bebost en bebouwd. In deze kaart zien we het noordelijk deel nog in gebruik als weiland en bouwland.



Bodem en landschap

Het landschap is een resultaat van geologische processen in combinatie met menselijk handelen. Hierdoor zijn drie verschillende landschapstypen in en om Appelscha ontstaan. De Valouwe maakt deel uit van het Fries essenlandschap (geel) en het heideontginningslandschap (roze). bron: www.fryslan.maps.arcgis.nl
In beide landschapstypen komen specifieke beplantingssoorten voor. Voor meer informatie zie *het Procesboek Ontwikkeling (agrarische) erven Ooststellingwerf.*



Hoogtekaart

De hoogtekaart (bron: www.ahn.nl) toont dat De Valouwe onderdeel uitmaakt van een verhoging in het landschap die grofweg loopt van Aekinga in het westen, de Boerestreek en de Bosberg in Appelscha, via De Valouwe naar de Heksehoeve aan de Drentseweg in het oosten. De Valouwe zelf kent aanzienlijke hoogteverschillen die duidelijk zichtbaar en herkenbaar zijn. Het zuidelijk deel ligt op circa 17 meter boven NAP terwijl in de hoogte in het middendeel circa 12 meter boven NAP bedraagt. Hier komen duinen voor die zijn ontstaan door verstuiving van zand.

Verkeer

De ontsluitingsstructuur van De Valouwe bestaat uit slingerende lijn- en lusvormige smalle (doodlopende) boswegen met haaks daarop bospaden/opritten die de verschillende recreatiewoningen ontsluiten. Parkeren vindt plaats op de eigen kavel of informeel in de bermen op het gras.



Groen en/of water

Dit deelgebied heeft een introvert karakter. Kavels gaan ten opzichte van de doorgaande wegen langs het plangebied volledig op in het groen. De kavels liggen aan De Valouwe of liggen direct hierachter. Deze kavels ‘in de tweede lijn’ worden ontsloten via een bospad/oprit. Alle kavels worden omringd met stroken bosplantsoen of bos.



Bebouwing

De bebouwing in dit deelgebied is vrijstaand en de spreiding van de bebouwing is gelijkmatig. De recreatiewoningen zijn geplaatst in rijen en verspringen ten opzichte van elkaar. Hierdoor is er vanuit de omgeving en de woningen veel zicht op het bos. De bebouwing staat overwegend evenwijdig of haaks op de wegen en paden. Tot slot is de maat en schaal van de bebouwing meestal bescheiden.



De openbare ruimte is eenvoudig en bestaat uit een smalle weg met elementenverharding.

Inrichting en erfafscheiding



erafscheidingen met een bosstrook met streekeigen beplanting

Plaatsing, hoofdvorm en korrel/typologie



plaatsing	evenwijdig aan of haaks op de bospaden
rooilijn	geplaatst in rijen, afwisselend ten opzichte van elkaar waardoor er vanuit de woningen veel zicht is op de omgeving
typologie	vrijstaande recreatiewoningen met een bescheiden maat en schaal
hoofdvorm	enkelvoudige en samengestelde volumes
bouwhoogte	overwegend één laag plat dak (bungalow), incidenteel één laag met kap
dakvorm	plat dak

Kenmerkende aanzichten, opmaak en typen



bungalows; gesloten gevels met openingen en verdiepingshoge puien, lichtbruine baksteen, schoorsteen zorgt voor plastiek, verticale geleding, platte daken met een bescheiden overstek, witte kozijnen en boeidelen



bungalows; gesloten gevels met openingen en verdiepingshoge puien, blank behandeld of vergrijzend hout, platte daken met een bescheiden overstek, witte kozijnen

Plastiek en details



dakrand met zinken kraal



houten boeidelen



trasraam

Gebieden met een eigen karakter

Bedrijventerrein met incidenteel wonen



Het bedrijventerrein ligt aan de noordwestkant van Appelscha en wordt aan de noordzijde begrenst door de vaart.

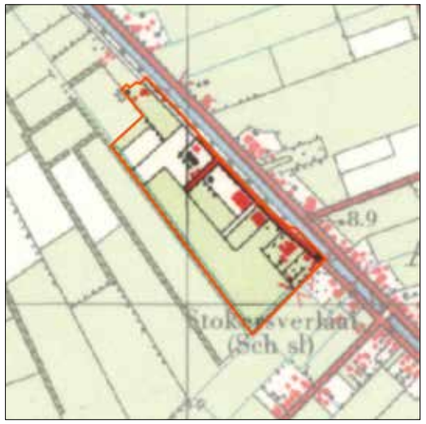
Kenmerken

Dit deelgebied aan de Industrieweg ten zuiden van de Vaart is een woonwerkmilieu met een afwisseling van klein- en grootschalige bebouwingselementen. De kwaliteit van de bebouwing in dit deelgebied varieert sterk. De openbare ruimte heeft een stenig karakter. Dit wordt soms versterkt door de stenige voorterreinen van sommige bedrijven. Daarnaast heeft de inrichting van de openbare ruimte weinig continuïteit. Het gedeelte richting het centrum bestaat uit een rijbaan met een verhoogd trottoir terwijl vanaf de brandweerkazerne de openbare ruimte gelijkvloers is aangelegd met weinig tot geen ruimte voor voetgangers. Ook is het talud langs het kanaal niet consequent beplant met bomen. De overgang met het buitengebied is tenslotte abrupt en heeft geen representatieve uitstraling. De kenmerken zijn op de volgende pagina's uitgewerkt.

Doelen

Het doel is om in dit gebied de uitstraling te verbeteren, de ruimtelijke samenhang te versterken en de inrichting te vergroenen zodat een positieve bijdrage wordt geleverd aan de woon-werk-omgeving, de biodiversiteit en klimaatadaptatie. De gemeente ziet een aantal kansen en mogelijkheden om dit doel te bereiken.
Allereerst is voor de inrichting van de openbare ruimte belangrijk dat de samenhang tussen Vaart Noordzijde en de Industrieweg aan de zuidzijde van het kanaal behouden blijft door voor de bestrating gebruik te maken van dezelfde materialen en kleuren. Daarnaast vraagt de huidige inrichting van de Industrieweg om meer continuïteit door een meer consequente inrichting van het profiel. De parkeerplaatsen langs de Industrieweg bieden kansen voor het vergroenen door de gesloten elementverharding bijvoorbeeld te vervangen door grasbetonklinkers. De groene oevers en bomenrij langs de Industrieweg worden gekoesterd. De biodiversiteit kan worden versterkt door de oevers natuurinclusief in te richten en te beheren. De dorpsentree aan het einde van de Industrieweg krijgt een groen karakter met streekeigen hagen.

Ten tweede bieden de overgangen van de bebouwing met de omgeving kansen. Een flinke slag kan worden gemaakt door bij bedrijven die hun overgangszone willen herinrichten te stimuleren om aanwezige verharding - waar mogelijk - deels te vervangen door grasbetonklinkers, gras, streekeigen hagen in combinatie met streekeigen bomen en struiken. Deze maatregelen dragen bij aan de biodiversiteit en het beperken van wateroverlast of hittestress maar zorgen ook voor meer samenhang en het verzachten van het zicht op industriële hekken, geparkeerde auto's en bebouwing. De dwarsstraten krijgen een groenere uitstraling en worden zo vormgegeven dat zij ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de Industrieweg. Bijvoorbeeld door de weg gedeeltelijk in te richten met grasklinkers.
Ten derde wordt de ruimtelijke samenhang verbeterd door de bebouwing aan De Vaart te plaatsen in een rooilijnzone en te oriënteren op het kanaal. De uitstraling van de bebouwing kan worden verbeterd door langs het kanaal traditionele materialen toe te passen die mooi verouderen. Bij de bebouwing aan de dwarsstraten zijn ook andere hoogwaardige – bij voorkeur biobased - materialen mogelijk. Variatie ontstaat vooral door de mix van gebouwtypen en bouwhoogten van één tot twee bouwlagen al dan niet met kap.
Tot slot kan ook met bebouwing een positieve bijdrage worden geleverd aan het versterken van de natuur en klimaatadaptatie. Het vergroenen van de grootschalige daken van de bedrijfsgebouwen biedt - mits de constructie het toelaat - hiervoor kansen.



Geschiedenis

Een beetje los van het dorp maar ook aan de vaart ligt het bedrijventerrein van het dorp. Deze plek is heel logisch want de vaart is goed bereikbaar en van oudsher is de vaart ook dé plek met veel winkels, nijverheid en industrie. Hier zijn zich na de oorlog diverse bedrijven gaan huisvesten. De kaart uit circa 1960 ((bron: www.topotijdreis.nl) laat de eerste bedrijven op deze plek zien.



Bodem en landschap

Het landschap is een resultaat van geologische processen in combinatie met menselijk handelen. Hierdoor zijn drie verschillende landschapstypen in en om Appelscha ontstaan. Het bedrijventerrein maakt deel uit van het Fries essenlandschap.
bron: www.fryslan.maps.arcgis.nl
In het Fries essenlandschap komen specifieke beplantingssoorten voor. Voor meer informatie zie *het Procesboek Ontwikkeling (agrarische) erven Ooststellingwerf.*

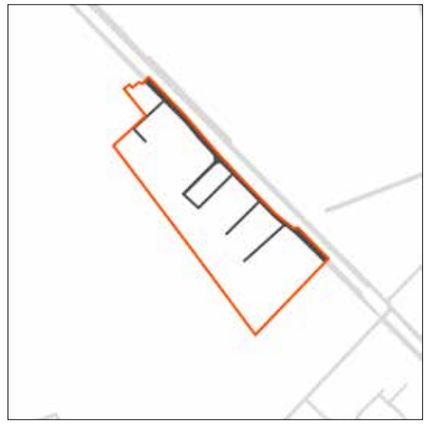


Hoogtekaart

De hoogtekaart (bron: www.ahn.nl) toont dat het bedrijventerrein op een hoogte van circa 8,5 meter boven NAP is gelegen. De iets donkerdere lijnen markeren de kavelsloten. Verder is een licht verloop in hoogte te zien: het terrein loopt richting noordwesten iets af.

Verkeer

De verkeersstructuur van het bedrijventerrein bestaat uit een doorgaande weg met haaks daarop insteekwegen en een lusvormige weg. Parkeren vindt plaats op de bedrijfskavels of in de openbare ruimte haaks op het kanaal.



Groen en/of water

In dit gebied domineert de vaart met de groene oever met bomenrij het beeld. Verder heeft dit deelgebied een informeel en stenig karakter. Oorspronkelijk werd er haaks op de vaart verkaveld, steeds verder richting noordwesten. Later werden insteekwegetjes aangelegd met daaraan (kleinere) kavels.



Bebouwing

De bebouwing in dit deelgebied is vrijstaand en zeer divers: van (bedrijfs)woningen, boerderijen, een brandweerkazerne tot bedrijfsgebouwen.
Er is een verschil tussen de bebouwing aan de vaart en de bebouwing die daar achter is gelegen. Hierbij horen bijvoorbeeld ook de later toegevoegde geschakelde (bedrijfs)units.
Ook in maat en schaal van de gebouwen is er een grote bandbreedte: van woning tot middelgroot bedrijfsgebouw. De bebouwing staat meestal haaks op het kanaal of evenwijdig of haaks op de wegen.



De Industrieweg heeft een informeel karakter met stenige inrichting met (industriële) elementverharding.

Dwarsstraten zijn ondergeschikt aan de Industrieweg.

Inrichting en erfafscheiding



stalen hekje, grasveld en leibomen in border



streekeigen hagen

Plaatsing, hoofdvorm en korrel/typologie



oriëntatie	bebouwing richt zich op het kanaal
plaatsing	overwegend parallel aan de landschappelijke hoofdrichting haaks op het kanaal
rooilijn	rooilijn, bijzondere gebouwen staan soms terug
typologie	van vrijstaande woningen tot bedrijfshal
hoofdvorm	enkelvoudige en samengestelde volumes
bouwhoogte	grote diversiteit aan bouwhoogtes en kapvormen
dakvorm	diverse dakvormen van een platte afdekking tot (matig) steile kappen

Kenmerkende aanzichten, opmaak en typen



vrijstaande woningen; roodbruine baksteen, steile zadeldaken met matte dakpannen, witte kozijnen en negge entree



fabrieksgebouw; gevels van van rode baksteen met patchwork aan openingen, penanten voor verticale geleding, plat dak met een bijzondere dakrand



bedrijfspanden; gesloten gevels van gemêleerde rode baksteen (eventueel met ondergeschikt andere hoogwaardige materialen) met grotere openingen op de begane grond, platte daken



woon-werkpand; halfopen gevels van lichtbruin baksteen met houten topgevel, matig steile zadeldaken met donkergrijze matte dakpannen, witte kozijnen

Plastiek en details


bakgoot op houten klossen


penanten en bijzondere dakrand


stalen kozijnen, muurankers en bijzondere dakrand


penant en gevelplastiek door terugliggend metselwerk


stalen kozijnen met gemetselde dorpels


bloemkozijn: kozijn liggen op het metselwerk


robuuste uitstraling door zichtbare betonlatei


werkplaatsramen en openslaande deuren

5

Kwaliteitsborging

Kwaliteitsborging

Juridisch kader

In 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Het doel van de wet is vereenvoudiging van procedures en meer integraliteit van de verschillende deelbelangen (milieu, cultuurhistorie, veiligheid et cetera). Het motto van de Omgevingswet is 'ruimte voor ontwikkeling, waarborgen voor kwaliteit'. De wet is onder andere gericht op het in onderlinge samenhang bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. De Omgevingswet staat voor een cultuuromslag. Een belangrijk element van de Omgevingswet is dat bij het opstellen van beleid, plannen, visies en projecten (groepen) burgers, ondernemers worden betrokken. Hierdoor krijgen zij meer zeggenschap over hun eigen leefomgeving, voelen ze zich meer betrokken en ontstaat vaak ook meer draagvlak. Daarnaast staat bij de beoordeling van initiatieven niet meer het principe 'nee, tenzij' maar 'ja, mits' centraal. Er wordt door overheden met initiatiefnemers meegedacht hoe hun initiatief - met goede omgevingskwaliteit - kan worden gerealiseerd.

In de Omgevingswet vindt een verschuiving in bevoegdheden plaats van de rijksoverheid naar de lokale overheden. Wel blijven onder de Omgevingswet gemeenten verplicht om een adviescommissie in te stellen die adviseert over bouwplannen aan rijksmonumenten. De advisering op gebied van ruimtelijke kwaliteit wordt niet meer wettelijk geregeld en ligt bij de lokale overheid. Omdat een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving essentieel is om prettig te kunnen wonen, werken en recreëren in Appelscha en bijdraagt aan het welzijn en de welvaart van iedereen heeft de gemeente voorliggend kwaliteitsbeleid opgesteld en verankerd in het omgevingsplan. Dit beleid is opgesteld op een manier die past bij de Omgevingswet: samen met betrokkenen. Ook de inhoud sluit aan bij de Omgevingswet: geen waslijst van regeltjes, maar doelen, ontwerpgesprekken en inspiratie waarmee initiatiefnemers verder worden geholpen bij het opstellen van kwaliteitsvolle plannen.

Advisering

Gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit

Voor onafhankelijke advisering maakt de gemeente gebruik van de diensten van de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit (verder adviescommissie omgevingskwaliteit). De adviescommissie omgevingskwaliteit, met architecten, een stedenbouwkundige/landschapsarchitect en erfgoeddeskundigen, is in de geest van de Omgevingswet verbreed met expertise op het vlak van duurzame ontwikkeling.

De gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit kent variërende samenstellingen. De adviseurs op locatie, ook wel de lokale adviescommissie genoemd, adviseren onder mandaat van de centrale commissie. De centrale commissie kent een brede samenstelling en komt aan bod bij de meer complexe aanvragen.

De adviescommissie omgevingskwaliteit kan een begeleidende rol innemen met betrekking tot het ontwerp van het initiatief in alle fases. De adviesrol bij de vergunningverlening vormt de kerntaak. Om mee te kunnen denken aan de voorkant van het planproces wordt de adviescommissie omgevingskwaliteit, of een gemandateerd lid hiervan, in een zo vroeg mogelijk stadium van planvorming betrokken (vooroverleg).

Alle afspraken tussen de gemeente en de adviescommissie omgevingskwaliteit zoals de samenstelling van de adviescommissie en de zittingsduur van leden, de taken en verantwoordelijkheden, de werkwijze en procedures en de jaarlijkse verantwoording zijn beschreven in het reglement op de commissie en in de gemeentelijke verordening.

Werkwijze

De advisering van de adviescommissie omgevingskwaliteit is gericht aan het college van Burgemeester en Wethouders. De wijze waarop een advies tot stand komt, is onder andere afhankelijk van de aard van het initiatief. Een veel voorkomend initiatief kent bijvoorbeeld een andere werkwijze dan een specifiek initiatief.

Voor veelvoorkomende initiatieven zijn sneltoetscriteria opgesteld. Door de sneltoetscriteria kunnen deze initiatieven snel door vergunningverleners van de gemeente worden afgehandeld. Bij twijfel worden adviseurs van de lokale adviescommissie door de gemeente om advies gevraagd.
Voor specifieke initiatieven faciliteert de gemeente voor initiatiefnemers vrijwillige ontwerpgesprekken. Bij deze ontwerpgesprekken zijn altijd adviseurs van de lokale adviescommissie aanwezig. De vuistregel is dat de gemeente niet meer dan drie ontwerpgesprekken faciliteert per initiatief. Van dit aantal ontwerpgesprekken wordt alleen afgeweken als er zonder twijfel uitzicht is op een kwaliteitsvol plan. De besluitvorming vindt ten alle tijde plaats door het college van Burgemeester en Wethouders. Wanneer er na 3 ontwerpgesprekken geen zicht is op overeenstemming tussen aanvrager en commissie volgt een bestuurlijk besluit aangaande het vervolg. Van de ontwerpgesprekken wordt door de adviseurs van de lokale adviescommissie een advies opgesteld in de vorm van een gespreksverslag. Dit advies vormt het vertrekpunt voor het volgende ontwerpgesprek. Als een initiatiefnemer geen gebruik wenst te maken van de ontwerpgesprekken en een specifiek initiatief indient, wordt het plan door de lokale adviescommissie beoordeeld.

Tot slot is ook de complexiteit van een initiatief van invloed op de werkwijze. Soms, bijvoorbeeld als een initiatief een grote impact heeft op de omgeving, vraagt de advisering om aanvullende disciplines. In dit soort gevallen worden initiatieven niet behandeld door de lokale adviescommissie maar de centrale adviescommissie.

Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen (eventueel) op advies van de adviescommissie omgevingskwaliteit gemotiveerd afwijken van het voorliggend kwaliteitsbeleid inclusief de sneltoetscriteria. Hiervan kan alleen sprake zijn als een ontwerp voor een initiatief voldoet aan drie voorwaarden. Allereerst is het desbetreffende initiatief gebaseerd op een overtuigend ontwerpidee en levert het initiatief een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving en de verwachte ontwikkeling daarvan. Ten tweede zijn de schaal en maatverhoudingen van de verschillende onderdelen van het ontwerp passend bij het ontwerpvraagstuk en bij de omgeving waarin het initiatief wordt gerealiseerd. Tenslotte is het ontwerp van het initiatief consequent uitgevoerd in architectuurstijl, vorm, maatverhoudingen, materialisatie, kleuren en details.

Handhaving en excessenregeling

Een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving is essentieel om prettig te kunnen wonen, werken en recreëren in Appelscha. Een goede kwaliteit draagt met andere woorden bij aan het welzijn en de welvaart van iedereen. Om dit algemene belang te borgen, ziet de gemeente erop toe dat het voorliggende kwaliteitsbeleid wordt uitgevoerd, bij de beoordeling van aanvragen voor omgevingsvergunningen wordt gebruikt en dat er zo nodig wordt gehandhaafd op basis van het handhavingsbeleid.

Ook voor initiatieven die vergunningsvrij of na een melding kunnen worden gebouwd of aangelegd, geldt dat de gemeente vaststelt of deze voldoen aan de meest basale kwaliteitsprincipes en geen onevenredige afbreuk doen aan de uitstraling van de omgeving. Van vergunningsvrije en meldingsplichtige initiatieven wordt dus verwacht dat ze rekening houden met de omgeving waarin ze worden gerealiseerd en voldoen aan de absolute ondergrens in kwaliteit. Om de ondergrens in kwaliteit te bewaken, heeft de gemeente een excessenregeling opgesteld.
Van een exces is sprake wanneer eenieder kan zien dat het uiterlijk of de positie van een initiatief buitensporig afwijkt van de context en grote afbreuk doet aan de ruimtelijke samenhang, kwaliteit en eigenheid van een plek. Om vast te stellen of er sprake is van een exces laat de gemeente zich adviseren door de onafhankelijke adviescommissie omgevingskwaliteit op basis van onderstaande criteria. Omdat het bij excessen om onvoorspelbare buitensporigheden gaat, zijn deze criteria niet uitputtend. Per geval zal moeten worden vastgesteld of er sprake is van een exces. Als is vastgesteld dat er sprake is van een exces wordt er handhavend opgetreden.

Overgangsbepaling

Van een exces is in ieder geval sprake als er bij een initiatief sprake is van één of meerdere criteria:

- Bouwwerken worden zodanig fysiek of visueel van de omgeving afgesloten, dat de relatie tussen de bebouwing en de context ernstig wordt verstoord of opgeheven.
- Architectonische bijzonderheden worden bij aanpassing van een bouwwerk ontkend of vernietigd.
- Het materiaalgebruik is armoedig en/of het kleurgebruik heeft een sterk negatieve invloed op het karakter van zowel de bebouwing als de omgeving.
- Wijzigingen in de detaillering van kozijnen, deuren en gevelgeleding vormen een te grote aantasting van de oorspronkelijke gevelkarakteristiek.
- Reclame is zeer opvallend, opdringerig, of wordt veelvuldig herhaald, al dan niet op plekken die daarvoor niet geschikt zijn.
- Er is sprake van slecht onderhoud, verval of ernstige mate van verwaarlozing, met negatieve gevolgen voor de bebouwing en/of de omgeving.

Na publicatie van het besluit tot vaststelling van voorliggend kwaliteitsinstrument treedt deze in werking. Vanaf dat moment zijn de criteria veelvoorkomende bouwwerken, de gebiedsdoelstellingen, de gespreksonderwerpen bij de specifieke initiatieven en de handvatten voor gebiedsontwikkelingen, openbare ruimte en monumenten leidend bij de advisering over handhaving en excessen en bij aanvragen voor omgevingsvergunningaanvragen voor bouwen en aanleggen door de adviescommissie omgevingskwaliteit.



Bijlagen

Begrippenlijst

A

Aanbouwen:	Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.
Aangekapt:	Met kap bevestigd aan dakvlak.
Achtererfgebied:	erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw, zoals bedoeld in het Besluit omgevingsrecht (Bor)
Achterkant:	De achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar toegankelijk gebied
Adviescommissie omgevingskwaliteit:	Gemeentelijke adviescommissie als bedoeld in artikel 17.9 van de Omgevingswet. De commissie heeft als taak de raad en het college te adviseren bij de uitoefening van hun taken en bevoegdheden op grond van de wet met het oog op het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit en al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.
Afdak:	Hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen.
Afstemmen:	In overeenstemming brengen met.
Asymmetrisch dak:	Zadeldak met twee verschillende goothoogtes en/of dakhellingen.
Authentiek:	Overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk.

B

Band:	Horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen, kunststeen of baksteen.
Bebouwing:	Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
Beschot:	Houten bekleding van een muur, inwendig als een lambrisering, meestal niet tot de volle hoogte.

Bedrijfsbebouwing: Gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.

Behouden: Handhaven, bewaren, in stand houden.

Belendende: Naastgelegen, (direct) grenzend aan.

Beschermd Stadsgezicht: Door de Minister aangewezen Beschermd Stadsgezicht Zwolle d.d. 14 oktober 1993, op grond van de Monumentenwet. Voor de begrenzing zie kaart op bladzijde 63.

Bijgebouwen: Grondgebonden gebouw meestal van één bouwlaag dat los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.

Bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk met een dak, zoals bedoeld in het Bor.

Biobased: Biobased bouwmaterialen zijn bouwmaterialen gemaakt van planten of materiaal van bacteriën, dieren of schimmels, die ecologisch verantwoord geteeld, geoogst, gebruikt en hergebruikt worden. Zie ook hergroeibaar.

Blinde wand: Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.

Bloemkozijn: Een bloemkozijn wordt geplaatst op de gevel, waardoor het kozijn buiten de gevel uitsteekt. Dit kozijn breekt daarmee de vlakke muur aan de buitenkant van de woning. Door de extra diepte ontstaat er in de woning meer ruimte voor een bredere vensterbank.

Boeiboord: Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

Boerderij: Gebouw/gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis.

Bor: Besluit omgevingsrecht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Borstwering: Lage dichte muur tot borsthoogte.

Bouwblok: Een geheel van geschakelde bebouwing.

Bouwen: Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.

Bouwlaag: Horizontale reeks ruimten in een gebouw.

Bouwperceel: Een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

Bouwwerk: Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren

Bovenbouw: Bovenste, uit een oogpunt van gebruik meestal belangrijkste gedeelte van een gebouw, meestal in tegenstelling tot de onderbouw, het dragende gedeelte, fundament.

Brink: De brink is van oorsprong de boerengebruiksruimte waar het vee werd verzameld om daarmee als kudde naar de gemeenschappelijke weidegronden te gaan. Brinken zijn veelal in de loop der tijd omgevormd tot een dorpsplein, dat vaak nog bestaat uit gras en bomen.

Bungalow: Meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.

C

Carport: Afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning.

Classicisme: Stroming in de bouwkunst, bouwstijl.

Conformeren: Zich voegen naar, gelijkvormig maken, aanpassen aan, afstemmen op.

Context: Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.

Contour: Ruimtelijke buitenomtrek bebouwing.

Contrasteren: Een tegenstelling vormen.

D

Dak : Overdekking van een gebouw of onderdeel ervan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak.

Dak afdekking: Vlak of hellend dak van een gebouw, waarop dekking is aangebracht.

Dakhelling: De hoek van het dakvlak.

Dakkapel: (Ondergeschikte) toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Daknok: Hoogste punt van een schuin dak.

Dakopbouw: Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

Dakraam: Raam in een dak.

Daktrim: Afwerking bovenzijde dakrand ten behoeve van waterkering.

Dakvlak: Een vlak van het dak/kap.

Dakvoet: Laagste punt van een schuin dak.

Damwandprofiel: Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.

Detail: Ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.

Detaillering: Uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen

Diversiteit: Verscheidenheid, afwisseling, variatie.

E

Ensemble: Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.

Erf: Al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is, deze de inrichting niet verbieden.

Voorerfgebied: Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied

Achtererfgebied: Erf aan de achterkant en de niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw

Eerste verdieping: Tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen

Erker: Kleine toevoeging van meestal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.

F

Flat: Groot gebouw met meerdere verdiepingen/woonlagen. De appartementen in de flat zijn meestal gelijkvloers en worden op hun beurt flat/flatjes genoemd.

G

Galerij: Gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.

Gebouw: Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit: Gemeentelijke adviescommissie als bedoeld in artikel 17.9 van de Omgevingswet. De commissie heeft als taak de raad en het college te adviseren bij de uitoefening van hun taken en bevoegdheden op grond van de wet met het oog op het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit en al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Gepotdekseld: Horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende gevelbeplating (oorspronkelijk houten planken).

Gevel: Verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.

(Gevel)geleding: Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, verspringingen of andere gevelkenmerken en -detailleringen.

Gevelmakelaar: Decoratieve bekroning van een geveltop.

Goot: Waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.

Gootklos: Zie klossen.

Gootlijn: Veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.

Grafiek: (ookwel Gevelgrafiek) Belijning binnen het gevelvlak die wordt gevormd door bijvoorbeeld kozijnen, goot- en daklijsten.

H

Hoekaanbouw: Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.

Hergroeibaar: Materialen van biologische oorsprong, waarbij materiaal ingebed in geologische formaties en/of gefossiliseerd materiaal wordt uitgesloten. Natuurlijke materialen mits deze door natuurlijke ecosystemen worden aangevuld of gezuiverd op een menselijke tijdschaal (75-100 jaar). Zie ook biobased.

Hoek- en kilkeper: snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Hoofdgebouw: gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

I

Industriebebouwing: Bebouwing met een industriële bestemming.

Installatie: set van beeld- en/of geluidsapparatuur, het aanbrengen van technische toestellen (montage) en/of deze toestellen zelf

K

Kap: Samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.

Kavel: Grondstuk, kadastrale eenheid.

Keper: Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Kern: Veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van een dorp of stad.

Klossen: Uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten.

Kop: In het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw.

Korrel(grootte): De Korrelgrootte is de omvang van de kenmerkende deeltjes. Binnen stedenbouw vaak gebruikt om de kenmerkende maat/schaal van bebouwing te duiden.

Kraal: Gekrulde/ ronde beëindiging van een zinken goot of afdeklijst.

L

Lak: Afwerklaag van schilderwerk.

Landschappelijke waarde: De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van (niet levende en levende) natuur.

Latei: Draagbalk boven gevelopening.

Lessenaarsdak: Dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

Lichtkoepel: Raamconstructie meestal in een plat dak, in de vorm van een koepel.

Lijst: Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel. Kroonlijst, gootlijst.

Lineair: Rechtlijnig, langgerekt.

Lint(bebouwing): Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of waterverbinding.

Luifel: afdak buiten tegen de muur van een gebouw aangebracht en verder niet ondersteund, meestal boven een deur, raampartij of gehele pui.

M

Maaiveld: Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht, de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels, op het tijdstip van de aanvraag om omgevingsvergunning.

Makelaar: Een makelaar heeft als bouwelement twee verschillende betekenissen, die ook wel hangstijl of gevelmakelaar heten. In de eerste betekenis is het onderdeel van een houten spantconstructie; in de tweede betekenis is het de beëindiging van het nok ter plaatse van de aansluiting op de gevel.

Mansardekap: Een dak met aan twee zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak.

Markies: Opvouwbaar zonnescherm.

Massa: Zichtbaar volume van bebouwing.

Metselverband: Het zichtbare patroon van metselwerk.

Middenstijl: Verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.

Monument: Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988 of als bedoeld in de Erfgoedverordening.

Muurdam: Op de erfgrens aan de gevel gemetselde muur.

N

Natuurlijke waarde: De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

Negge: Het vlak c.q. de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.

O

Omgevingsvergunning: Vergunning als bedoeld in de WABO

Ondergeschikt: Voert niet de boventoon.

Onderbouw: Het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met meerdere verdiepingen.

Ontsluiting: De toegang tot een gebouw, gebied of een terrein.

Oorspronkelijk: Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.

Oorspronkelijke gevel: Gevel behorend tot de oudste gevels van een gebouw, gevel van een gebouw in zijn oorspronkelijke staat.

Openbaar (toegankelijk) gebied: Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder b van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

Oriëntatie: De hoofdrichting van een gebouw.

Orthogonaal: Rechthoekig.

Ornament: Versiersel.

Overstek: Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

Overkapping: Bouwwerk, geen gebouw zijnde.

P

Paneel: Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

Penant: Gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, metselwerk in een gevel langs openingen.

Pilaster: Weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgestel te dragen.

Plaatmateriaal: Materiaal van kunststof, staal, hout meestal ten behoeve van gevelbekleding.

Plastiek: De mate aan dieptewerking door het reliëf in de gevel.

Plint: Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.

Profiel: omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan

Profilering: aangebrachte vorm en maatvoering van profiel

Portiek: Gemeenschappelijke trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur.

R

Raamdorpel: Horizontaal stenen element onder de onderdorpel van een houten kozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd.

Raamhout: Hout waaruit ramen vervaardigd worden of omlijsting waarbinnen het paneel van een deur of beschot wordt ingesloten. Ook wel draaiende of schuivende delen van kozijn/post.

Referentiekader: Het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar verwezen kan worden.

Renovatie: Vernieuwing.

Respecteren: Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.

Rijenwoningen: Geschakelde (eengezins)woningen in een rij.

Risaliet: Gevelvoorsprong, vooruitspringende partij van een bouwlichaam, meestal in het midden of op de hoeken

Ritmiek: Regelmatige herhaling.

Rollaag: Een in verband gemetselde laag van op hun kant of kop gemetselde stenen. Horizontale of gebogen rij stenen of betonbalk boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.

Rooilijn: Lijn die in het bestemmingsplan of bouwverordening aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.

S

Schilddak: Dak, gevormd door twee driehoekige schilden aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijde.

Silhouet: Ruimtelijke buitenomtrek bebouwing.

Situering: Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

Speklaag: Lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk, doorgaans van Brabantse arduin, later ook van zandsteen.

Stijl: Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.

Suskast: Een ventilatierooster met een verhoogde geluidwering.

T

Tactiel: Met de tastzin verbonden.

Tent-, punt of pyramidedak: Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.

Textuur: De waarneembare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).

Tympaan: Driehoekig of segmentvormige bekroning van een (klassiek) gebouw of van een onderdeel daarvan.

U

Uitbouw:	Aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.
Uitbreiding:	Aanbouw of uitbouw tegen een hoofdgebouw ter vergroting van de verblijfsruimte.

V

Verdieping:	Bouwlaag.
Voorerfgebied:	Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied
Voorgevellijn:	Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.
Voorgevelrooilijn:	Voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening.
Voorkant:	De voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw, de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar het openbaar toegankelijk gebied.

W

Weg:	Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994.
Windveer:	Plank bevestigd langs de kanten van een met riet of pannen gedekt dak ter afdekking van de voorrand. Worden soms aan de bovenzijde over elkaar gekeept.
Wolfdak/wolfeinden:	Meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft (wolfeind).
Woning:	Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Z

Zadeldak:	Een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.
Zijgevellijn:	Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

colofon

Titel	Leidraad voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving
Status	100% versie
Datum	07 februari 2024
Opdrachtgever	gemeente Ooststellingwerf
Opdrachtnemer	DAAD Architecten i.s.m. Team Ruimtelijke Kwaliteit, stichting Libau (hoofdaannemer)
Gemeentelijke werkgroep	Aafke Bekkema, Michel Bijholt, Sanne Dekker-Kampinga, Jarno Haan, Aize Kramer, Hilda Miedema, Anette Oosterhoff (projectleider), Ruben Roemeling, Claudia Schipper, Marijke Schrauwen, Hessel Twijnstra in samenwerking met Stefan Stienstra (adviseur ruimtelijke kwaliteit, Hûs & Hiem)
Intern projectteam	Sandra Grabs (Libau), Rob Hendriks (DAAD), Sjoerd Tasseron (DAAD), Tim Willems-Kruize (projectleider, Libau)

Tenzij anders vermeld zijn de foto's en illustraties gemaakt door DAAD en/of Libau. We hebben getracht alle rechthebbenden van de illustraties te achterhalen. Mocht u desondanks menen dat uw rechten niet zijn gehonoreerd, dan kunt u contact opnemen met stichting Libau.

DA
AD

LIBAU