

Welstandsnota



Welstandsnota

Stede Broec

Herziening Welstandsnota

Vastgesteld door de raad op:

30 mei 2013

Inhoud

DEEL 1: Welstand: status, doelstellingen en werkwijze.....	9
1. Inleiding	9
2. Ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente.....	11
3. Uitwerking gemeentelijk welstandsbeleid	12
3.1. Beginsel en vaststelling	12
3.2. Totstandkoming welstandsnota, overleg en inspraak	12
3.3. Wijziging en evaluatie van de welstandsnota	12
3.4. Welstandsoordeel en advisering door de stadsbouwmeester ...	12
3.5. Advisering bij monumenten	13
3.6. De stadsbouwmeester	13
3.7. Het voor een welstandsadvies aan te leveren materiaal	15
3.8. Het welstandsadvies	16
3.9. Ambtelijke ondersteuning en secretariaat.....	17
3.10. Status vooroverleg inzake principeplannen	17
3.11. Stedenbouwkundige supervisie en planbegeleiding	17
3.12. Ontwerpwedstrijden en jurering	18
3.13. Excessenregeling	18
DEEL 2: Welstandskaders en criteria	21
1. Inleiding	21
2. Hanteren criteria	22
3. Algemene welstandscriteria	22
4. Gebiedsgerichte welstand.....	26
5. Objectgericht welstand	29
6. Sneltoets bij kleine 'bouwplannen – loketcriteria	29
7. Welstand bij nieuwe ontwikkelingen en dynamische gebieden.....	31
8. Welstandscriteria en excessen	32
DEEL 3: Gebiedbeschrijving en –criteria	37
DEEL 4: Kleine bouwplannen en loketcriteria	149

DEEL 1: Welstand: status, doelstellingen en werkwijze

Voor wie is de welstandsnota bedoeld?

In de eerste plaats is de welstandsnota bedoeld het kader te zijn voor de welstandsbeoordeling.

Dit betekent, dat de welstandscommissie/stadsbouwmeester zich daarin enerzijds voldoende moet herkennen voor wat betreft de vakinhoudelijke opvattingen, uitgangspunten en werkwijze, en anderzijds daarmee inzicht verkrijgen in de specifieke gebiedskenmerken en -waarden, welke bij de beoordeling van bouwplannen van betekenis zijn, alsmede in het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de gemeente.

De gemeenteraad stelt de welstandsnota vast en doet dit op basis van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de ambitie van de gemeente, waarbij per gebied duidelijk wordt gemaakt welke waarden in het geding zijn en welke ontwikkelingsrichting van toepassing is (conservering, consolidering, versterking/ vernieuwing, transformatie of reconstructie e.d.).

Daarnaast zal de welstandsnota voor initiatiefnemers en hun architecten een handvat moeten zijn met betrekking tot de aspecten die van belang zijn voor hun initiatief, respectievelijk waaraan het planvoorstel moet voldoen, zowel op zichzelf als in relatie met de omgeving, én welke maatstaven bij de beoordeling daarvan een rol spelen.

DEEL 1: Welstand: status, doelstellingen en werkwijze

1. Inleiding

(Nieuwe) wetgeving

Deze aangepaste welstandsnota is een gevolg van aangescherpte wetgeving, neergelegd in de gewijzigde Woningwet (1 januari 2003).

Hierin is bepaald, dat een welstandsbeoordeling slechts kan plaatsvinden op basis van welstandscriteria, verantwoord in een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota.

De belangrijkste doelstelling van de wetgever hierbij is om het maatschappelijke draagvlak voor het instituut Welstand te vergroten door het meer inzichtelijk maken van het proces van welstandsbeoordeling, verduidelijking van het beoordelingskader en sterker betrekken van zowel burgers als bestuurders bij de totstandkoming daarvan.

Welstandsbeleid

Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven en versterken van een algemeen gewaardeerde woon-, werk- en leefomgeving, met een open oog voor veranderde omstandigheden en het onderkennen van nieuwe ontwikkelingen. Met het aanpassen van de welstandsnota wordt verantwoording afgelegd over de aard, inhoud en maatschappelijke relevantie van de door de gemeente gekozen vorm en ambitieniveau van het welstandstoezicht.

Middels beschrijvingen van te onderscheiden gebieden binnen de gemeente zal het welstandsbeleid nadrukkelijk gestoeld zijn op een gebiedsgerichte benadering. Openheid bij de totstandkoming en de besluitvorming is daarbij het middel om zoveel mogelijk betrokkenen in de gelegenheid te stellen kennis te nemen van, respectievelijk een bijdrage te leveren aan de inhoud en werkwijze van welstand. De welstandsbeoordeling van (bouw)plannen zal vervolgens uitsluitend plaatsvinden binnen het kader en aan de hand van criteria, welke middels de welstandsnota door de gemeenteraad zijn geaccordeerd en vastgesteld.

Subdoelstelling

Uiteindelijk is met de welstandsnota een document beschikbaar, dat initiatiefnemers en ontwerpers informeert over achtergronden en uitgangspunten, welke aan te stellen welstandscriteria bij hun bouwplannen ten grondslag liggen en waarbij oplossings-richtingen worden aangeven, die recht doen aan de kwaliteitsdoelstelling voor de betreffende omgeving.

Het welstandstoezicht; keuze voor de stadsbouwmeester

In de gewijzigde woningwet worden twee mogelijkheden genoemd m.b.t. de uitvoering van het welstandstoezicht: een welstandscommissie of een stadsbouwmeester.

De taakomschrijving en werkwijze van de welstandscommissie en de stadsbouwmeester zijn in principe overeenkomstig.

De gemeente Stede Broec kiest voor haar welstandstoezicht voor het model met een stadsbouwmeester; de organisatie en uitvoering berust geheel bij de gemeente.

De welstandsnota

De inhoud van de welstandsnota is enerzijds procedureel van aard en geeft anderzijds de werkwijze en het beoordelingskader van het welstandstoezicht aan op basis van het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de gemeente.

Hoofduitgangspunt is het is maximaal toegankelijk en begrijpelijk maken voor alle betrokkenen van een overzichtelijke welstandsprocedure en van een helder geformuleerd en consistent stelsel van beoordelingscriteria.

Uit praktische overwegingen, welke met name zijn ingegeven door de wenselijkheid van een jaarlijkse evaluatie en daaropvolgende mogelijk bijstelling op onderdelen, is de welstandsnota in 4 delen opgebouwd.

In **deel I** worden beschouwingen over en/of uitwerkingen gegeven van het ruimtelijke kwaliteitsbeleid en de aangescherpte verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur, alsmede de organisatie en werkwijze van het welstandstoezicht. In **deel II** komen de beoordelingskaders aan de orde en de verschillende vormen van welstandscriteria. Achtereenvolgens worden beschreven: de algemene welstandscriteria, de uitwerking van de aspecten gebiedsgericht en objectgericht, de sneltoets bij kleine bouwplannen en welstand in relatie met nieuwe ontwikkelingen.

In **deel III** worden de verschillende gebieden onderscheiden, beschreven en per gebied voorzien van relevante welstandscriteria.

Tenslotte wordt in **deel IV** aandacht besteed aan de 'kleine bouwplannen' en de 'loketcriteria'. Hiervoor worden in compacte deelnotities per onderwerp (o.a. bijgebouwen, dakkapellen, antennes, rolluiken e.d.) algemene overwegingen en uitgangspunten gegeven, waarna een selectie plaats vindt van vrij concrete, zogenaamde 'loketcriteria'.

Hardheidsclausule

Bij een welstandsbeoordeling wordt vastgesteld of een object op zichzelf, in relatie met de omgeving en in relatie met de te verwachten ontwikkelingen van de omgeving voldoet aan de daaraan in alle redelijkheid te stellen eisen.

De achterliggende primaire bedoeling van het welstandstoezicht is te voorkomen dat bij nieuwbouw of wijziging van gebouwen qua plaats, omvang, vormgeving en materialisering sterk afwijkende bouwvormen in een bestaande samenhang worden geplaatst of aangebracht, zodanig dat daarbij een ongewenste disharmonie, respectievelijk een verstoring van de gewenste beeldkwaliteit moet worden vastgesteld. Er kan echter ook sprake zijn van een bouw- of wijzigingsplan voor een object met een onverwachte, overtuigende vormgeving, waarvan naar de omgeving een positieve impuls uitgaat. In een dergelijk specifiek geval kan - ondanks strijdigheid met (een deel van) de welstandscriteria - een positief, zij het deugdelijk gemotiveerd, welstandsadvies worden uitgebracht.

2. Ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente

Structuur en bestemmingsplannen

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid maakt integraal deel uit van de plannen van ruimtelijke ordening.

Voor de bebouwde kom zijn in de 'structuurvisie bestaand stedelijk gebied' algemene indicaties gegeven met betrekking tot de inpassing van vernieuwingen op grote en kleine schaal. Deze indicaties geven aan dat het ruimtelijk beleid of gericht is op stabilisatie van bestaande ruimtelijke kwaliteiten, of dat het ruimtelijk beleid gericht is op vernieuwing van de beeldvorming.

De vorm waarin dat plaatsvindt, wisselt per opgave; b.v. in de vorm van het toepassen van **bebouwingsleidraden** als basis voor stedenbouwkundige supervisie of welstandstoezicht, of **beeldkwaliteitsplannen** voor de ruimtelijke inrichting van een gebied.

Bij kleinere projecten en binnenstedelijke invullingen vindt intensieve begeleiding plaats, zowel van de zijde van de stedenbouwkundige, als vanuit welstand. Daarbij worden de ruimtelijke spelregels en uitgangspunten onderling afgestemd. Het gemeentebestuur hecht daarbij aan een effectieve en persoonlijke aanpak; de ervaringen, welke reeds zijn opgedaan met de benoemde stadsbouwmeester bevestigen deze werkwijze.

Monumentenzorg

In de gemeente zijn op dit moment 15 Rijksmonumenten aangewezen; 12 gebouwde Rijksmonumenten en 3 archeologische Rijksmonumenten. Daarnaast zijn er in de gemeente nog 2 provinciale en 28 gemeentelijke monumenten. Over de monumentenplannen wordt geadviseerd door de erfgoedcommissie.

Openbare ruimte

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt specifiek aandacht besteed aan de inrichting van de openbare ruimte. In nieuwbouwgebieden vindt er onderlinge afstemming plaats van vormgeving en materiaalkeuze in het openbaar gebied. Bij herinrichtingsplannen, die zowel gericht zijn op beheer van verkeersmaatregelen, als op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, wordt de planvorming ontwikkeld op basis van cultuurhistorische, stedenbouwkundige en civieltechnische uitgangspunten, in nauw overleg met direct betrokkenen. Er is geen rechtstreeks verband met het welstandsbeleid.

Buitengebied – landschap

Het landschapsplan Westfriesland-Oost geeft een toekomstvisie voor de (her)inrichting van het buitengebied.

Binnen het stedelijk gebied zijn de begrenzendende groenzones van betekenis. Ontwikkelingen binnen die zones zijn gericht op versterking van de recreatieve functie en versterking van de ecologische waarden.

Midden door het stedelijke gebied loopt de Tocht met aangrenzende groene ruimte. Het beleid is gericht op het ontwikkelen van dit gebied tot structuurbepalende open zone binnen het stedelijke gebied. De planvorming daarvoor moet nog starten.

3. Uitwerking gemeentelijk welstandsbeleid

3.1. Beginsel en vaststelling

De gemeente Stede Broec past reeds lange tijd welstandstoezicht toe in het ruimtelijk ordeningsproces. Middels deze welstandsnota wordt vorm en inhoud aan haar welstandsbeleid gegeven conform de eisen van de gewijzigde Woningwet van 1 april 2012. Bij besluit van de gemeenteraad d.d. ????????? is de welstandsnota vastgesteld en derhalve het nieuwe welstandsbeleid van kracht geworden. De op basis van de nieuwe Woningwet gewijzigde bouwverordening van de gemeente is op 4 december 2002 vastgesteld en per 1 januari 2003 van toepassing.

3.2. Totstandkoming welstandsnota, overleg en inspraak

De welstandsnota is opgesteld en gecoördineerd door een ambtelijke werkgroep in samenwerking met de stedenbouwkundig adviseur van de gemeente en een externe welstandsdeskundige.

Over conceptteksten voor de welstandsnota is bij meerdere gelegenheden overleg gevoerd met de stadsbouwmeester.

Op 18 maart 2004 is op het gemeentehuis in een openbare bijeenkomst de gelegenheid gegeven over de concept-welstandsnota informatie te krijgen en in te spreken.

3.3. Wijziging en evaluatie van de welstandsnota

Aan de hand van een jaarlijks schriftelijk verslag aan de gemeenteraad, van zowel burgemeester en wethouders als het welstandstoezicht, zal de welstandsnota worden geëvalueerd en zonodig aangepast.

Bij een dergelijke aanpassing is de in de gemeente gebruikelijke inspraakprocedure van toepassing.

Tussentijds kunnen aanvullingen op de welstandsnota worden vastgesteld in de vorm van concrete welstandscriteria voor bepaalde (her)ontwikkelingsprojecten. Inspraak hierover wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

3.4. Welstandsoordeel en advisering door de stadsbouwmeester

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor afgifte van de omgevingsvergunning ligt bij burgemeester en wethouders. Zij hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen criteria.

Bij de afgifte van omgevingsvergunningen bij vergunningplichtige plannen laten Burgemeester en wethouders zich ter zake van de welstandsaspecten adviseren door de stadsbouwmeester, een door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke deskundige.

Hierbij wordt getoetst of voldaan wordt aan daarvoor vastgestelde welstandscriteria en voor de kleine bouwplannen aan de zogenaamde 'loketcriteria'.

Burgemeester en wethouders volgen het advies van de stadsbouwmeester, tenzij zij van mening zijn, dat de stadsbouwmeester de van toepassing zijnde criteria naar hun oordeel niet juist heeft geïnterpreteerd of niet de juiste criteria heeft toegepast.

Indien burgemeester en wethouders afwijken van het welstandsadvies wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd.

Alvorens in een dergelijk geval het besluit op de vergunningsaanvraag wordt genomen, kunnen burgemeester en wethouders, binnen de daarvoor geldende afhandelingstermijn, een 'second opinion' vragen aan de aangewezen plaatsvervangende stadsbouwmeester.

Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand toch de omgevingsvergunning te verlenen, indien zij van oordeel zijn, dat daarvoor zwaarwegende redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd.

Burgemeester en wethouders kunnen, eventueel op advies van de stadsbouwmeester, afwijken van de voor een gebied geldende welstandscriteria, wanneer een object op zichzelf beschouwd op meer dan overtuigende wijze voldoet aan redelijke eisen van welstand (aan de hand van algemene welstandscriteria). Ook deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd.

Burgemeester en wethouders stellen jaarlijks een rapportage op voor de gemeenteraad van de wijze waarop zij met hun verantwoordelijkheid voor het uitoefenen van het welstandstoezicht zijn omgegaan.

3.5. Advisering bij monumenten

In het geval, dat sprake is van bouwplannen, waarin naast de welstandsaspecten ook monumentale aspecten aan de orde zijn, wordt terzake van de monumentale aspecten advies gevraagd aan een commissie, waarin deskundigheid met betrekking tot de monumentenzorg en architectuurhistorie voldoende aanwezig wordt geacht.

Deze taak wordt vervuld door de erfgoedcommissie.

In de uiteindelijke advisering over een bouwplan dient voor de beoordeling op welstandsaspecten én voor de beoordeling op monumentale aspecten een eigen plaats te worden ingeruimd.

3.6. De stadsbouwmeester

Taakomschrijving

De stadsbouwmeester heeft als wettelijke taak het uitbrengen van welstandsadviezen aan burgemeester en wethouders over de aan hem/haar voorgelegde bouwplannen in de omgevingsvergunningsprocedure.

Tevens behoort het opstellen van een jaarlijks verslag van de werkzaamheden tot

de vaste taak.

In dit verslag dient in ieder geval aan de orde te komen op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria uit deze nota.

Het jaarverslag wordt in het eerste kwartaal volgend op het verslagjaar aan de gemeenteraad aangeboden.

Daarenboven geeft de gemeente de stadsbouwmeester de volgende taken mee:

- vooroverleg en beoordeling principeplannen;
- advisering over welstandsaspecten in bestemmingsplannen;
- evaluatie en aanvullingen welstandsnota;
- bevorderen openbaarheid/zorgdragen maatschappelijk draagvlak/stimuleren discussie over ruimtelijke kwaliteit;
- het beschikbaar zijn voor regelmatig overleg met het gemeentebestuur;
- het gevraagd en ongevraagd signaleren van stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen, die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.

Benoeming

De stadsbouwmeester wordt - als onafhankelijke deskundige - door de gemeenteraad benoemd.

Met onafhankelijkheid wordt in dit verband bedoeld, dat deze functionaris niet ondergeschikt is aan burgemeester en wethouders, noch belangen heeft binnen de gemeente, welke gerelateerd zijn aan het welstandstoezicht.

De stadsbouwmeester wordt benoemd voor een periode van drie jaar, waarna eenmaal herbenoeming voor eveneens een periode van drie jaar mogelijk is.

Voor het geval, dat de stadsbouwmeester niet beschikbaar is, zal gebruik gemaakt worden van de door de gemeente aangewezen plaatsvervangend stadsbouwmeester.

Bijzondere voorwaarden

De stadsbouwmeester onthoudt zich ervan om als praktiserend architect of ontwerper opdrachten te aanvaarden of medewerking, hulp of iets dergelijks te verlenen aan een bouwplan, dat voor advies is ingebracht en/of waarover door hem advies is uitgebracht.

Burgemeester en wethouders **kunnen** in voorkomende gevallen de stadsbouwmeester - binnen een vastgelegde, specifieke taakstelling - opdracht geven voor een intensievere bemoeienis in de begeleiding van (een) bouwplan(nen) (b.v. previsie).

Deskundigheid en specifieke taken

In principe wordt een stadsbouwmeester gerekruteerd uit de vakgebieden architectuur, stedenbouw (ruimtelijke kwaliteit) of cultuurhistorie.

Van de stadsbouwmeester wordt verwacht, dat deze belangstelling heeft voor het adviesgebied en de gemeente kent of wil leren kennen.

Daarenboven is een communicatieve instelling en het vermogen een

welstandsoordeel begrijpelijk te verwoorden een vereiste.

De stadsbouwmeester kan worden aangesproken op de vakinhoudelijke kwaliteit en de consistentie van de welstandsadviezen.

Openbaarheid

Een planindieners en/of zijn/haar ontwerper wordt altijd in de gelegenheid gesteld het plan bij de stadsbouwmeester mondeling toe te lichten.

De verslagen, de adviezen en het jaarverslag van het welstandstoezicht zijn openbaar.

Vergaderfrequentie

De stadsbouwmeester is in principe om de 2 weken op donderdagochtend (in de even week) aanwezig in het gemeentehuis en zal de welstandsvergadering plaatsvinden.

In principe kan altijd - in overleg met de ambtelijke coördinator - over een plan (voor)overleg plaatsvinden.

3.7. Het voor een welstandsadvies aan te leveren materiaal

De planindieners heeft het recht op een zorgvuldige behandeling van zijn plan.

Om dit te kunnen bereiken, dient het ingediende materiaal de stadsbouwmeester in de gelegenheid te stellen zich een goed oordeel te vormen.

De volgende zaken dienen derhalve te worden aangeleverd:

- een situatietekening, inclusief aansluitende terreinen, tenminste op schaal 1 : 1000;
- tekeningen van bestaande en nieuwe plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten (met de direct belendende panden), tenminste op schaal 1 : 100;
- principedetails, die verband houden met de uiterlijke verschijningsvorm;
- materiaallijst en kleurenschema;
- foto's van het gebouw en de directe omgeving in de bestaande situatie.

Bij gecompliceerde bouwwerken en grote projecten kan de stadsbouwmeester vragen om een werkmaquette.

Bij ingrepen aan monumenten zijn tenminste gevelaanzicht tekeningen en een doorsnede op schaal 1 : 20 vereist, alsmede bijbehorende principedetails op schaal 1 : 5.

Van gemeentewege wordt informatie verzorgd betreffende het gemeentelijke beleid, neergelegd in bestemmingsplannen, structuurplannen of andere beleidsstukken.

Daarnaast kan aanvullende informatie in de vorm van luchtfoto's, fotomateriaal uit een digitaal beeldregistratiesysteem en eventueel beschikbare maquettes, een goede beoordeling bevorderen. Indien noodzakelijk wordt de plansituatie door stadsbouwmeester ter plaatse bekeken.

3.8. Het welstandsadvies

Het advies van de stadsbouwmeester geeft aan of uiterlijk en plaatsing van een bouwwerk¹, zowel op zichzelf, als in relatie met de omgeving en/of de te verwachten ontwikkeling van de omgeving, voldoet aan, respectievelijk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Een en ander wordt beoordeeld aan de hand van de criteria, die in de welstandsnota zijn opgenomen.

Een positief welstandsadvies komt in het algemeen tot uitdrukking in het voor akkoord tekenen van de ingediende tekeningen, al dan niet bevestigd in een verslag van de welstandszitting.

In bijzondere gevallen (b.v. op grond van de 'hardheidsclausule') wordt - op initiatief van de stadsbouwmeester of op verzoek van burgemeester en wethouders - het positieve advies schriftelijk uitgebracht.

Welstandsadviezen worden geformuleerd in een ook voor niet-deskundigen begrijpelijke taal, bevatten geen zaken die geen betrekking hebben op welstandstoezicht en zijn zodanig, dat geen van de betrokkenen zich daardoor beledigd of in goede naam of eer aangetast kan voelen.

Het welstandsadvies kan de volgende uitkomsten hebben:

- "AKKOORD" : het met het voorliggende plan voorgestelde object voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- "AKKOORD, mits" : het voorgestelde object voldoet niet aan redelijke eisen van welstand, tenzij aanwijzingen van de stadsbouwmeester op ondergeschikte punten worden verwerkt; deze zaken worden ondubbelzinnig genotuleerd en/of op tekening aangegeven²;
- "NIET AKKOORD" : het voorgestelde object voldoet niet aan redelijke eisen van welstand; een motivering van deze conclusie wordt in een schriftelijk advies verwoord;
- "AANHOUDEN" : binnen de wettelijke beslistermijn houdt de stadsbouwmeester het welstandsadvies aan, wanneer meer informatie of een toelichting van de ontwerper noodzakelijk is en/of deze in de gelegenheid te stellen het plan aan te passen.

Een uitgebracht advies kan aanleiding zijn voor de planindieners of ontwerper nadere uitleg te vragen, respectievelijk nadere informatie te geven. In principe kan altijd overleg plaats vinden met de stadsbouwmeester.

Wanneer naar aanleiding van dit overleg sprake is van gewijzigde inzichten, wordt het advies met motivering herzien.

¹ kan ook de inrichting van een gebied of de aanleg van een werk betreffen.

² in principe beoordeelt de gemandateerde ambtenaar of bij de herzien aanvraag aan het 'mits' wordt voldaan.

Het welstandsadvies wordt uitgebracht aan burgemeester en wethouders; wanneer planindieners zich niet kunnen verenigen met het welstandsadvies kunnen zij zich slechts richten tot dat college conform de daartoe geldende wettelijke regels.

Een negatief advies wordt **altijd** deugdelijk gemotiveerd en schriftelijk uitgebracht.

3.9. Ambtelijke ondersteuning en secretariaat

Met de ambtelijke uitvoering van het welstandstoezicht is een bouwtechnisch medewerker van de gemeente belast. Hij ziet toe op de volledigheid van het dossier, is verantwoordelijk voor de archivering van de bouwplandossiers, houdt de wettelijke afhandelingstermijnen in het oog en zorgt dat aanvragen op het juiste moment aan de stadsbouwmeester worden voorgelegd, nadat de planologische aanvaardbaarheid is vastgesteld.

Bij de behandeling van bouwplannen door de stadsbouwmeester is de betreffende ambtenaar als 'plantoelichter' en 'ambtelijk secretaris' aanwezig. Hij neemt geen deel aan de beoordeling, maar informeert over alle relevante aspecten van de bouwaanvraag.

Daarnaast is voor het goede verloop van de welstandsbehandeling van bouwplannen secretariaats-ondersteuning noodzakelijk ten aanzien van:

- het opstellen en bekendmaken vergaderschema;
- het maken van afspraken met planindieners;
- de verzorging van de verslaglegging van de vergadering;
- de administratieve verwerking van de welstandsadviezen;
- het verzamelen van gegevens voor en het schrijven van het jaarverslag;
- het regelen van het jaarlijks overleg met het gemeentebestuur;
- het regelen van eventuele werkbezoeken/excursies;
- het regelen van voor het welstandstoezicht relevante externe contacten;
- het aanleveren van voor het welstandstoezicht relevante publicaties e.d.

3.10. Status vooroverleg inzake principeplannen

Op verzoek van een initiatiefnemer en/of zijn ontwerper kan vooroverleg met de stadsbouwmeester, over de interpretatie van de welstandscriteria in het concrete geval van hun bouwvoornemen. Voorafgaand aan dit vooroverleg moet duidelijkheid bestaan over de planologische aanvaardbaarheid van het plan.

Een goede verslaglegging van het vooroverleg is noodzakelijk; gegeven adviezen worden meegenomen in de formele welstandsbeoordeling.

Het vooroverleg kan niet leiden tot gemeentelijke besluitvorming, waaraan een rechtsgevolg is verbonden en vindt altijd plaats voordat een initiatiefnemer formeel zijn omgevingsvergunning aanvraagt en de wettelijke behandelingstermijn na ontvangstbevestiging van de gemeente ingaat.

3.11. Stedenbouwkundige supervisie en planbegeleiding

De gemeente kan voor een bepaald gebied ten behoeve van een effectieve en efficiënte coördinatie en planbegeleiding een (stedenbouwkundig) supervisor aanstellen.

In dat geval wordt de afstemming tussen de individuele planbegeleiding en het

formele welstandstoezicht zorgvuldig geregeld en vastgelegd; er zal in goed overleg een afbakening moeten plaatsvinden van de bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de supervisor in relatie met die van de stadsbouwmeester.

Daarbij zullen voor betreffende gebieden randvoorwaarden en richtlijnen worden geformuleerd binnen een door de gemeenteraad vastgesteld beoordelingskader (bebouwingsleidraad, beeldkwaliteitsplan e.d.), waaraan zowel de planbegeleider als het welstandstoezicht gebonden zijn.

3.12. Ontwerpwedstrijden en jurering

Bij de ontwikkeling van bouwprojecten kan gekozen worden voor een meervoudige studieopdracht of een ontwerpwedstrijd. De beoordeling daarvan geschiedt door een speciaal daartoe ingestelde beoordelingscommissie of jury.

De gemeente bevordert in voorkomende gevallen, dat in het wedstrijdprogramma expliciete welstandscriteria worden opgenomen, bij voorkeur overgenomen uit de welstandsnota.

Wanneer het uiteindelijk gekozen bouwplan aan de stadsbouwmeester wordt voorgelegd voor de formele advisering, wordt kennisgenomen van het juryrapport en gelden de in het wedstrijd-programma opgenomen welstandscriteria als onderdeel van het beoordelingskader.

3.13. Excessenregeling

Indien het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand, kunnen burgemeester en wethouders degene, die tot het opheffen van die strijdigheid bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn die strijdigheid op te heffen.

Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand, indien sprake is van een excès, dat wil zeggen buitensporigheden in het uiterlijk, die ook voor niet-deskundigen evident zijn.

De onderbouwing van deze conclusie moet gevonden worden in de criteria, die in de welstandsnota zijn opgenomen (zie ook deel II, paragraaf 8).

Ter zake kunnen burgemeester en wethouders aan de welstandscommissie/stadsbouwmeester vragen hieromtrent advies uit te brengen.

De excessenregeling geldt ook voor vergunningsvrije bouwwerken, met dien verstande dat, indien deze voldoen aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen, in elk geval géén strijdigheid met redelijke eisen van welstand bestaat.

De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van een bouwwerk tegen te gaan.

DEEL 2: Welstandskaders en criteria

Zowel bestuurders, als bewoners, gebruikers, initiatiefnemers én hun architecten, alsmede de toetsende instanties zullen met dezelfde gegevens het noodzakelijke inzicht in de kwaliteiten en de gewenste ontwikkelingsrichting van gebieden verwerven en daarmee de voor hen geëigende rol in het totale proces kunnen invullen.



DEEL 2: Welstandskaders en criteria

1. Inleiding

Uitgangspunt van de welstandsnota is - conform de bedoeling van de nieuwe wetgeving - een sterk accent te leggen op "**gebiedsgerichte welstand**".

Toch moet allereerst worden vastgesteld, dat bij het beoordelen van bouwplannen criteria worden toegepast, welke gebaseerd zijn op universeel geldende waarden met betrekking tot een aantal aspecten, ongeacht een specifieke locatie of bijzondere karakteristiek.

Deze "**algemene welstandscriteria**" vormen als het ware een '*basispakket*' en zullen in voorkomende gevallen aangevuld worden door of samenhangen met de **gebiedsgerichte welstandscriteria**.

Gebiedsgerichte welstand ontleent zijn aard en inhoud aan:

- in de eerste plaats:
 - het onderscheiden en beschrijven van bestaande, samenhangende deelgebieden op het gemeentelijke grondgebied en het daarbij aangeven van een specifieke karakteristiek en/of bijzondere waarden;
 - vervolgens zal worden aangegeven of en in welke mate bouwinitiatieven daarmee rekening dienen te houden, respectievelijk daaraan getoetst worden.
- in de tweede plaats:
 - het bij nieuwe ontwikkelingsprojecten beschrijven van de gewenste stedenbouwkundige samenhang en het ambitieniveau met betrekking tot de verschijningsvorm van de realiseren bebouwing en inrichting van de omgeving.

Hiermee worden in feite '**gebiedsgerichte welstandscriteria**' gegeven.

Daarnaast kunnen binnen de gemeente gebouwtypen of bouwwerken benoemd worden, die zo 'gebiedseigen' zijn, of een zo specifieke functie hebben, of zo beeldbepalend zijn, dat daarvoor een afzonderlijk beoordelingskader wordt gegeven.

In de gemeente Stede Broec is daarvoor op voorhand geen aanleiding aanwezig.

In geval op enig moment '**objectgerichte welstandscriteria**' worden geformuleerd, zullen deze altijd in samenhang met gebiedgerichte criteria worden beschouwd; beide worden dan door de stadsbouwmeester bij de beoordeling betrokken.

Voor de (veel voorkomende) '*kleine bouwplannen*' (vergunningplichtige bouwwerken) worden voor zover en zoveel mogelijk ondubbelzinnige welstandscriteria aangegeven ('*loketcriteria*'), waarbij het betreffende object 'in ieder geval' voldoet aan redelijke eisen van welstand. De welstandsbeoordeling

wordt door de stadsbouwmeester via een 'sneltoets' afgedaan indien het bouwplan voldoet aan deze 'loketcriteria'.

2. Hanteren criteria

Sommige criteria zullen zich in het beoordelingsproces op de voorgrond dringen, andere dragen onopvallend hun steentje bij in de meningsvorming, maar alle spelen ze in het complexe proces van cumulatie, compensatie en wederzijds beïnvloeding hun rol in het tot stand komen van een totaalindruk.

Met andere woorden de afweging is een **integraal** proces.

Hoewel is vast te stellen, dat in bepaalde situaties specifieke criteria zwaarder wegen dan andere, heeft het geen zin om vooraf exact aan te geven welke criteria bij welke aantal of met welk gewicht doorslaggevend zullen zijn voor het al dan niet voldoen aan 'redelijke' eisen van welstand.

Tenslotte moet gesteld worden, dat - hoewel het in principe gaat om '*redelijke eisen van welstand*' - , verwacht mag worden, dat méér 'ontwerpennergie' wordt aangewend én dat daarbij sprake is van een grotere overtuigingskracht, naar mate de vormgeving en karakteristiek van een bouwwerk of ingreep **sterker afwijkt van de omgeving, respectievelijk de 'context'**.

Met andere woorden: *'daaraan zullen hogere eisen (moeten) worden gesteld'*

3. Algemene welstandscriteria

In deze paragraaf wordt een uitwerking gegeven van de algemene criteria, waarbij aangetekend, dat er veel manieren zijn om deze te formuleren; de flexibiliteit om in de tijd ruimte te geven aan alternatieve formuleringen is even inherent aan welstandsadvisering als de daarbij vereiste deskundigheid en onafhankelijkheid. Wanneer hierna over bouwwerk wordt gesproken en/of de relatie met de omgeving wordt genoemd, kan de 'overweging' ook van toepassing geacht worden op een (bescheiden) 'ingreep' en de context daarvan (b.v. wijzigingen van en toevoegingen aan een bouwwerk).

De algemene criteria betreffen de volgende aspecten:

- I. Relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- II. De betekenis van vormgeving in de sociaal-culturele context;
- III. Relatie tussen vorm, functie en constructie;
- IV. Maatverhoudingen en schaal;
- V. Materiaal, textuur en kleur.

Uitwerking

I. Relatie tussen bouwwerk en omgeving;

Bij het beoordelen of een bouwwerk (of een wijziging van een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand, wordt gelet op de relatie tussen het bouwwerk en:

a. de specifieke stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;

bijvoorbeeld: *een gebouw kan zich zonder noemenswaardig onderscheid voegen in een bestaande omgeving conform de reeds aanwezige 'bouwstenen' of zich juist onderscheiden door in te spelen op specifieke omstandigheden, zoals een hoekoplossing, blok-beëindiging, markering van een belangrijke route of een ligging aan kwalitatief groen en/of water, enz.*

b. de vormgeving, oriëntatie, ontsluiting en parcellering in de stedenbouwkundige samenhang;

bijvoorbeeld: *het toegevoegde of vervangende object respecteert al dan niet de in de bestaande samenhang aanwezige hoofdvorm, oriëntatie, ontsluiting en parcellering; (invoeging in bestaande straatgevel, met straatgericht wonen en voordeur in de voorgevel en het al dan niet realiseren van een voortuin).*

c. de detaillering en ornamentiek van de bouwwerken in de omgeving;

bijvoorbeeld: *de vormtaal (stijl, ornamentiek, detaillering) van een in de omgeving toegevoegd of vervangend object sluit al dan niet qua aard en intensiteit (b.v. ingetogen of uitbundig) aan op die van de aanwezige samenhang.*

d. de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte;

bijvoorbeeld: *de vormgevingskwaliteit van het object is al dan niet tenminste van eenzelfde niveau als die van de inrichting van de omgeving en vice versa;
een hoogwaardig ingerichte omgeving rechtvaardigt extra aandacht voor de vormgeving van de daarin geprojecteerde gebouwen (hogere kwaliteitsdoelstelling).*

(het duidelijk achterblijven of overstijgen van de kwaliteit van de verschijningsvorm van een bouwwerk ten opzichte van de kwaliteit van de omgeving, zal zonder heldere bedoeling (motivering) leiden tot het ervaren van het betreffende bouwwerk als een 'dissonant')

II. De betekenis van vormgeving in de sociaal-culturele context

Bij het beoordelen of een bouwwerk (of een wijziging ervan) voldoet aan redelijke eisen van welstand, wordt gelet op:

a. de verwerkte verwijzing(en) en of associatie(s);

bijvoorbeeld: *verwijzingen en associaties in de vormgeving kunnen zowel binnen de context van het object (een woning, een kantoorgebouw, een kerk, enz.) als in de betreffende*

stedenbouwkundige samenhang als onlogisch en/of oneigenlijk overkomen.

('kerkramen' of anderszins sterk afwijkende raamvormen, pilasters en/of overige klassieke bouwvormen, marmeren gevelbekleding en/of glasvliesgevels e.d. zullen bij doorsnee woonhuizen in een 'gewone' woonomgeving gemakkelijk tot een afwijzend standpunt leiden)

- b. de doorwerking van het architectonische concept;

bijvoorbeeld: *een gekozen architectonisch concept (o.m. bouwstijl, thematiek, geleding/indeling, materialisatie e.d.) is al dan niet rondom consequent uitgewerkt.*

(uitzondering kan zijn het kiezen voor benadrukking van het contrast tussen een voorgevel en een achtergevel, o.a. in verband met verschil in specifieke omstandigheden of duidelijke/bewuste architectonische keuze)

- c. de aansluiting op de structuur, functie en kwaliteitsdoelstelling van de openbare ruimte;

bijvoorbeeld: *in verblijfsgebieden en gebieden met een belangrijke ontmoetings- of uitgaansfunctie zullen gesloten gevelwanden in principe geen bijdrage leveren aan de aldaar gewenste informatie en interactie;
een bedrijfsgebouw met een utilitaire vormgeving en materialisering zal in een woonomgeving gemakkelijk kunnen detoneren;*

bij een woning zullen de keuzen van plattegrondindeling, gevelopbouw (meer of minder gesloten) en het al dan niet kiezen voor een voortuin, verschillend kunnen zijn bij situering aan een woonpad, woonerf, hofje, buurtontsluitingsstraat, stadsplein, stadsautoweg, enz.

III. Relatie tussen vorm, functie en constructie

Bij het beoordelen of een bouwwerk (of een wijziging van een bouwwerk) voldoet aan redelijke eisen van welstand, wordt gelet op:

- a. de functie en de constructieve structuur van het bouwwerk;

bijvoorbeeld: *dit betreft de 'afleesbaarheid' van de functie en het gebruik van een object: aan de maatvoering, gevelopbouw, toegepaste raamtypen en materialisatie e.d. is het over het algemeen van betekenis, dat de functie en het gebruik van het object herkenbaar zijn.*

- b. de hoofdlijn in het ontwerp van het bouwwerk en de doorwerking ervan op detailniveau;

bijvoorbeeld: *in principe zal gekozen kunnen worden tussen één integrale hoofdvorm of een duidelijk onderscheid tussen hoofdvorm en bijvorm(en) (o.a. volume, materiaalgebruik, detaillering en toevoegingen).*

- c. het samenspel van de componenten en de plaats ervan in het geheel;

bijvoorbeeld: *bij de rangschikking van gevelelementen is niet alleen de totale compositie van belang, maar evenzeer de herkenbaarheid van vorm en plaats van de verschillende functionele componenten: b.v. woonkamerraam, keukenraam, voordeur, bergingdeur, garagedeur, enz.*

IV. Maatverhoudingen en schaal

Bij het beoordelen of een bouwwerk (of een wijziging van een bouwwerk) voldoet aan redelijke eisen van welstand, wordt gelet op:

- a. de toegepaste maat en schaal bij de vormgeving van het gebouw;

bijvoorbeeld: *het inbrengen van een maatsysteem brengt rust en samenhang of juist 'spanning' in de massaopbouw, gevelgeleding en -indeling;*
de schaal (relatie met de menselijke maat) wordt gekozen of bepaald door het gewenste gebruik en/of sfeer, b.v.:
- gemoedelijkheid, geborgenheid, vertrouwdheid bij woningen;
- representatie en herkenbaarheid bij kantoorgebouwen;
- imponeren en/of uitnodigen bij kerken, schouwburgen, musea e.d.

- b. de samenhang tussen de te onderscheiden gebouwdelen;

bijvoorbeeld: *in verticale en horizontale zin is in principe samenhang gewenst in de opbouw, geleding en ritmiek van gevels (consequent doorwerking maatsysteem rondom en/of afstemming van indeling beganegrondgevel met bovenliggende gevel);*
bij toegevoegde vormen, kan de maatvoering doorslaggevend zijn bij de vaststelling of sprake is van een nieuwe hoofdvorm of een (ondergeschikte) bijvorm;

V. Materiaal, textuur en kleur

Bij het beoordelen of een bouwwerk (of een wijziging van een bouwwerk) voldoet aan redelijke eisen van welstand, wordt gelet op:

- a. of en in hoeverre de keuze van materiaal en/of textuur en/of kleur de (bedoelingen van de) architectuur van een gebouw ondersteunt;

bijvoorbeeld: *gekozen kan o.a. worden voor het monoliete karakter van betonconstructies of stucwerkvlakken, een draagstructuur met stapelconstructie (metselwerk) met gevelopeningen op strekken- en lagenmaat, een draagstructuur met vulling (skelet met glas- of panelenvulling) en gevelbekleding met houten delen, keramische tegels, natuursteen of betonelementen, enz.*

- b. of sprake is van een in dit opzicht behoudenswaardige karakteristiek van de bestaande stedenbouwkundige samenhang en de wijze waarop de betreffende ingreep hierop reageert;

bijvoorbeeld: *is een wijzigingsvoorstel voor een bouwwerk m.b.t. materiaal, textuur of kleur gericht op behoud van de karakteristiek van de bestaande samenhang of wordt hiervan bewust (gemotiveerd) vanaf geweken.*

het kiezen voor een alternatieve gevelafwerking, resp. het wijzigen van het bestaande, kan strijdig zijn met het uitgangspunt van behoud van bestaande karakteristieken. (zoals het voorzien van stucwerk of schilderen van een gevel in een omgeving met overwegend metselwerkgevels).

4. Gebiedsgerichte welstand

Algemeen

Voor gebiedsgerichte welstand wordt binnen de gemeente onderscheid gemaakt in de verschillende qua ruimte- en/of beeldvorming samenhangende gebieden.

Gebieden kunnen o.a. samenhang vertonen door:

- a. gelijkvormige stedenbouwkundige opzet;
- b. een bepaalde bouw(stijl)periode;
- c. een historische onderlegger (ontstaansgeschiedenis);
- d. overeenkomsten qua vorm en/of thematiek:
 - straatprofiel en -inrichting;
 - bouwhoogte(n);
 - materiaalgebruik;
 - kapvormen;

Daarnaast zal het praktisch zijn, wanneer de te onderscheiden gebieden samenvallen met de diverse bestemmingsplangebieden.

Historische aspecten kunnen aanleiding zijn voor (extra) onderscheid, evenals specifieke functionele aspecten of dynamiek.

Gebiedsbeschrijving

Dit betreft een zodanige beschrijving van een gebied (omgeving bouwplan), dat voor de welstand voldoende houvast wordt geboden een ingediend bouwplan in zijn context (bestaande situatie, kwaliteit en dynamiek van de omgeving én gewenste ontwikkeling) te kunnen beoordelen.

Van elk der gebieden wordt een beschrijving gegeven van de *stedenbouwkundige structuur* (= samenhang en opbouw), waarbij duidelijk wordt of sprake is van een bijzondere karakteristiek en in welke mate deze behoudenswaardig is en/of bescherming verdiend. Hierbij wordt met name ingegaan op de stedenbouwkundige samenhang, zowel ruimtelijk als functioneel.

Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van de kenmerken van de vormgeving van gebouwen: *de bebouwingskarakteristiek*.

Vervolgens wordt per gebied een waardering gegeven, worden ontwikkelingen (en/of bedreigingen) beschreven en een *beleidsrichting* aangeduid.

Een en ander leidt tot een globale 'kwalificatie' van een gebied, waaraan vervolgens een bijbehorend 'welstandsregime' wordt gekoppeld.

Gevoeligheid van gebieden en keuze welstandsregime

Onderscheid kan worden gemaakt in:

- zéér gevoelige gebieden;
- gevoelige gebieden;
- gewone (indifferente) gebieden;
- ongevoelige gebieden.

Een 'beschermd stads- of dorpsgezicht'³ is in ieder geval als 'zeer gevoelig gebied' aan te merken.

Vooralsnog wordt op het grondgebied van de gemeente Stede Broec geen aanleiding gezien 'ongevoelige' gebieden aan te wijzen. Dit betekent, dat er in principe *géén gebieden* zullen zijn, waar de *welstandszorg geheel achterwege* blijft. Tevens is vastgesteld, dat er in de gemeente geen aanleiding is om zéér gevoelige gebieden aan te wijzen. Dit betekent dat het onderscheid beperkt blijft bij 'gewone' gebieden en 'gevoelige gebieden

Er is in principe keuze mogelijk tussen twee welstandsregimes:

1. het '**reguliere**' welstandsregime;
2. een '**bijzonder**' welstandsregime.

Het reguliere welstandsregime

Het 'reguliere welstandsregime' is van toepassing bij de 'gewone' (indifferente) gebieden. De bebouwing in deze gebieden geeft geen of weinig aanleiding tot het beschrijven van bijzondere waarden.

De aldaar bestaande stedenbouwkundige samenhang en bebouwingsvormen zijn in principe uitgangspunt bij bouw- en aanleginitiatieven, maar (goed) gemotiveerde afwijkingen worden aanvaardbaar geacht.

Bij de gebiedsbeschrijving kan in dit verband middels één of enkele 'trefwoorden' de door de gemeente gewenste ontwikkeling worden geïndiceerd.

³ Bij de herziening van het bestemmingsplan Kom Stede Broec kan overwogen worden om alsnog gebieden als zeer gevoelig gebied aan te merken.

Bij het '*reguliere welstandsregime*' worden in principe de *algemene welstandscriteria* gehanteerd, aangevuld met het algemene *gebiedscriterium*, dat - *tenzij nadrukkelijke anders is aangegeven* - de *aanwezige karakteristiek* gerespecteerd dient te worden.

Onder 'het respecteren van de aanwezige karakteristiek' wordt verstaan, dat zonder overtuigende onderbouwing of vooraf geformuleerde uitzonderingsmogelijkheden de essenties in de bestaande bebouwingsopzet en van de opbouw van massa en gevels van gebouwen van toepassing blijven.

Met andere woorden: een ontwerper dient altijd verantwoording af te leggen over de wijze, waarop hij met zijn ontwerp rekening houdt met, respectievelijk reageert op, *de bestaande bebouwing en omgeving*.

In deze verantwoording zullen o.a. de volgende essentiële aspecten in een bebouwingsopzet, respectievelijk bij een gebouw, aan de orde zijn:

- a. de straatgerichte gevelrooilijn(en);
- b. de goothoogte aan de openbare zijde(n);
- c. de bouwhoogte en kapvorm;
- d. de gevelplastiek, -geleding en -indeling;
- e. de aard van de inrichting van de voortuin of erf aan de straatzijde en van eventuele overige aan de openbare ruimte grenzende tuinen of erven);
- f. de vormtaal of architectuurstijl (indien benoembaar);
- g. de aard en schaal van de gevelopeningen;
- h. de aard en kleurstelling van de hoofdmaterialen.

Het bijzondere welstandsregime

Het '*bijzondere welstandsregime*' is van toepassing bij gebieden met een specifieke behoudenswaardige karakteristiek; in ieder geval zal dit bij de 'gevoelige' gebieden het geval zijn.

Bij het '*bijzondere welstandsregime*' wordt het reguliere eisenpakket aangescherpt en/of aangevuld met *specifieke* objectgerichte en gebiedsgerichte criteria, die rechtstreeks verband houden met behoudenswaardige karakteristieke aspecten in de stedenbouwkundige samenhang (gebouwen én omgeving) van een bepaald gebied.

Een specifieke karakteristiek kan *stedenbouwkundige*, *architectonische* of *cultuurhistorische* aspecten betreffen; deze dienen beschreven te zijn alvorens hierin aanleiding gevonden kan worden bijzondere of extra eisen te stellen.

Deze eisen zullen - behoudens bij nieuwe en/of herontwikkelingsprojecten - altijd in meer of mindere mate gericht zijn op het consolideren en versterken van de specifieke karakteristiek.

Dit zal in het algemeen in verschillende gradaties het geval zijn, bijvoorbeeld:

- **zéér bijzondere, unieke karakteristiek:**
'zeer conserverende opstelling, eisen gericht op strikt behoud en versterking'

– **bijzondere karakteristiek:**

'behoudende opstelling, eisen gericht op zowel behoud van de bestaande, herkenbare karakteristiek, als op het aanvaarden van beeldondersteunende of zelfs indifferente toevoegingen'

De gebiedbeschrijvingen, keuze welstandsregime en gebiedsgerichte criteria zijn opgenomen in *deel III* van deze nota.

5. Objectgericht welstand

In het algemeen zijn binnen de stedenbouwkundige structuur van een gemeente een aantal typen bouwwerken te onderscheiden, welke qua functie, vormgeving en/of specifieke plaats in de samenhang een toegesneden (welstands-)beleid wenselijk maken. In dat geval kunnen objectgerichte welstandscriteria van toepassing worden geacht. Aanleiding voor een objectgerichte benadering zal vooral gevonden worden in een bijzondere cultuur- of architectuur-historische waarde of een belangrijke betekenis in een karakteristieke samenhang (b.v. stolpen en molens), maar kan óók gevonden worden in veel voorkomende bouw- of uitbreidingsinitiatieven, welke - zonder een zorgvuldige benadering - afbreuk kunnen doen aan de gewenste stedenbouwkundige samenhang (b.v. dakopbouwen).

Uiteraard is bij bedoelde objecten ook altijd het gebied - waarin deze aanwezig zijn of worden geplaatst - van belang, zodat altijd de gebiedsgerichte criteria bij de toetsing van belang blijven.

Op voorhand is er in de gemeente Stede Broec onvoldoende aanleiding om specifieke bouwwerken te onderscheiden, die onderworpen moeten worden aan objectgerichte welstand, maar dat wellicht in de toekomst daartoe de behoefte zal ontstaan, kan en mag niet worden uitgesloten.

6. Sneltoets bij kleine bouwplannen – loketcriteria

De gewijzigde **Woningwet** (1 april 2012) maakt onderscheid in vergunningsvrije en vergunningplichtige bouwwerken.

In het bij de Woningwet behorende '**Besluit omgevingsrecht**' (Bor) (01 oktober 2010) zijn deze qua aard en omvang afgebakend (limitatieve opsomming bij gemeente beschikbaar).

De **vergunningsvrije** bouwwerken kennen **geen** formele welstandstoetsing.

Bij de **vergunningplichtige** bouwwerken is het in principe de bedoeling de welstandstoetsing door de stadsbouwmeester af te handelen.

Voor een deel van de vergunningplichtige bouwwerken zijn aan deze welstandsnota in *deel IV* beschrijvingen gegeven en een aantal criteria geformuleerd, waarbij **in ieder geval** aan redelijke eisen van welstand wordt voldaan (de '*loketcriteria*').

Daaraan is een algemene beschouwing gekoppeld, waarmee enerzijds inzicht wordt

gegeven hoe welstandelijk tegen een bepaald bouwwerk wordt aangekeken (b.v. ook van belang achteraf bij - onbevredigende - vergunningsvrije bouwwerken) en

anderzijds is terug te vinden, waarop de keuzes voor de loketcriteria zijn gebaseerd.

De ultieme doelstelling is daarbij om planindiener en plantoetser een maximale duidelijkheid te verschaffen.

De niet in deze nota expliciet beschreven vergunningplichtige bouwwerken betreffen voor een deel bouwwerken, welke òf in feite voldoen aan de criteria voor vergunningsvrije bouwwerken, maar worden gebouwd in, op, aan of bij een monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht, òf een grotere hoogte en/of oppervlak hebben. Hieronder vallen objecten als: *'grondgebonden bouwwerk van beperkte omvang', afvalcontainer, speeltoestel, straatmeubilair, gebouw t.b.v. openbare nutsvoorziening enz. en bouwwerk, geen gebouwen zijnde, voor verkeersvoorzieningen e.d en wegaanduidingen e.d., elektronische sirene, tuinmeubilair en het bouwen ingevolge aanschrijving B&W, of bouwen dat tot het gewone onderhoud behoort.*

Tenslotte worden er nog als vergunningplichtig een aantal bouwwerken genoemd, zoals *balkon, balkonhek of dakterrashek, zonwering bij niet-woongebouwen en grondgebonden reclamezuil.*

Behalve de in het Besluit (Bor) genoemde concrete maatbegrenzingsen, zijn vooraf te bepalen welstandscriteria - gezien de grote bandbreedte van soort, omvang en plaatsingomstandigheden - voor voornoemde typen bouwwerken niet opportuun.

Loketcriteria zijn gegeven voor m.n.:

- aan- en uitbouwen;
- bijgebouwen en overkappingen;
- kozijn- en gevelwijzigingen;
- dakkapellen;
- dakramen;
- erf- en perceelafscheidingsen;
- (schotel)antennes;
- zonnecollectoren en -panelen;
- rolhekken, luiken en rolluiken;

Voorbeeldplannen

Onderkend moet worden, dat - binnen de gestelde grenzen - in principe individuele vrijheid bestaat bij het kiezen van de precieze omvang, plaatsing en vormgeving van kleine bouwplannen.

Daarentegen wordt het in een stedenbouwkundige samenhang vaak nastrevenswaardig en soms noodzakelijk geacht om voor gelijke of vergelijkbare uitbreidingsmodellen onder gelijke omstandigheden een zekere uniformiteit na te streven.

Dit kan bevorderd worden door van gemeentewege voorbeeldplannen ter beschikking te hebben.

Een 'klein bouwplan', dat identiek of nagenoeg identiek is aan een eerder door de stadsbouwmeester goedgekeurd en/of door Burgemeester en wethouders vergund plan en dat als voorbeeldplan is aangewezen, wordt geacht te voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten

Nooit vergunningsvrij, maar altijd vergunningplichtig is:

- het bouwen in, aan of bij een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 (Rijksmonument) of een monument als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening;
- het bouwen in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht volgens de Monumentenwet 1988.

7. Welstand bij nieuwe ontwikkelingen en dynamische gebieden

Dit betreft projecten voor nieuwe gebieden of her-ontwikkelingsprojecten, waarbij de bestaande ruimtelijke structuur en beeldvorming worden doorbroken, aangevuld of getransformeerd.

De gewenste stedenbouwkundige structuur en beeldkwaliteit zijn of zullen onderwerp zijn van een stedenbouwkundige planvoorbereiding, zodat het niet opportuun is vooraf welstandscriteria te formuleren.

In het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding zullen uitgangspunten worden geformuleerd, welke vervolgens als specifiek beoordelingskader **door de gemeenteraad zullen worden vastgesteld** ten behoeve van de verdere uitwerking en invulling.

De doelstelling is daarbij tweeledig:

- het doorgeven van de kwaliteitsdoelstelling uit het stedenbouwkundige ontwerpproces naar het architectonische ontwerpproces;
- het bewerkstelligen van consistentie in de politieke besluitvorming in de fasen van stedenbouwkundige planvoorbereiding en beoordeling bouwplannen.

De daarbij vastgestelde welstandscriteria zullen vóór de concretisering van de bouwplannen ter beschikking moeten zijn voor alle potentiële participanten in het realiseringsproces.

Het opstellen van het ruimtelijke programma en de eisen voor de gewenste beeldkwaliteit (welstandscriteria) geschiedt in het algemeen door de gemeentelijke stedenbouwkundigen.

In bijzondere gevallen kan hiervoor een supervisor worden aangesteld.

In geval van (zeer) ingrijpende ontwikkelingen, zal sprake moeten zijn van inspraak, welke wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De stadsbouwmeester kan bij de stedenbouwkundige planvorming in een vroeg stadium betrokken worden (informatie en gedachtewisseling).

Een grote betrokkenheid van het welstandstoezicht bij vroege planstadia betekent, dat een balans gevonden moet worden tussen **begeleiden** en **toetsen**. Van de stadsbouwmeester kan verwacht worden, dat een vroege betrokkenheid uiteindelijk zal leiden tot een eindoordeel, waarin de bevindingen in het begeleidingsproces zullen doorklinken.

Nadat de concretisering van een ontwikkeling is afgerond, zullen de welstandscriteria in een passende vorm in de welstandsnota worden ingevoegd.

8. Welstandscriteria en excessen

In de Woningwet (art. 12 a 1e lid) wordt aangegeven dat óók criteria gegeven moeten worden, waarmee vastgesteld kan worden of het uiterlijk van een bouwwerk (of standplaats) **in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand**, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan.

Zoals ook al in deel I, paragraaf 3.13 is aangegeven, dient dit evidente buitensporigheden in het uiterlijk te betreffen, welke achteraf worden geconstateerd.

Dit is in het algemeen het geval, wanneer het betreffende object aan de welstandscriteria (zowel algemene, als gebiedsgerichte of objectgerichte) wordt getoetst (**dus altijd achteraf!**) en daarbij blijkt, dat sprake is van ernstige afwijkingen en/of strijdigheden, respectievelijk van een volstrekt ongewenste ontwikkeling.

Anders gezegd: dat geconstateerd wordt, dat het uiterlijk van een object in ernstige mate afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de betreffende omgeving.

Volstaan kan worden met hetzelfde pakket welstandscriteria als voor de reguliere ver- en nieuwbouwplannen.

Afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit kan o.m. worden veroorzaakt wanneer:

- het karakter van een object (o.a. vormgeving, materialisering en kleurtoepassing) zonder kenbare of begrijpelijke redenen afwijkt van de karakteristiek van de omgeving;
- een bouwwerk fysiek en visueel geen bijdrage (meer) levert aan de gewenste stedenbouwkundige samenhang en bebouwingskarakteristiek van de omgeving (daarbij moet ook gedacht worden aan het langdurig laten voortbestaan van een dichtgetimmerde pand en/of een door een calamiteit grotendeels of gedeeltelijk verloren gegaan bouwwerk);
- sprake is van een oneigenlijke of armoedige materiaaltoepassing;

- sprake is van een 'schreeuwende' en in relatie met de omgeving te nadrukkelijk aanwezige en/of afwijkende kleurstelling;
- sprake is van reclame-uitingen in gebieden, die daarvoor - functioneel en qua kwetsbaarheid - niet bedoeld zijn (b.v. in woongebieden en in het landschap) én overige reclames, die in relatie met de omgeving te nadrukkelijk aanwezig zijn (o.a. qua aantal, omvang, verlichting en kleurtoepassing).

DEEL 3: Gebiedbeschrijving en -criteria

Een gebiedsbeschrijving kan in het kader van de welstandsnota slechts een globale indicatie geven van de specifieke kenmerken en waarden van een bepaald gebied, maar zal in zijn beknoptheid wél aanleiding moeten geven tot herkenning en initiatiefnemers en/of hun ontwerpers moeten stimuleren tot nader onderzoek en verantwoording van de inpassing van hun project in het betreffende gebied.

DEEL 3: Gebiedbeschrijving en –criteria

Te onderscheiden gebieden in Stede Broec

Deze gebiedsindeling dekt het gehele grondgebied van de gemeente, waarbij de voor het welstandstoezicht relevante aspecten in hun samenhang aan de orde komen. Met steekwoorden en aanduidingen worden o.a. de gevoeligheid en beleid/ontwikkelingsrichting aangegeven als 'opstap' naar - waar nodig - een verdere uitwerking.

A. Gebieden met waardevolle historische structuur

- de aanwezige historische karakteristieken leiden tot het aangeven van 'gevoelige' gebieden (G);
- de ontwikkelingsrichting is behoud en versterking van de historische structuur;
- alle onderdelen komen in principe in aanmerking voor een specifieke uitwerking.

Historische linten en karakteristieke dwarsstraten

- belangrijkste karakteristiek wordt bepaald door o.a. kleinschaligheid, individualiteit en pluriformiteit van de panden, wisselende rooilijnen en kenmerkende bebouwings-richting; specifiek voor de streekweg is de nog aanwezige multifunctionaliteit;
- kenmerkend is vervolgens de directe betrokkenheid op de weg van de woonhuizen en winkelpanden, de bedrijfspanden in de tweede linie en de grillige achtererfbegrenzing door een sloot;

1. Het Historische Lint:
 - P.J. Jongstraat (G)
 - Zesstedenweg (G)
 - Hoofdstraat (G)
2. Broekerhavenweg (G),incl.
 - Peperstraat (G)
 - De Kolk e.o. (G)
 - Achter 't Rad/Nassaupark
 - Bakkerstraat
 - Houtstraat
3. De dwarsstraten:
 - Pastoor Gielenstraat
 - Molenstraat en Molenbuurt
 - Snoekstraat
 - St. Elisabethstraat
 - Melkstraat
 - Compagniestraat

Historische kern of uitleg

- opvallende karakteristiek is een bebouwingspatroon, welke de oude landelijke verkaveling volgt; oude watergangen zijn nog overwegend aanwezig; ook hier zijn kleinschaligheid, individualiteit en pluriformiteit van de gebouwen kenmerkend, evenals plaatselijk wisselende en plaatselijk strakke rooilijnen en een kenmerkende bebouwingsrichting.

4. De Horn (G)

5. Oud Grootebroek

6. Oud Bovenkarspel

B. Centrumgebied

- centraal winkel- en voorzieningengebied met overwegend nieuwbouw;
- beleid gericht op inspelen op dynamiek en versterking van 'forum'-functie;
- aanleiding tot (beperkte) specifieke uitwerking.

C. Woongebieden, -wijken en -buurten

- overwegend mono-functionele woongebieden met verkavelingen met verschillende stedenbouwkundige structuren, gerelateerd aan periode van ontstaan; overwegend 'gewone' karakteristiek met seriematig gebouwde gelijke woningen in reeksen en blokken, gegarneerd met vrije sektor-stroken met individuele en dubbele woonhuizen; plaatselijk zullen positieve of negatieve kenmerken aanleiding zijn voor een specifieke ontwikkelingsrichting;
- in principe is behoud van bestaande waarden uitgangspunt (consolidatie), plaatselijk zullen bij opmerkelijke karakteristieke delen aanleiding zijn voor een meer behoudende benadering (conservering), voor versterking van de beeldkwaliteit of mogelijk zelfs voor structurele verbeteringen (transformatie);
- het overgrote deel van de bouwinitiatieven zullen reguliere uitbreidingen en wijzigingsvoorstellen betreffen, welke overwegend middels 'loketcriteria' zullen worden afgehandeld;
- in principe worden alle gebieden globaal beschreven; alleen waar aanleiding daartoe bestaat zullen opmerkelijke kenmerken beschreven worden en aanleiding zijn voor het formuleren van specifieke welstandscriteria.

1. Lutjebroek-Zuid, incl. Zuiderwoid
2. De Weed
3. Zesstedenpark
4. Hogesluis
5. Rozenboom (1 t/m 8)
6. Noordertogt
7. Zuidervoert
8. Plan Zuid

- 9. Princenhof
- 10.Oostersluis
- 11.Kloosterhof / Monnikenveld
- 12.Oosterweed

D. Bedrijfsgebieden

- overwegend indifferente en laagwaardige bedrijfsterreinen met eenvoudige ontsluitingsstructuur, utilitaire gebouwen en matige inrichtingskwaliteit;
- beleid gericht op behoud van aanwezige waarden en plaatselijk versterking van representatie naar hoofdwegen;
- beschrijvingen huidige situaties en eventuele ontwikkelingsrichting.

1. Industrieweg / Nijverheidsweg / Bedrijfsweg

2. Het Voert / Burg. J.N. Stuifbergenlaan

3. Overige bedrijfsterreinen:

- Wijzend
- De Tocht
- De CNB-terreinen
- Veilingweg-Noord
- De Middenweg

E. Sport- en recreatieterreinen

- specifiek ingerichte gebieden met ondergeschikte bebouwing;
- beleid gericht op behoud van aanwezige waarden;
- korte beschrijving; geen aanleiding voor specifieke uitwerking.

1. Sportcomplexen:

- Raadhuislaan
- Rozeboom
- Tennisbanen Raadhuislaan
- Sportcomplex De Kloet c.a.

2. Recreatiegebieden:

- Natte cel
- Streekbos
- Nassaupark
- Camping Broekerhaven en buitenhaven

F. Landelijk gebied

- ontsluitingslinten agrarisch gebied met verspreid liggende agrarische complexen.
- beleid gericht op behoud van aanwezige waarden
- beperkte beschrijving.

1. De Geerling
2. De Gouw
3. Kadijkweg
4. Verlengde Raadhuislaan
5. Wijzend
6. Slimweg
7. Voetakkers
8. De Traanbok

G. Ontwikkelingsgebieden

- stedenbouwkundige structuur en bebouwingskarakteristiek zullen t.z.t. met de planontwikkeling worden bepaald;

woongebieden

1. Buitenveld
2. Florapark

centrumontwikkelingen

1. (Winkel)centrum



A-1 Het historische Lint

Dit betreft de lintbebouwing langs de oorspronkelijke historische verbindingsweg -' Streekweg' - tussen Enkhuizen en Hoorn, waaraan de komgebieden van Bovenkarspel, Grootebroek en Lutjebroek waren gelegen, nu geheel aaneengesloten onderdeel vormend van de gemeente Stede Broec.

Tot dit gebied worden gerekend:

- Hoofdstraat: oostelijk lint vanaf de gemeentegrens tot aan het winkelcentrum Streekhof;
- Zesstedenweg: westelijk lint vanaf Streekhof tot aan Lutjebroek;
- P.J. Jongstraat: lint in Lutjebroek.

De gebieden met eveneens historische kenmerken en een oudere bebouwingsstructuur, waarvoor een aparte beschrijving wordt gegeven zijn:

- De (aansluitende) karakteristieke dwarsstraten: (Pastoor Gielenstraat, Molenstraat/Molenbuurt, Snoekstraat, Compagniestraat en Schaperstraat);
- Stationslaan;
- De Horn;
- Oud Bovenkarspel (met o.a. St. Martinusstraat, IJmerstraat en Outger Jacobszstraat);
- Broekerhavenweg/Peperstraat en de Kolk e.o.

Stedenbouwkundige structuur

Het historische lint is een lineaire structuur en bestaat in feite uit een vrijwel aaneengesloten reeks individuele hoofdgebouwen aan de oorspronkelijke verbindingsweg met bijgebouwen daarachter op erven met een wisselende diepte, begrensd door een doorgaande, maar veelal grillig verlopende kavelsloot. Voorzover de transparantie tussen de panden in het lint nog aanwezig is, moet deze als een waardevolle component in de structuur worden beschouwd.

Vanaf deze lineaire structuur zijn een aantal oude dwarsstraten ontsloten, welke eveneens als onderdeel van het historische nederzettingspatroon moeten worden gezien. Hoewel de ontsluitingsweg tamelijk rechtlijnig is, zorgen kleine hoekverdraaiingen en een plaatselijk licht gebogen verloop voor een ruimtelijk aantrekkelijk gevarieerd beeld.

Dit wordt nog versterkt doordat op regelmatige afstand bruggen voorkomen over doorvaarbare dwarsslotten.

De richting van de gebouwen volgt het wegverloop: evenwijdig of nagenoeg evenwijdig aan de weg, maar tevens in feite parallel aan de zijdelingse kavelgrenzen.

De bebouwing kenmerkt zich door een menging van functies en een grote variatie, o.a. in aard, omvang, afstand tot de weg en vormgevingskwaliteit.

Vanaf het lint geven ontsluitingswegen - veelal indirect, maar ook wel direct - toegang tot de verschillende woongebieden. Deze plekken worden wel aangeduid als 'entreegebieden'.

Veelal zijn bij deze gebieden, maar ook gespreid tussen de lintbebouwing de nodige parkeerpleintjes aanwezig als uitvloeisel van het beleid om voor het lint voldoende voorzieningen te realiseren en te voorkomen, dat langdurig op de rijbaan in het lint wordt geparkeerd.

Bebouwingskarakteristiek

Er is sprake van een afwisselend beeld met grotere panden en kleine arbeiderswoningen, historische panden, maar ook recente nieuwbouw, voortuinen of het geheel ontbreken daarvan, rijke en sobere detailleringen, traditioneel en meer eigentijds materiaalgebruik, alsmede een grote variatie in kleurgebruik, maar met een beperkt kleurenschema t.a.v. de pannendaken.

Als specifiek onderdeel van de te waarderen karakteristiek moeten toch vooral de toepassing van metselwerk voor de gevels en gebakken pan voor de daken gerekend worden.

Naast een aantal zeer fraaie, karakteristieke panden, moeten toch veel andere als indifferent of zelfs beeldverstorend worden aangemerkt. Het ombuigen van de teruggang in beeldkwaliteit is een belangrijk aandachtspunt.

Waardering

In de oude lintbebouwing moet qua waardering onderscheid gemaakt worden in:

- gedeelten, welke qua schaal en samenhang een bijzonder en behoudenswaardig karakter hebben en waar intensieve aandacht voor behoud en versterking van deze karakteristiek gewenst is;
- de 'entree'-gebieden in het lint, alwaar de aandacht gericht is op versterking van een daarop toegesneden, specifieke beeldkwaliteit;
- gedeelten de stedenbouwkundige structuur weliswaar waardevol is, maar in de bestaande kwaliteit van de bebouwing aanleiding kan worden gevonden voor vernieuwingsimpulsen.

Ontwikkelingen

In de historische lintbebouwing wordt gestreefd naar reductie van de algemene milieu- en verkeersdruk door bij bedrijfsbeëindigingen van milieu-belastende en/of verkeersaantrekkende bedrijvigheid de nadruk te leggen op hergebruik passend in een gemengd woonmilieu - met name door realiseren van woningbouw. Daarnaast zullen ontwikkelingen zich in het algemeen beperken tot ondergeschikte toevoegingen en aanpassingen, alsmede incidenteel vervangende nieuwbouw.

Bij de entree-gebieden kunnen bouw- en aanleg-initiatieven aan de orde zijn t.b.v. een specifieke beeldvorming als entree-gebied.

Beleid

Het (welstands-)beleid is gericht op behoud en versterking van de zeer karakteristieke onderdelen van de lintbebouwing, op behoud van de stedenbouwkundige structuur met ruimte voor vernieuwing in de overige delen van het lint én versterking van een specifieke beeldkwaliteit in het lint ter plaatse van de 'entree'-gebieden.

Welstandsregime

Bijzonder welstandsregime

Welstandscriteria

Algemene criteria en de volgende gebiedgerichte criteria:

- in de stedenbouwkundige samenhang kenmerkt de bebouwing zich door een grote variatie van individuele panden;
- de hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de weg; bijgebouwen dienen t.o.v. het hoofdgebouw een teruggelegde positie in te nemen, respectievelijk daar achter te worden geplaatst;
- in principe is sprake van licht wisselende afstanden van de gebouwen tot de weg;
- het kenmerkende silhouet van beeldbepalende gebouwen wordt gehandhaafd;
- de plaatselijk nog aanwezige 'transparantie' in de lintbebouwing wordt gerespecteerd;
- waar in de lintbebouwing versterking van de karakteristiek uitgangspunt is, dient vervangende nieuwbouw qua vormtaal gebaseerd te zijn op een traditionele, streekeigen karakteristiek;
- alle hoofdgebouwen worden van een kap voorzien; bijgebouwen worden bij voorkeur met een kap afgedekt;
- bij nieuw- en verbouw wordt aandacht besteed aan een zorgvuldige, traditionele detaillering, overeenkomstig de aanwezige karakteristiek;
- in principe zijn de materialen van woningen en overige hoofdgebouwen: metselwerk van baksteen in aardse tinten en daken met gebakken pannen of met riet gedekt; gevels kunnen gedeeltelijk of geheel in hout worden opgetrokken/bekleed en dekkend afgewerkt in een - in relatie met de omgeving - niet te opvallende kleurstelling;
- voor niet aan de weg gelegen bedrijfsgebouwen kan een meer utilitaire materialisering gekozen worden in gedekte kleuren;
- afwijkende materialisering en kleurstelling kunnen slechts na overleg met de gemeente en de stadsbouwmeester worden toegestaan, waarbij vooral plaatselijke omstandigheden doorslaggevend zullen zijn;
- ongewenste materiaaltoepassingen zijn: volkern-/kunststof-platen in grote vlakken, kunstriet, stalen-dakpanplaten (behoudens ondergeschikte bouwwerken) en sterk glimmende geglazuurde dakpannen.



A-2 Broekerhavenweg e.o.

Dit gebied omvat de historische lintbebouwing van de Broekerhavenweg (ten zuiden van de spoorbaan), de oostelijk daarvan gelegen Bakkerstraat en de Peperstraat, alsmede de bebouwing rond de Kolk en het woonbuurtje ten westen daarvan.

Stedenbouwkundige structuur

De Broekerhavenweg is een kaarsrecht lint, bestaande uit een straat met ter weerszijden een dicht aaneengesloten bebouwing van individuele panden overwegend geplaatst in doorgaande of nagenoeg doorgaande voorgevel-rooilijnen en georiënteerd op de weg. Tussen de meeste panden bevindt zich een smalle tot zeer smalle doorgang of 'poort', waaraan in de meeste gevallen de voordeur is gelegen.

De woonfunctie overheerst, maar daarnaast zijn er een aantal winkels en bedrijfsvestigingen aanwezig. Het wegprofiel is formeel: een rijbaan met ter weerszijden een trottoir; aan de oostzijde zijn de voorgevels direct aan de straat gesitueerd (oorspronkelijk met zeer ondiepe erfstrook), aan westzijde is overal sprake van een diepe voortuin.

De Peperstraat is het laatste gedeelte vóór de Kolk met een smalle rijbaan en zeer smalle trottoirstroken en een compacte, gevarieerde bebouwingopzet met zeer kleinschalige huisjes en tamelijk volgebouwde achtererven.

Rond de Kolk - een inwaarts gerichte waterkering om een havenkom in verbinding met en op niveau van het IJsselmeer - is rondom op en aan de dijk bebouwing aanwezig in de vorm van woonhuizen, twee horecagelegenheden c.a., een havengebouw en de monumentale 'overtoom-constructie'.

Aan de westzijde van de verbindende watergang zijn - aan de Overtoom, bereikbaar vanaf de Zuiderdijk - van oudsher enkele eenvoudige, individuele woonhuisjes aanwezig op redelijk ruime kavels.

Ten westen daarvan zijn in de jaren '90 ter weerszijden van een watergang reeksen vrijstaande woonhuizen gerealiseerd, ontsloten vanaf de Prins Willem Alexanderlaan via de lus Nassaupark - Zuiderdijk - Achter 't Rad.

De Bakkerstraat loopt aan de oostzijde parallel aan het noordelijk deel van de Broekerhavenweg; het is één straat met ter weerszijden een min of meer aaneengesloten bebouwing met zowel individuele als dubbele woonhuizen en enkele blokken eengezinsrijenhuizen.

Bebouwingskarakteristiek

Het bebouwingsbeeld aan de Broekerhavenweg is zeer gevarieerd: met zowel een grote afwisseling van diverse karakters, als reeksen gelijke of verwante typen. Het geheel is kleinschalig, overwegend 1 en 2 bouwlagen met kappen (zadeldaken en mansardedaken) dwars op de weg.

De Peperstraat kenmerkt zich door een meer afwisselende samenhang en een grote intimiteit: zeer kleine woonhuisjes in 1 bouwlaag met een kap, metselwerk en/of gedeeltelijk houten gevels en pannen daken.

De Kolk vormt met de havenkom met 'overhaal' en rondom gelegen bebouwing een zeer karakteristiek ensemble, evenals de daarmee samenhangende woningen aan

de Overtoom.

De panden aan de voet van de dijk zijn twee lagen en een kap; de panden aan de dijk zijn één bouwlaag met kap boven dijkniveau.

De dijkbestrating bestaat uit een eenduidige klinkerbestrating in een zeer informeel profiel.

De typologie van de gebouwen is overwegend traditioneel, evenals de materiaal- en kleurtoepassing: baksteen voor de gevels - grotendeels in bruin/bruinrode tinten - en af en toe een houten top (donker-groen) en pannendaken met rode en grijze keramische pannen.

Een aantal panden zijn afgewerkt met stucwerk, met en zonder blok-motief en in diverse tinten crème en geel; het aandeel van wit afgewerkte panden is plaatselijk opmerkelijk, maar nergens is (nog) sprake van disharmonie; wèl is gewenst de verdere ontwikkeling in deze kritisch te volgen.

De vrijstaande woonhuizen aan Nassaupark en Achter 't Rad hebben een speciaal voor de locatie - in samenhang met de Kolk e.o. - gekozen signatuur: kleinschalig met een traditionele hoofdvorm (1 laag met steil zadeldak), detaillering en materialisering.

Het bebouwingsbeeld aan de Bakkerstraat is plaatselijk gevarieerd en plaatselijk eenduidig/serie-matig; de panden zijn typische vertegenwoordigers van de jaren '50 en '60: eenvoudige hoofdvorm, weinig franje, wel hier en daar aandacht voor de detaillering, maar nergens bijzonder; overwegend twee bouwlagen en een kap, bakstenen gevels en pannendaken.

Waardering

Met betrekking tot de Broekerhavenweg is het vooral de stedenbouwkundige structuur (positionering en schaal van bebouwing ten opzichte van de ontsluitingsweg) welke als karakteristiek en behoudenswaardig kan worden aangemerkt; de aanwezige pluriformiteit geeft ruimte voor individuele oplossingen;

De ruimtelijke opzet en bebouwingspatronen van de Peperstraat, de Kolk en de Overtoom zijn stedenbouwkundig en architectuur-historisch zeer interessant en waardevol.

Vastgesteld kan vervolgens worden, dat de bebouwingstypologie Nassaupark-Achter 't Rad is gekozen uit respect voor de karakteristiek van de Kolk e.o., dat dit als geslaagd mag worden gezien en uit dien hoofde waardering verdient.

De Bakkerstraat heeft in feite de kenmerken van een 'vroege' uitleg met de gebruikelijke woningtypen met bijbehorende materiaalkeuze.

Ontwikkelingen

In feite is het gebied grotendeels compleet en zal slechts sprake zijn van de gebruikelijke kleine aan- en verbouwplannen, alsmede plaatselijk van vervangende nieuwbouw.

Ter plaatse van het bedrijf aan de zuidzijde van de Bakkerstraat en de gronden ten zuiden daarvan is het woningbouwplan 'Jongeneel' ontwikkeld voor ruim 40 woningen, waaronder geschakelde 2-onder-1-kap-woningen en vrijstaande

woningen. Qua stedenbouwkundige structuur wordt de tweezijdige opzet van de Bakkerstraat doorgezet met de 'Houtstraat', wordt de straatgevel aan de Broekerhavenweg gecompleteerd en komt rond het zuidelijke een rondgaande watergang.

Beleid

Het (welstands-)beleid voor de te onderscheiden delen is als volgt:

- m.b.t. de Broekerhavenweg gericht op behoud van de stedenbouwkundige structuur, met dien verstande, dat de bebouwing met behoud van schaal en karakteristiek zich moet kunnen aanpassen aan de hedendaagse eisen;
- m.b.t. de Peperstraat, de Kolk en de Overtoom gericht op behoud en versterking van de specifieke stedenbouwkundige structuur en architectonische verschijningsvorm van de bebouwing;
- m.b.t. de bebouwing aan Nassaupark en Achter 't Rad gericht op behoud van de gekozen bebouwingstypologie en vormtaal;
- m.b.t. de Bakkerstraat gericht op behoud van de aanwezige waarden;

Welstandsregime

Broekerhavenweg,
Peperstraat/de Kolk/Overtoom: ➔ Bijzonder welstandsregime;

Nassaupark/Achter 't Rad,
Bakkerstraat/Houtstraat: ➔ Regulier welstandsregime

Welstandscriteria

M.b.t. Broekerhavenweg, Peperstraat/de Kolk/Overtoom:

Algemene criteria en de volgende *gebiedgerichte criteria*:

- de voor de locatie kenmerkende voorgevel-rooilijn dient gehandhaafd te worden;
- het individuele karakter van de panden in de stedenbouwkundige samenhang en de variatie in het straatgevelbeeld dienen behouden te blijven;
- het aanzicht van de straatgevel wordt slechts bepaald door hoofdgebouwen; bijgebouwen zijn op de achtererven gesitueerd;
- per locatie zijn de aanwezige schaal en massa-opbouw maatgevend voor ver- en nieuwbouwinitiatieven;
- hoofdgebouwen zijn van een kap voorzien;
- bij nieuw- en verbouw wordt aandacht besteed aan een zorgvuldige, traditionele detaillering, overeenkomstig de aanwezige karakteristiek;
- in principe zijn de materialen van woningen en overige hoofdgebouwen: metselwerk van baksteen in aardse tinten en daken met gebakken pannen; gevels kunnen gedeeltelijk in/met hout worden opgetrokken/bekleed en dekkend afgewerkt;

- afwijkende materialisering en kleurstelling kunnen slechts na overleg met de gemeente en de stadsbouwmeester worden toegestaan, waarbij vooral plaatselijke omstandigheden doorslaggevend zullen zijn;
- ongewenste materiaal-toepassingen zijn: volkern-platen in grote vlakken, stalen dakpanplaten en sterk glimmende geglazuurde dakpannen.

M.b.t. Nassaupark/Achter 't Rad en Bakkerstraat/Houtstraat:

Algemene criteria en een prominente positie voor de 'loket-criteria', waarbij per straat of te onderscheiden straatgedeelte bij gelijke woningen aan de openbare zijde een uniforme aanpak (vormgeving en materialisatie) uitgangspunt is.



A-3 De karakteristieke dwarsstraten

Dit betreft de zeer karakteristieke dwarsstraten, welke zijn ontstaan vanaf de Streekweg in zuidwaartse richting, door aanwezige en beschikbare landweggetjes te gebruiken voor het ontsluiten van aldaar te realiseren, overwegend kleinschalige, woonhuizen. Over het algemeen is daarbij gewoekerd met ruimte en is sprake van een dichte pakking van pandjes in vrijwel aaneengesloten reeksen. De dwarsstraten welke in deze beschrijving zijn opgenomen zijn:

- Pastoor Gielenstraat
- Molenstraat / Molenbuurt
- Snoekstraat
- St. Elisabethstraat
- Melkstraat
- Compagniestraat

Hoewel de St. Martinusstraat, de IJmertstraat en de Outger Jacobszstraat een sterke gelijkenis vertonen, zijn zij in zoverre afwijkend, dat sprake is van een meer bochtig verloop, een onderlinge samenhang en het in feite samen met Klaas Laanstraat en Burg. Boonlaan vormen van de oudere zuidelijke uitleg/komvorming van Bovenkarspel. Dit gebied heeft een aparte beschrijving gekregen.

Stedenbouwkundige structuur

Er is sprake van een autonome, smalle tot zeer smalle ontsluitingsstraat, bestaande uit een eenduidige rijbaan van klinkerbestrating, veelal zonder, maar soms met een zeer smalle trottoirstrook of rabatstrook naast een molgoot. De individuele woningen staan pal op de rijbaan, per gedeelte in een herkenbare rooilijn, soms met kleine verspringingen, veelal met kleine poorten er tussen en soms met een zijerf, al dan niet ingericht voor parkeren of als siertuin.

De woonhuisjes staan afwisselend met langs- of kopgevels aan de straat, maar de laatste - al dan niet voorzien van houten toppen - overheersen duidelijk in het straatbeeld. In principe is in de straatjes geen ruimte voor groen; de achtererven grenzen in de meeste gevallen aan een oorspronkelijke kavelsloot.

Aan de St. Elisabethstraat bestaat de bebouwing uit eengezinsrijenhuizen uit de jaren '50 met bescheiden voortuinen; het straatbeeld aldaar is samenhangend.

De meeste dwarsstraten lopen nu dood op het spoor; enkele zijn nu verbonden met een parallel aan het spoor lopende straat, welke is aangelegd voor het ontsluiten van een uitleg of inbrei-plan van meer recente datum.

Bebouwingskarakteristiek

In principe betreft het kleinschalige panden met een traditionele hoofdvorm en detaillering, vrijwel alle in 1 laag met een kap (zadeldak of mansarde), metselwerk in baksteen voor de gevels (overwegend bruin/bruinrood) en (gebakken) pannen voor de kap (rood en grijs).

Het aantal gepleisterde of van granulaat voorziene gevels met soms een opvallende kleur, is - hoewel duidelijk afwijkend van de oorspronkelijke karakteristiek - op het huidige niveau nog onderdeel van het gevarieerde beeld.

In negatieve zin valt in dit verband de toepassing van betonsteen voor het metselwerk op.

Bij enkele dwarsstraten is, na een eerste gedeelte met 'oude' bebouwing, de structuur doorgezet met rijtjeswoningen en dubbel woonhuizen in 2 lagen met een langskap. Deze woningen uit de jaren '50 zijn in principe eenvoudig van opzet, maar met aandacht voor enkele details: entree-portaal, raam-bogen, bakgoten met klossen e.d.

Hoewel iets soberder, is deze karakteristiek in feite ook van toepassing voor de eengezins-rijenhuizen aan de St. Elisabethstraat.

Tenslotte zijn enkele straatjes met eenzelfde stedenbouwkundige structuur ingevuld met vrijwel alleen (individuele) woonhuizen uit de periode van de jaren '30 t/m de jaren '50, met af toe een recentere invulling, aangepast aan de plaatselijke karakteristiek.

In alle gevallen bepalen de hoofdgebouwen het straatgevelbeeld; bijgebouwen bevinden zich overwegend op het achtererf, soms op het zijerf.

Waardering

De dwarsstraten zijn eerste uitbreidingsvormen vanaf het historische lint en hebben en zeer specifieke, karakteristieke samenhang opgeleverd: kleinschalige, individuele panden en een ontsluitingsgebied met een zekere intimiteit. Veel panden zijn of worden gerenoveerd en plaatselijk zijn bijbehorende zij- en achtererven heringericht als siertuinen.

De huidige karakteristiek wordt als zeer waardevol en behoudenswaardig aangemerkt.

Ontwikkelingen

De ouderdom van het overgrote deel van de panden maakt de behoefte aan bouw- en woontechnische verbeteringen groot. Daarnaast zullen de nog resterende vormen van bedrijvigheid onder voortdurende druk staan zich elders te vestigen. Deze natuurlijke dynamiek verdient de nodige ruimte, maar wel met een maximaal behoud van de karakteristieke samenhang.

Beleid

Het (welstands-)beleid is conserverend en gericht op het handhaven en versterken van de bijzondere stedenbouwkundige samenhang en het per situatie adequaat - binnen de gegeven karakteristiek - inspelen op de gebruikelijke aanpassingen en ondergeschikte toevoegingen.

Welstandsregime

Bijzonder welstandsregime

Welstandscriteria

Algemene welstandscriteria en de volgende gebiedsgerichte criteria:

- de huidige opbouw en schaal van de stedenbouwkundige samenhang dient te worden gerespecteerd, met dien verstande, dat per dwarsstraat specifieke accenten kunnen worden gelegd;

- de nu aanwezige voorgevel-rooilijnen blijven bij veranderingsinitiatieven en/of vervangende nieuwbouw uitgangspunt;
- wijzigingen en toevoegingen aan hoofdgebouwen dienen zodanig ten opzichte van de voorgevel-rooilijn te worden teruggelegd, dat de kwaliteit van het huidige straatgevel-beeld minimaal wordt aangetast;
- bij vervangende nieuwbouw is de bebouwings- en kaprichting van het pand, dat vervangen wordt, uitgangspunt;
- alle hoofdgebouwen bij de individuele woningen worden van een kap voorzien in de vorm van een zadeldak of mansarde; aan-, uit-, of bijgebouwen, welke aan de ontsluitingsstraat zijn gelegen of daar vanaf zichtbaar op het zijerf, dienen van een kap te worden voorzien; overige aan-, uit-, of bijgebouwen worden bij voorkeur van een kap voorzien;
- bij de ensembles van rijenhuizen en dubbele woonhuizen is de bestaande hoofdvorm in zijn specifieke samenhang uitgangspunt;
- bij nieuw- en verbouw wordt aandacht besteed aan een zorgvuldige, traditionele detaillering, overeenkomstig de aanwezige karakteristiek;
- in principe zijn de materialen van woningen en overige hoofdgebouwen: metselwerk van baksteen in rood/roodbruine tinten en daken met gebakken pannen; gevels kunnen gedeeltelijk of geheel in hout worden opgetrokken/bekleed en dekkend afgewerkt in een - in relatie met de omgeving - niet opvallende kleurstelling;
- afwijkende materialisering en kleurstelling kunnen slechts na overleg met de gemeente en de stadsbouwmeester worden toegestaan, waarbij vooral plaatselijke omstandigheden doorslaggevend zullen zijn;
- ongewenste materiaaltoepassingen zijn: volkern-/kunststof-platen in grote vlakken, kunstriet, stalen-dakpanplaten en sterk glimmende geglazuurde pannen.



A-4 De Horn

Dit karakteristieke gebied behoort tot de noordelijke komvorming van Lutjebroek en omvat de lint-bebouwing aan de Horn, de bebouwing aan de 1e en 2e Rozenstraat en de Rozendwarsstraat, de St. Nicolaasstraat en - met weliswaar een geheel eigen structuur - de Nico Kolenbergstraat.

Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de Weed.

Stedenbouwkundige structuur

Een zeer opvallend en bepalend element voor de karakteristiek van deze samenhang is het verloop van het lint de Horn, diagonaal door de oorspronkelijke kavelsloten-structuur. Over het algemeen ontwikkelen de bij de bebouwing aldaar behorende erven zich nog vrijwel geheel in de oorspronkelijke richting (min of meer noord-zuid), evenals de bebouwing en erven in de rest van het plangebied.

Voor het lint de Horn betekent dit, dat de bebouwingsrichting van de panden zowel parallel of haaks op de weg is, als (overwegend) onder een hoek, conform de kavelstructuur. Het bebouwingsbeeld aan de Horn is daardoor zeer afwisselend.

In het gehele gebied kenmerkt de structuur zich door kleinschaligheid en menging van wonen en bedrijvigheid (agrarisch of daaraan gelieerd); de bebouwing bestaat uit vrij aaneengesloten reeksen individuele panden; de woongebouwen presenteren zich aan en dicht op de ontsluitingswegen en de bijgebouwen en bedrijfsgebouwen van beperkte en omvangrijke afmetingen in het algemeen daarachter. Doordat in het gebied veel van de oorspronkelijke sloten nog aanwezig zijn, kenmerkt het zich door een waterrijke structuur met eilandjes, waarbij alle erven tenminste met één, maar soms met meerdere zijden aan een sloot grenzen.

Bebouwingskarakteristiek

De oudere bebouwing bestaat uit een vrij dichte tot zeer dichte pakking van overwegend kleinere, individuele panden in één bouwlaag en een kap, weliswaar vrijwel alle met een traditionele, sobere signatuur, maar daarbij ook met een zeer diverse vormgeving. Hoewel baksteen voor de gevels en keramische pannen op de daken in feite de couleur locale bepalen, zijn er plaatselijk andere materialen en afwerkingen toegepast, zonder in de samenhang te detoneren.

De woningen van meer recente datum zijn de meer in suburbane uitbreidinggebieden voorkomende typen: eengeszinsrijenhuizen en dubbele woonhuizen in 2 bouwlagen met een langskap en vrijstaande woningen in 1 of 2 bouwlagen met een kap en verschillende kaprichtingen. Ook hier is het materiaalgebruik vrij traditioneel, maar worden er veelal lichtere tinten metselwerk toegepast en betondakpannen.

Erven achter de bebouwing aan de Horn zijn gemiddeld tot groot van omvang met plaatselijk forse (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen.

De achtererven in de rest van het gebied zijn veelal klein en dicht bebouwd met een grote variatie van bijgebouwen. Een en ander maakt een rommelige maar tevens levendige/bedrijvige indruk.

Waardering

Deze gegroeide, kleinschalige en 'veelkleurige' samenhang heeft een unieke, intieme en complexe, maar vriendelijke woonomgeving opgeleverd, waarin bewoners een sterke geborgenheid en betrokkenheid bij elkaar ervaren. Dit woonmilieu wordt als zeer karakteristiek, behoudenswaardig en gevoelig voor veranderingen aangemerkt.

Ontwikkelingen

Het gebied kent een groot aantal verouderde en te kleine woningen. Plannen voor zowel beperkte als omvangrijke bouw- en woontechnische verbeteringen, alsmede voor vervangende nieuwbouw, zullen zich derhalve aldaar - meer dan elders - aandienen.

De kwetsbaarheid van de aanwezige structuur kan worden afgelezen van de enkele nieuwbouw-projecten, welke in het gebied zijn gerealiseerd en waarvan gebouwen en buitenruimte een ander schaalniveau en een afwijkende karakteristiek hebben (grotere plattegrond- en massa-ontwikkeling en 'rijkere' vormgeving).

Beleid

Het (welstands-)beleid is gericht op behoud en versterking van de karakteristieke bebouwingsstructuur.

Welstandsregime

Bijzonder welstandsregime

Welstandscriteria

Algemene criteria en de volgende gebiedgerichte criteria:

- een bebouwingsrichting parallel aan de kavelrichting is uitgangspunt, zowel voor de bebouwing aan de Horn, als in het 'binnengebied';
- de woningen presenteren zich prominent aan de ontsluitingsweg; bijgebouwen en bedrijfsgebouwen bevinden zich op de achter- en/of zijerven;
- de afstanden van de voorgevel tot de weg zijn aan de Horn beperkt en in het 'binnengebied' zeer klein tot nihil;
- in de bebouwingsreeksen is de huidige verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte in principe uitgangspunt;
- verdichting of kaalslag is in principe ongewenst; het inbrengen van ruimte voor voorzieningen als b.v. parkeren dient met de grootste zorgvuldigheid te geschieden;
- de schaal van individuele vernieuwbouw of inbrei-plannen wordt afgestemd op die van de huidige bebouwingsstructuur;
- aan- en uitbouwen en andere toevoegingen aan de hoofdvorm worden qua omvang en plaatsing zodanig ingepast, dat de visuele kwaliteit van het straatbeeld maximaal wordt behouden;
- bij woningwijzigingen, verbouwings- en nieuwbouwplannen wordt de vormgeving gerelateerd aan de huidige traditionele en streekeigen karakteristiek:

- alle hoofdgebouwen worden van een prominente kap voorzien; bijgebouwen worden bij voorkeur met een kap afgedekt;
- de detaillering is over het algemeen vrij sober, maar zorgvuldig;
- de hoofdmaterialen voor de woningen zijn metselwerk voor de gevels in baksteen met aardse tinten en keramische pannen op het dak; topgevels kunnen gedeeltelijk met houten delen worden bekleed;
- de hoofdmaterialen voor bijgebouwen en bedrijfsgebouwen zijn metselwerk of metselwerkplint (minimaal 0,80 m') met daarboven hout of een plaatmateriaal in een gedekte kleur en pannen of donkere golfplaten voor het dak;
- afwijkende materialisering en kleurstelling kunnen slechts na overleg met de gemeente en de stadsbouwmeester worden toegestaan, waarbij vooral plaatselijke omstandigheden doorslaggevend zullen zijn;
- ongewenste materiaaltoepassingen zijn: volkern-/kunststof-platen in grote vlakken, kunststofkozijnen, kunstriet, stalen- dakplanplaten, sterk glimmende geglazuurde dakpannen en asfalt-shingles.



A-5 Oud Grootebroek

Dit gebied betreft een oudere uitleg van Grootebroek achter de 'oksel' van de Zesstedenweg en de Raadhuislaan met de bebouwing aan Burg. Schrijnderlaan, Pieter Noordelooslaan en Raadhuislaan.

In feite behoren hierbij ook de Snoekstraat en de St. Elisabethstraat, maar deze hebben vanwege hun specifieke karakteristiek een aparte gebiedsbeschrijving gekregen.

Stedenbouwkundige structuur

Ondanks dat het gebied een rechthoekige vorm heeft, begrensd door nagenoeg haaks op elkaar staande wegen en de kavelsloot langs het spoor, wordt de stedenbouwkundige structuur binnen het gebied bepaald door een gebogen verloop van de de Burg. Schrijnderlaan en de Pieter Noordelooslaan. Het gebied heeft daarmee een 'tuindorp'-karakter met vrijstaande en dubbele woonhuizen, welke in het algemeen het stratenverloop volgen op gelijke afstand tot de weg.

Binnen de bestaande structuur zijn in 2002 nieuwe vrijstaande en dubbele woonhuizen gerealiseerd. De waterstructuur bestaat uit oude kavelsloten achter de erven van o. de Snoekstraat, Zesstedenweg en Raadhuislaan, alsmede langs de spoorbaan. Structureel groen beperkt zich tot het pleintje in de Burg.

Schrijnderlaan en in de strook tussen de Pieter Noordelooslaan en de spoorbaan.

Bebouwingskarakteristiek

Er is in dit gebied sprake van vrijstaande en dubbele woonhuizen in 1 en 2 bouwlagen met een kap. Hoofdvorm, detaillering en materiaalgebruik zijn traditioneel. Ondanks enkele reeksen gelijk woningen is sprake van een zeer gevarieerd beeld: een verscheidenheid in vormgeving, licht en donker metselwerk (bruine en rode tinten), rode en grijze gebakken pannen en kaprichting haaks of parallel aan de straat. De nieuwbouw is een meer eigentijdse interpretatie van traditionele vormgeving met een enigszins 'steviger' bouwmassa in twee bouwlagen, metselwerk met baksteen in twee kleuren (geel en rood) en een manifeste schildkap met zwarte keramische pan.

Waardering

Het woongebied ontleent zijn waarde aan de pluriformiteit en kleinschaligheid van woongebouwen en een vriendelijke, informele sfeer in de woonomgeving.

Er zijn geen bijzondere architectonische waarden in het gebied aanwezig.

Ontwikkelingen

Het woongebied is afgerond; er zal slechts sprake zijn van de gebruikelijke aanpassingen en ondergeschikte toevoegingen aan de woningen.

Beleid

Het (welstands-)beleid is gericht op het handhaven/respecteren van de aanwezige waarden en het adequaat inspelen op de gebruikelijke aanpassingen en ondergeschikte toevoegingen.

Welstandsregime

Regulier welstandsregime

Welstandscriteria

Algemene welstandscriteria en een prominente positie voor de 'loketcriteria'.



A-6 Oud Bovenkarspel

Dit betreft het gebied begrensd door de kavelsloot ten westen van de St. Martinusstraat, de kavelsloot ten zuiden van de Hoofdstraat, de Broekerhavenweg en de Spoorsingel.

De bebouwing c.a. aan de Hoofdstraat behoort tot het 'historische lint' en voor zover de grens tussen beide gebieden niet scherp is te bepalen kan er van uitgegaan worden, dat de beeldkwaliteit en welstandscriteria van een overeenkomstig niveau zijn.

Hoewel de bebouwing aan de oostzijde van de Broekerhavenweg en ten zuiden van de Hoofdstraat qua structuur en bebouwing geen samenhang vertoont met 'Oud-Bovenkarspel', wordt deze in de hierna volgende beschrijving wel meegenomen.

Stedenbouwkundige structuur

Het gebied is een grillige assemblage van oude en nieuwe ontwikkelingen, met zowel lineaire als sterk gebogen woonstraten en zowel een kleinschalig-korrelige samenhang als relatief grootschalige complexen.

De St. Martinusstraat en de IJmertstraat zijn grotendeels ononderbroken noord-zuid lopende straten haaks op de Hoofdstraat en als zodanig te vergelijken met de hiervoor genoemde karakteristieke dwarsstraten. Het verschil is, dat zij middels de Spoorsingel en Klaas Laanstraat structureel samenhangen met het gebied rond Outger Jacobsz.straat en Burg. Boonlaan e.o., terwijl ook sprake is van een overwegend formeel straatprofiel (géén of een kleine voortuin, smalle trottoirs en een rijbaan van ca. 5,00 m') en plaatselijke een afwijkende bebouwingskarakteristiek.

Tot het gebied behoren tevens de min of meer autonoom gelegen Kardinaal Willebrandshof e.o. en Raadhuisplein, alsmede de westzijde van de Broekerhavenweg (ten noorden van het spoor).

De hoofdfunctie van het gebied is wonen; op de hoek van de Broekerhavenweg-westzijde en de Hoofdstraat is een hotelgebouw gelegen.

De waterstructuur wordt gevormd door restanten van de oorspronkelijke agrarische kavelsloten, met plaatselijk een zeer grillig verloop en overal grenzend aan zij- en achtererven. Plaatselijk is daarbij het niveauverschil opvallend groot.

De groenvoorzieningen in het gebied zijn versnipperd; structureel is slechts de groene zone langs de Spoorsingel.

Aan de oostzijde van de Broekerhavenweg ligt het verouderde complex van het Hervormd Centrum "De Driesprong" met houten toren als autonoom object in een fraaie open ruimte met enkele grote bomen.

Ten oosten daarvan is de ontwikkeling 'Excelsior' in gang gezet met overwegend 2-onder-1-kap-woningen en enkele vrijstaande woningen, ontsloten vanaf een doodlopende insteek vanaf de Hoofdstraat, t.w. de 'Bloementuin'.

Bebouwingskarakteristiek

De bebouwing kan gekarakteriseerd worden als zeer gevarieerd: oud en nieuw, kleinschalig en wat steviger gedimensioneerd én vooral diverse bouwvormen.

Hoewel de merendeel van de bebouwing een vrij traditionele vormtaal kent, is de

kleurtoepassing divers.

Aangezien enerzijds plaatselijk sprake is van een nog samenhangende reeks of een complex behoudenswaardige/karakteristieke bebouwing met 'historische' kenmerken en anderzijds van nogal wat recent gerealiseerde en nog in aanbouw zijnde invullingen is het noodzakelijk een aantal straten nader te beschrijven.

Aan de St. Martinusstraat en IJmertstraat bestaat de bebouwing uit reeksen kleinschalige individuele woonhuizen en enkele 2-onder-1-kap-woningen. Er is daarbij sprake van overwegend 1 bouwlaag met een kap (zadeldak of mansarde), topgevels gericht op de straat en een traditionele vormtaal en materialisering. Daartussen is op een enkele plek een pand 'opgewaarderd' of nieuw gebouwd. Aan de Outger Jacobszstraat is nadrukkelijk sprake van afwisselend oude en nieuwe bebouwing in de vorm van overwegend individuele en dubbele woonhuizen, maar ook in de vorm van een complex van 22 appartementen in 3 bouwlagen en een platte afdekking (nog in aanbouw).

Een opvallend complex aldaar is ook het 'Gezinspaviljoen' c.a. : een wooncomplex met centraal gebouw in 2 en 3 lagen met een kap en daaromheen kleine blokken seniorenwoningen in 1 laag + kap (alles in een opvallend witte/lichtgrijze metselsteen en zwarte pannen).

Aan de Klaas Laanstraat is de bebouwing wat moderner: 2-onder-1-kap-woningen in een sober-traditionele karakteristiek in 2 bouwlagen met flauwe kap, een meer recente invulling met dito woningen én een specifiek complex met patio-woningen in 1 laag met lessenaarskap.

Aan de Spoorsingel bestaat de bebouwing uit individuele woonhuizen - in 1,5 en 2 bouwlagen met een kap en met overwegend de topgevel gericht op de straat - alsmede enkele dubbele woonhuizen. De - onderling veelal verschillende - vormgeving en materialisering is hier ook te kenmerken als 'sober-traditioneel'. Vervolgens zijn nog in dit verband te noemen de 'complexen' aan het Kardinaal Willebrandshof (enkele blokjes rijenhuizen) en nabij het Raadhuisplein (een cluster dubbele woonhuizen in 1 laag en dubbelhoge kap en 'Noorderhof', seniorenwoningen in 2 lagen met plat dak).

Het indifferent vormgegeven hotel bestaat uit 2 bouwlagen en een volledig uitgenutte kap-verdieping, waarvan de dakschilden met shingles zijn bekleed.

Het complex "De Driesprong" is verouderd en krijgt een andere functie (woonfunctie); de bijbehorende houten toren is een merkwaardig, maar tevens markant element in de betreffende ruimte.

De recentelijk gerealiseerde woonhuizen aan 'Bloementuin' zijn een moderne interpretatie van woningen uit de jaren '30 met metselwerk gevels en grote schilddaken met pannen en grote overstekken.

Waardering

De woonbuurt kenmerkt zich door een rustige woonomgeving met een diversiteit aan woonmilieus door een menging van restanten van een oude karakteristieke structuur en diverse nieuwbouwprojecten.

De bebouwingsstructuur van met name de St. Martinusstraat en de IJmertstraat kan nog overwegend als karakteristiek en behoudenswaardig worden aangemerkt en vraagt derhalve om een behoedzaam beheer.

Ontwikkelingen

Met de gerealiseerde en nog in aanbouw zijnde nieuwbouw is 'Oud Bovenkarspel' in principe afgerond. Bij de eengezinswoningen kunnen in het algemeen de reguliere, ondergeschikte aanpassingen en uitbreidingen worden verwacht en met name bij de oudere, vaak te kleine woningen zullen zich wellicht meer structurelere aanpassingen en/of vervangende nieuwbouw kunnen aandienen.

De nieuwbouw van 'Excelsior', zal later in meer of mindere mate worden opgenomen binnen de stedenbouwkundige structuur van het toekomstig te ontwikkelen gebied 'Florapark'.

Beleid

Het (welstands-)beleid is in principe gericht op behoud van de aanwezige waarden in het algemeen en behoud van de nog resterende karakteristieke delen in het bijzonder, maar uiteraard tevens met een 'open oog' voor noodzakelijke verbeteringen van de woon- en bouwtechnische kwaliteit van de woningen.

Welstandregime

Voor de meer indifferente oudere bebouwing en de nieuwbouwcomplexen kan volstaan worden met het reguliere welstandstoezicht; voor de bebouwing aan de St. Martinusstraat en IJmertstraat is een bijzonder welstandsregime van toepassing.

Welstandscriteria

Naast de algemene welstandscriteria voor het gehele gebied, zijn voor de St. Martinusstraat en de IJmertstraat de volgende gebiedsgerichte welstandscriteria van toepassing:

- de huidige opbouw en schaal van de stedenbouwkundige samenhang dient te worden gerespecteerd;
- de nu aanwezige voorgevel-rooilijnen blijven bij veranderings-initiatieven en/of vervangende nieuwbouw uitgangspunt;
- wijzigingen en toevoegingen aan hoofdgebouwen dienen zodanig ten opzichte van de voorgevel-rooilijn te worden teruggelegd, dat de kwaliteit van het huidige straatgevelbeeld minimaal wordt aangetast;
- bij vervangende nieuwbouw is de bebouwings- en kaprichting van het pand, dat vervangen wordt, uitgangspunt;
- alle hoofdgebouwen bij de individuele woningen worden van een kap voorzien in de vorm van een zadeldak of mansarde; aan-, uit-, of bijgebouwen, welke aan de ontsluitingsstraat zijn gelegen of daarvanaf zichtbaar op het zijerf, dienen van een kap te worden voorzien; overige aan-, uit-, of bijgebouwen worden bij voorkeur van een kap voorzien;

- bij nieuw- en verbouw wordt aandacht besteed aan een zorgvuldige, traditionele detaillering, overeenkomstig de aanwezige karakteristiek;
- in principe zijn de materialen van woningen en overige hoofdgebouwen: metselwerk van baksteen in gedekte aardtinten en daken met gebakken pannen; gevels kunnen gedeeltelijk of geheel in hout worden opgetrokken/bekleed en dekkend afgewerkt in een - in relatie met de omgeving - niet opvallende kleurstelling;
- afwijkende materialisering en kleurstelling kunnen slechts na overleg met de gemeente en de stadsbouwmeester worden toegestaan, waarbij vooral plaatselijke omstandigheden doorslaggevend zullen zijn;
- ongewenste materiaaltoepassingen zijn: volkern-/kunststof-platen in grote vlakken, kunstriet, stalen-dakpanplaten en sterk glimmende geglazuurde pannen.



B Centrumgebied

Als centrumgebied wordt hier bedoeld het nieuwbouwcomplex met het winkelapparaat, een aantal centrale voorzieningen, zoals gemeentehuis en bibliotheek, multifunctioneel centrum 'Het Postkantoor', enkele kantoorgebouwen en een bijzondere woonvorm boven winkels en bibliotheek. Het is ook het gebied waar wekelijks de markt wordt gehouden op de pleinruimte voor het gemeentehuis. De ligging van dit (forum-)gebied is letterlijk centraal ten opzichte van de woongebieden. Uniek is daarbij het ruimtelijk en fysiek over de historische route Enkhuizen-Hoorn heen bouwen van het winkelcomplex, waardoor een zeer demonstratieve en markante 'brug' wordt geslagen tussen de zuidelijke en noordelijke woongebieden.

Direkt ten zuiden van het gebied ligt het NS-hoofdstation van de gemeente. Fysiek op enige afstand en qua vormgeving afwijkend, maar functioneel gerelateerd aan het centrumgebied, zijn het verpleeg- en verzorgingscomplex Riggershof, de bedrijven-concentratie aan de Middenweg en de vijf recentelijk gerealiseerde kantoorvilla's aan het Voert.

Hoewel de Stationslaan qua functionele structuur en bebouwingskarakteristiek een min of meer autonome positie in neemt, is de samenhang met het centrumgebied toch zodanig, dat deze laan in de onderhavige gebiedsbeschrijving wordt meegenomen.

Stedenbouwkundige structuur

De 'drager' van het complex is het naar binnen gekeerde winkelcomplex met een noordelijke en zuidelijke entree, alsmede een 'open' toegangsgebied op de plek waar de Hoofdstraat wordt overgestoken. Aan de flanken liggen de utilitair ingerichte bevoorradingsstraten, maar recentelijk is aan de Stationslaan een winkel-/woongebouw toegevoegd, die het 'buiten'-aanzicht aanmerkelijk heeft opgewaardeerd.

Aan de zuidzijde is een pleinruimte aanwezig, begrensd door het raadhuis aan de oostzijde, enkele kantoorgebouwen nabij het station en een winkelstrip aan de westzijde. Het onlangs heringerichte plein is met de auto bereikbaar (kortparkeren), maar de inrichting geeft prioriteit aan het langzame verkeer.

Aan de noordzijde is het toegangsgebied aan De Tuin plastisch ingericht met water, groen, verblijfsplekken, bevoorradingsgelegenheid en parkeervoorzieningen. Aan de overzijde van De Tuin is een reeks paviljoenachtige detailhandels- en voorzieningengebouwtjes aanwezig als overgangszone naar het pure woongebied. Het gehele gebied kan gezien worden als een 'eiland' omgeven door een voor de auto toegankelijke ring, waarbinnen nog de Schaperstraat is gelegen als restant van de oude structuur (zie o.a. bij 'dwarsstraten'). Buiten deze ring liggen de eerder genoemde voorzieningen e.d. als 'satellieten' van het centrum.

De Stationslaan is een restant van de oorspronkelijke lineaire structuur ter plaatse en levert als zodanig zeker een kenmerkende bijdrage aan de functionele en fysieke pluriformiteit van het centrumgebied. De aanliggende, overwegend individuele woonhuizen liggen enigszins verdiept op 'afstand' van de weg; met het aanwezige groen en de bomen is aldaar inderdaad sprake van een laan-karakter.

Bebouwingskarakteristiek

Het winkelcomplex heeft een eigentijdse uitstraling met een markante vormgeving van de overkappingen van de traversen: driehoekige kapconstructies, dakschilden, lichtgrijs metselwerk, witte beplating en véél glas, met name ter plaatse van het entreegebied aan de Hoofdstraat.

Aan de bevoorradingsstraten zijn de gevels meer gesloten en voorzien van utilitaire gevelopeningen, maar tevens plaatselijk met aandacht vormgegeven middels enige plastic en/of een bijzondere raamvorm.

Ook de aan het centrumgebied gelegen gebouwen hebben een eigentijdse vormgeving, overwegend 2 en 3 bouwlagen met een platte afdekking en een lichte tot zeer lichte materialisering.

De bebouwing aan de Stationslaan betreft een diversiteit aan traditionele woonhuizen, overwegend in 1 à 1,5 bouwlaag en een kap, veelal met de topgevel naar de weg gekeerd; ook het materiaal-gebruik is divers/traditioneel.

Het complex Riggershof heeft een zeer eigenzinnige, aantrekkelijke, moderne vormgeving gekregen.

De kantoorvilla's ten zuiden van het spoor zijn deugdelijk/functioneel van vormgeving met gevels van baksteen en een platte afdekking.

Waardering

Het gebied ontleent zijn waarde met name aan de 'forumfunctie' (winkels én voorzieningen), de goede actieve en passieve bereikbaarheid, de heldere structuur, de overwegend doelmatige vormgeving en frisse kleurstelling van het winkelgebied enerzijds en aan de pluriformiteit van het grotere geheel - en met name het aandeel van de oudere bebouwing daarin - anderzijds.

Ontwikkelingen

Hoewel het winkelcomplex recentelijk is gecompleteerd moet blijvend rekening gehouden worden met een zekere dynamiek (vernieuwings-impulsen); er is een structuurvisie voor het centrumgebied en een bestemmingsplan in voorbereiding. Op enige afstand zullen ter weerszijden van de Burg. J.N. Stuifbergenlaan aan het centrumgebied gelieerde nieuwbouw worden uitgebreid, respectievelijk nieuw ontwikkeld.

Beleid

Het (welstands-)beleid is gericht op het behouden van de aanwezige waarden, het verder uitbouwen van de forumfunctie en attractiewaarde van het gebied en het versterken van de eigentijdse karakteristieken.

Welstandsregime

Gezien de dynamiek wordt een bijzonder welstandsregime van toepassing geacht.

Welstandscriteria

Algemene welstandscriteria en de volgende *gebiedsgerichte* criteria

- uitbreidings- en vernieuwingsingrepen worden zodanig ingepast, dat de kenmerkende structuur van het winkelcomplex met de traversen en toegangsgebieden herkenbaar blijft;

- de architectonische vormgeving van verbouw- en nieuwbouwinitiatieven sluit aan op de bestaande eigentijdse karakteristieken;
- aan de detaillering van de gevels en dakbeëindigingen wordt bijzondere aandacht besteed;
- voor de materialisering heeft metselwerk in baksteen voor de gevels de voorkeur, maar toepassing van andere materialen wordt - mits goed gemotiveerd - niet uitgesloten;
- zichtbare dakvlakken krijgen een kwalitatieve afwerking; mastiek en asfalt-shingles zijn daarbij uitgesloten;
- individuele toevoegingen in de vorm van luifels e.d., reclameobjecten en kleuraccenten vinden plaats met respect voor de (kwaliteit van) de beeldvorming van de totale samenhang.



C-1 Lutjebroek-Zuid en Zuiderwoid

Dit betreft de zuidelijke uitleg van Lutjebroek, exclusief de Pastoor Gielenstraat, welke aangemerkt is als 'karakteristieke dwarsstraat' en afzonderlijk wordt beschreven.

Onderscheid wordt gemaakt in het oudere gedeelte (ca. 1960) en het recent gerealiseerde Zuiderwoid (gestart eind jaren '90 en in 2001 afgerond).

Stedenbouwkundige structuur

De oudere uitleg wordt vanaf de P.J. Jongstraat ontsloten middels de Fresialaan. Het gebiedje tussen Fresialaan, Azalealaan en P.J. Jongstraat kenmerkt zich door de aanwezigheid van de nodige voorzieningen: behalve het verpleeghuis Nicolaas en de Kerk aan de P.J. Jongstraat, bevinden zich hier een buurthuis, supermarkt en een begraafplaats. Het oude hoofdgebouw van verpleeghuis Nicolaas is gesloopt en op deze locatie wordt vervangende nieuwbouw gerealiseerd. Op het achterliggende terrein zijn inmiddels 27 zorgappartementen gebouwd.

Aan de Fresialaan-oostzijde bevindt zich een winkelcomplex met bovenwoningen, met daarachter een aannemersbedrijf. Dit aannemersbedrijf wordt gedeeltelijk gesloopt om plaats te maken voor de nieuwbouw van de supermarkt. De rest van het gebied bestaat uit woonhuizen.

Het (woon-)stratenstelsel bestaat uit doorgaande lussen in een overwegend rechthoekige structuur, waaraan zowel eengezinsrijenhuizen in langs- als dwarsrichting zijn gesitueerd, alsmede dubbele en vrijstaande woonhuizen met name aan de zuid- en westrand. Hoewel vrijwel overal strikte voorgevel-rooilijnen worden aangehouden, is het aantal doorgaande, samenhangende straatgevels beperkt.

Het profiel van de straten is formeel: brede rijbaan met trottoirstroken en parkeerhavens. Een samenhangende groenstructuur ontbreekt; er is slechts sprake van kleinere groenplekken en snippergroen tussen de woonhuizen. Water speelt binnen het gebied geen rol: aan de oost- en zuidgrens bevinden zich oorspronkelijk kavelsloten op de (achter-) erfgronden, evenals op de grens met Zuiderwoid, waar deze plaatselijk verbreed is ten behoeve van een gebruik als ijsbaan.

Zuiderwoid is aangetakt middels een doorverbinding via de Lelielaan. Het bebouwingspatroon volgt - keurig in een strakke rooilijn - een rechthoekige lus met vrijstaande en dubbele woonhuizen aan de randen en rijenhuizen centraal. Aan de noordzijde wordt op informele wijze met lage, kleinschalige blokjes seniorenwoningen aangesloten op een parkje.

De ontsluitingsstraat heeft hier een meer informeel profiel

Bebouwingskarakteristiek

Het winkelcomplex aan de Fresialaan bestaat uit een rechthoekige bouwmassa met 2 bouwlagen en een plat dak; de kwaliteit van de verschijningsvorm is zeer matig. Het buurthuis daarentegen is plastisch vormgegeven: met 1 bouwlaag en kap, maar wisselende goot- en nokhoogten wordt een aansprekend geheel gevormd. De oudere uitleg bestaat uit eengezinsrijenhuizen, dubbele woonhuizen en vrijstaande woonhuizen in 1 en 2 bouwlagen met een kap en vrij traditionele

kenmerken en dito materiaal- en kleurgebruik, maar met overigens een sober uitvoering. Opmerkelijk is bijvoorbeeld in de Anjelierlaan hoe het aanbrengen van erkers zowel de verschijnings-vorm van de woningen als het straatbeeld belangrijk aantrekkelijker kan maken.

Verder opvallend zijn de kleinschalige seniorenwoningen in 1 bouwlaag met langskap, met een lichte betonsteen voor de gevel en langskap met rode pannen gedekt.

Hoewel ook in Zuiderwoud sprake is van een vormgeving, welke grotendeels teruggrijpt naar traditionele stijlkenmerken, is de verschijningsvorm van de woningen afwisselender, meer eigentijds en frisser qua kleurstelling. De panden zijn overwegend 1 of 2 bouwlagen met een kap, met metselwerk voor gevels en pannen op het dak; ook hier is het grote aandeel kleinschalige seniorenwoningen opvallend.

Waardering

Het oudere gedeelte van Lutjebroek-zuid maakt plaatselijk een enigszins 'versleten' indruk, terwijl voor het overige de verschijningsvorm van de panden erg sober is en opwaardering verdient.

Zuiderwoud is een nog erg jong woongebied met een heldere bebouwingsstructuur, waar met goed vormgegeven panden en een eenvoudige, kleinschalige inrichting van de straten de basis is gelegd voor een zeer aantrekkelijke woonbuurt.

Ontwikkelingen

Het totale gebied is in feite af; behoudens de bouw aldaar van de uitbreiding van het Nicolaas verpleeghuis, worden geen structurele ontwikkelingen voorzien, noch gewenst.

Ingrepen zullen zich in het algemeen beperken tot ondergeschikte toevoegingen en aanpassingen, waarbij met name voor het oudere gedeelte (de 'lanen' met de bloemennamen) het accent tevens gelegd moet worden op verbetering van het aanzicht.

Beleid

Het (welstands-)beleid is gericht op behoud van de aanwezige waarden en het opwaarderen van de verschijningsvorm van de bebouwing in de oudere gedeelte van het plangebied.

Welstandsregime

Regulier welstandsregime, met dien verstande, dat ingrepen in het oudere gedeelte tevens getoetst zullen worden op aspecten, welke de verschijningsvorm van de betreffende panden verbeteren.

Welstandscriteria

Algemene criteria met een belangrijk accent op de 'loketcriteria'



C-2 De Weed

De Weed is een beperkte planmatige uitbreiding van meer recente datum aan de oostflank van het historische/karakteristieke woongebied de Horn.

Stedenbouwkundige structuur

Het betreft een deels lineaire, deels geclusterde ontwikkeling met woningbouw langs en aan de gelijknamige ontsluitingsstraat met een sterk bochtig verloop, welke tevens een functie heeft voor doorgaand verkeer tussen de Zesstedenweg en de Drechterlandseweg.

De bebouwing bestaat uit vrijstaande en dubbele woonhuizen, alsmede enkele eengezinsrijenblokjes. Het doorgaande deel van de Weed heeft een formele inrichting met een rijbaan, trottoirstroken en groenstrook met bomen; de daaraan gelegen woningen hebben alle een voortuin. Aan de doorgaande weg is een ontsluitingslus aangetakt, welke een meer informeel en smal profiel heeft. De oostzijde van de weg grenst aan de in ontwikkeling zijnde nieuwbouwwijk 'Oosterweed'.

De waterstructuur bevindt zich aan de randen in de vorm van oorspronkelijke kavelsloten.

Bebouwingskarakteristiek

De woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm zonder bijzondere plastiek of geleding, een en twee bouwlagen met een kap (zadeldak) overwegend in langsrichting.

De verschijningsvorm is deels seriematig en sober (rijenhuizen), deels heel gevarieerd/afwisselend (vrijstaande woningen).

De gevels bestaan vooral uit metselwerk in baksteen, overwegend bruin/bruinrood, maar ook wit komt voor en zelfs lichtgrijze betonsteen; de pannendaken zijn overwegend grijs, rood en genuanceerd.

Waardering

Het woongebied ontleent zijn waarde aan de kleinschaligheid van de woongebouwen en tamelijk informele samenhang. Er zijn geen bijzondere architectonische waarden in het geding.

Ontwikkelingen

Het woongebied is als zodanig afgerond; er zal slechts sprake zijn van de gebruikelijke aanpassingen en ondergeschikte toevoegingen aan de woningen. Voor het in ontwikkeling zijnde woongebied 'Oosterweed' zijn reeds stedenbouwkundige richtlijnen geformuleerd, alsmede uitgangspunten voor de beeldvorming.

Beleid

Het (welstands-)beleid is gericht op behoud van de aanwezige waarden en het adequaat inspelen op de gebruikelijke aanpassingen en ondergeschikte toevoegingen.

Welstandsregime

Regulier welstandsregime

Welstandscriteria

Algemene welstandscriteria en een prominente positie voor de 'loketcriteria'.



C-3 Zesstedenpark

Dit betreft een hoogwaardig woongebied, globaal gelegen tussen de Zesstedenweg, Verlengde Raadhuislaan en Drechterlandseweg (N 302). De woningen zijn gerealiseerd in de periode '95 - '96 ; de planvorming is geschied aan de hand van een bebouwingsleidraad en begeleid door een previsor.

Hoewel separaat gerealiseerd worden de woningen aan de insteek 'Radboud' vanaf de Zesstedenweg tot dit gebied gerekend.

Stedenbouwkundige structuur

Het betreft een woonbuurt met een parkachtige opzet met een belangrijk aandeel van grote tot zeer grote kavels met individuele woonhuizen;

Daarnaast zijn er seriematig ontwikkelde forse dubbele woonhuizen aanwezig nabij het entree-gebied en in het - relatief meer dichte - oostelijk plandeel; centraal in het oostelijk plandeel zijn patio-woningen gerealiseerd, in feite woningen met het volledige woonprogramma op de beganegrond, de bouwmassa centraal op de kavel en relatief bescheiden tuinstroken rondom.

De structuur wordt in hoofdzaak bepaald door een slotenstelsel, waardoor 'landtongen' zijn geformeerd, welke op hun beurt worden opgedeeld door ontsluitingsstraatjes met ter weerszijden kavels.

De rondgaande ontsluitingsweg en zijn aftakkingen hebben een beperkt profiel met informele inrichting.

Centraal in de buurt is een bescheiden buurtpark met groen en een vijverpartij; aan de noordzijde van het plan is een parkstrook aanwezig met water en groen, welke tevens is bedoeld als geluidsbuffer tussen de buurt en de Drechterlandseweg.

Aan deze opzet, maar vooral óók aan het vele groen op de ruime kavels, ontleent de buurt zijn nadrukkelijk groene karakter; vrijwel alle kavels grenzen aan een waterloop.

Bebouwingskarakteristiek

De bebouwing is tot stand gekomen aan de hand van thematische⁴ uitgangspunten (hoofdvorm, materiaal en kleur) voor 13 te onderscheiden deelgebieden, waardoor zowel een grote verscheidenheid aan karakters aanwezig is, als een gewenste herkenbare samenhang in straat-gedeeltes en/of clusters.

Op stedenbouwkundig belangrijke plekken (hoofdentree, beëindiging van reeksen en afstoppen van zichtlijnen) is de bebouwing op onderdelen markant vormgegeven.

De woonhuizen bestaan uit één of twee bouwlagen met kap of plat afgedekt, overeenkomstig de gekozen thematiek.

De hoofdmaterialen zijn overwegend baksteen voor de gevel en pannen voor de kappen.

Waardering

Deze woonbuurt ontleent zijn waarde aan de ruime opzet met veel groen en water, de grote verscheidenheid van overwegend vrijstaande woonhuizen en de per

⁴ zie 'bebouwingsleidraad Villa-plan Zesstedenpark'

plandeel thematische samenhang van de bebouwing. Aan de verschijningsvorm van de woonhuizen is een meer dan gemiddelde ontwerp-aandacht besteed. De hoogwaardige kwaliteit is aanleiding om aan deze woonbuurt een zekere 'gevoeligheid' toe te kennen.

Ontwikkelingen

De buurt is compleet; behoudens de reguliere, ondergeschikte aanpassingen en toevoegingen zijn er geen structurele ontwikkelingen aan de orde.

Beleid

Het (welstands-)beleid is erop gericht de aanwezige bebouwingsopzet en -karakteristiek te behouden/versterken met in achtneming van de thematische uitgangspunten.

Welstandsregime

Bijzonder welstandsregime

Welstandscriteria

Algemene welstandscriteria én *gebiedsgerichte* criteria, geformuleerd als volgt:

- de openheid in de bebouwingsstructuur dient gehandhaafd te worden: waar aanwezig dient het vrijstaande karakter te worden behouden, bij geschakelde reeksen dienen de 'schakels' duidelijk ondergeschikt te blijven aan de hoofdgebouwen;
- de kenmerken van de gebouwen, welke essentieel zijn voor de gewenste thematische samenhang, dienen behouden te blijven;
- de bestaande voorgevel-rooilijnen dienen te worden gehandhaafd, met dien verstande dat deze door *ondergeschikte* toevoegingen mogen worden overschreden;
- aanpassingen en toevoegingen dienen te worden afgestemd op de karakteristiek van het hoofdgebouw, zowel qua vormeigenschappen, als qua materialisering;

In principe worden de planinitiatieven in deze woonbuurt voor beoordeling voorgelegd aan de stadsbouwmeester.



C-4 Hogesluis

Hogesluis is een woongebied aan de noordflank van het bebouwde gebied van Stede Broec gelegen ten westen van de Dirk Essenlaan tussen de Drechterlandseweg en de erfsloot achter de bebouwing aan de Zesstedenweg. De bebouwing is overwegend gerealiseerd in de periode 1961 - 1972.

Stedenbouwkundige structuur

De bebouwings- en ontsluitingsstructuur is vrijwel geheel oostwest/noordzuid gericht en geheel opgebouwd met eengezinshuizen, overwegend in de vorm van rijenhuizen, aangevuld met 2-onder-1-kapwoningen en geschakelde en vrijstaande woonhuizen.

Het gebied wordt voor de auto slechts ontsloten vanaf de Dirk Essenlaan en de Zesstedenweg; het stratenstelsel bestaat uit doorgaande lussen met een formele profielinrichting en korte doodlopende aftakkingen met een informele, sobere inrichting.

De rijenhuizen en dubbele woonhuizen zijn overwegend gegroepeerd in halfgesloten blokken met duidelijke openbare en private zijden; de individuele woningen komen voor in een geschakelde vorm in het uiterste noord-oosten van het plangebied en in een losse reeks in het zuiden, welke als enige uitzondering een gebogen verloop heeft, naar aanleiding van situering aan de erfsloot van de bebouwing aan de Zesstedenweg.

Door een licht gebogen verloop van, of kleine hoekverdraaiingen in de straten, de vele verspringende rooilijnen en het afwisselend situeren van vóór- en zijgevels is vrijwel nergens sprake van eenduidige, sterk samenhangende straatwanden.

Aansluitend op Dirk Essenlaan zijn een reeks voormalige agrarische bedrijven aanwezig, van oudsher betrokken op de aldaar aanwezige waterloop, met bijbehorende individuele woningen aan de Esdoornlaan, zodat het bedrijfsmatige karakter zich vrijwel uitsluitend presenteert aan de Dirk Essenlaan.

Centraal in het gebied ligt een schoolgebouw voor voortgezet (agrarisch) onderwijs.

Het gehele gebied is door waterlopen omringd; binnen het gebied ontbreken deze. De groenstructuur bestaat hoofdzakelijk uit de groene zone met geluidswal langs de Drechterlandseweg, omgezet langs het eerste gedeelte van de Dirk Essenlaan, een enkel speelveld centraal in het gebied en enkele kleine groene pleinruimten in het zuiden.

Bebouwingskarakteristiek

De woningen hebben overwegend een eenvoudige hoofdvorm zonder bijzondere plastiek of geleding, een en twee bouwlagen met een kap (zadeldak): bij rijenwoningen en dubbele woonhuizen overal langskappen, bij de individuele woningen is sprake van wisselende kap-richtingen.

De verschijningsvorm is seriematig en overwegend sober.

De hoofdmaterialen zijn metselwerk in baksteen voor de gevels (overwegend bruin/bruinrood) en pannendaken (grijs en hier en daar rood).

Het feit, dat een aantal woningen vrij klein en/of sober zijn, heeft aanleiding gegeven tot het aanbrengen van o.a. dakkapellen en erker-achtige uitbreidingen aan de straatzijde; plaatselijk zijn – m.n. bij de huurwoningen - de individuele aanpassingen betrekkelijk gering. Er is sprake van een grote variatie in uitbreidingsopties.

Aan de Esdoornlaan is een samenhangende reeks gelijke of nagenoeg gelijke vrijstaande woonhuizen aanwezig, met grote bedrijfsloodsen aan het water grenzend aan de Dirk Essenlaan.

Waardering

Het woongebied ontleent zijn waarde aan de kleinschaligheid van de woongebouwen, een eenvoudige inrichting van de openbare ruimte en een rustige woonomgeving. Er zijn geen bijzondere architectonische waarden in het gebied aanwezig; het bebouwingsbeeld is erg eenvormig.

Plaatselijke opwaarderingimpulsen verdienen een positieve grondhouding.

Ontwikkelingen

Het woongebied is afgerond; er zal slechts sprake zijn van de gebruikelijke aanpassingen en ondergeschikte toevoegingen aan de woningen.

Een uitzondering hierop is het steeds meer vervallen van de bedrijfsfunctie van de loodsen, behorende bij de woonhuizen aan de Esdoornlaan.

Beleid

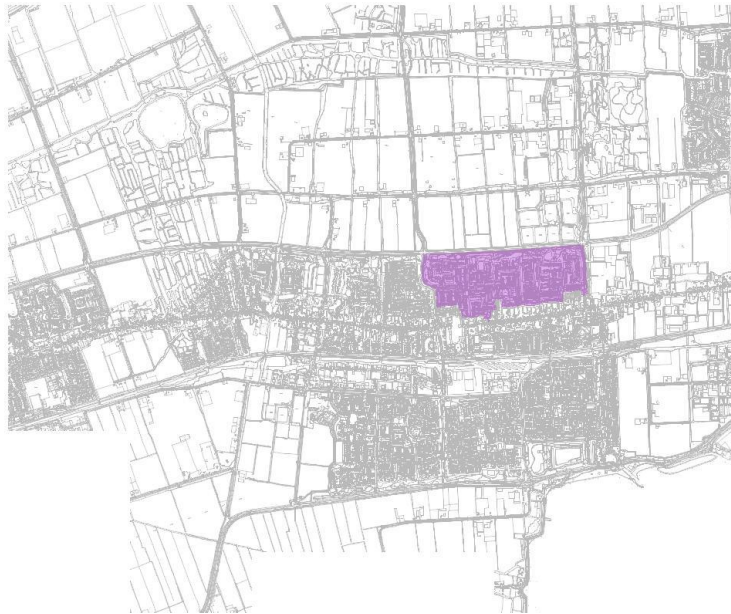
Het (welstands-)beleid is gericht op het handhaven/respecteren van de aanwezige waarden en het adequaat inspelen op de gebruikelijke aanpassingen en ondergeschikte toevoegingen. Daarbij is het van belang naar de toekomst toe ruimte te geven voor een geleidelijke opwaardering, o.a. door het inbrengen van meer vormenrijkdom en kleur.

Welstandsregime

Regulier welstandsregime

Welstandscriteria

Algemene welstandscriteria en een prominente positie voor de 'loketcriteria', waarbij voor verschillende locaties specifieke, individuele oplossingen niet op voorhand uitgesloten zijn, maar ook voor gelijke woningen op vergelijkbare locaties gestreefd dient te worden naar eenduidigheid en uniformiteit.



C-5 Rozeboom 1 t/m 8

Dit betreft het woongebied ten noorden van de hoofdstraat, ten westen van de Veilingweg en ten oosten van de Dirk Essenlaan.

Het gebied is in 8 fasen gerealiseerd in de periode 1988 - 1996.

Het realiseringsproces is begeleid middels stedenbouwkundige previsie aan de hand van aanwijzingen betreffende de gewenste samenhang. Het thema van deze - overigens vrij algemene en bescheiden 'spelregels' was: *"de kwaliteit van Rozeboom wordt vooral bepaald door binnen de spelregels tot individuele oplossingen te komen...."*.

Hoewel later ontwikkeld op vrijgekomen agrarische gronden achter de Hoofdstraat, kan het woongebiedje 'De Klamp' - mede gezien de structuur en bebouwingskarakteristiek - beschouwd worden als onderdeel van Rozeboom en onderhevig aan een overeenkomstig welstandsregime.

Stedenbouwkundige structuur

Het woongebied wordt begrensd door de kavelsloot langs de achtererven van de Hoofdstraat, de Dirk Essenlaan, de Drechterlandseweg en de Veilingweg.

De belangrijkste toegangen liggen aan de Dirk Essenlaan en de Veilingweg, waartussen - zonder nadrukkelijk onderscheiden profiel en verloop - in oost-westrichting de 'doorgaande' wijk-ontsluitingsroute is 'gelegen' in de vorm van De Bouw. Deze heeft een formeel profiel met rijbaan, trottoir- en groenstroken. Met aftakkingen vanaf De Bouw worden de aanliggende buurten overwegend separaat ontsloten middels lusvormige woonstraten met slechts een gering aantal 'kortsluitingen'. Een deel van deze straten hebben een formele inrichting, andere een meer eenduidige, informele inrichting.

De wijk wordt in noord-zuidrichting geleed door doorgaande brede sloten, in het verlengde van de kavelstructuur, welke ook ten noorden van de Drechterlandseweg in het agrarisch gebied aanwezig is. Deze waterstructuur wordt gecompleteerd door een groot aantal sloten met een soms grilliger verloop in oost-westrichting. Met deze structuur is tevens bepaald, dat de bouwrichting van de woonhuizen vrijwel overal de oost-west- en noord-zuidrichting volgt.

Tegen de Drechterlandseweg fungeert een brede, recreatieve parkzone tevens als geluidsbuffer.

Door genoemde waterstructuur zijn belangrijke delen van het woongebied aan te merken als 'landtongen', waar ter weerszijde van de woonstraten kavels worden ontsloten, waarvan de achter-erfgrens grenst aan water (doorvaarbaar).

Het gebied heeft vrijwel uitsluitend een woonfunctie; uitzonderingen hierop zijn slechts de basisschool en sportzaal centraal in het gebied aan de Bouw.

Bebouwingskarakteristiek

Opvallend is het beperkte aandeel van eengezinsrijenblokken, de veel geschakelde reeksen 2-onder-1-kapwoningen en het grote aantal vrijstaande en half-vrijstaande woningen.

Door deze differentiatie worden de straatbeelden overwegend gekenmerkt door

individuele panden in transparante reeksen, waardoor groen en water de belevingswaarde en kwaliteit van de woonomgeving nadrukkelijk mee bepalen.

Verreweg de meeste woningen zijn qua vormgeving als 'traditioneel' aan te merken en bestaan overwegend uit 1 à 1,5 laag met een kap en slechts in beperkte mate uit 2 lagen met een kap.

Binnen deze typering is, ondanks de plaatselijk seriematige opzet, toch ook sprake van een zeer grote variatie. Op enkele stedenbouwkundig markante plekken zijn afwijkende karakters gekozen (b.v. houtbouw of samengestelde kapvorm). De hoofdmaterialen zijn metselwerk voor de gevels en pannen voor de daken, waarbij de verschillende kleurenthema's bijdragen in de pluriformiteit.

Middels de eerder vermelde 'spelregels' zijn niet alleen de samenhang, kaprichting en goothoogten per (deel-)gebied bepaald, maar zijn voor kleine herkenbare onderdelen thema's uitgewerkt, ontleend aan 2 uitgangspunten:

- a) het eigen karakter van onderdelen wordt ondersteund door kleurgebruik;
- b) accenten door opvallend kleurgebruik op stedenbouwkundig belangrijke plekken ter ondersteuning van de herkenbaarheid van het gebied als geheel.

In het totaaloverzicht van het woongebied is herkenbaar dat de verschijningsvorm zich in de tijd - dus van west naar oost - ontwikkeld heeft van meer sober naar rijker.

Waardering

Bij de uitwerking van het gebied zijn de aantrekkelijke ligging tussen de 'streekweg' en de parkzone langs de Drechterlandseweg, de nabijheid van het centrumgebied en de betrokkenheid van het (doorvaarbare) water in hoge mate bepalend geweest voor het tot stand brengen van dit aantrekkelijke woongebied.

Met de gekozen stedenbouwkundige structuur en de gerealiseerde bebouwingskarakteristiek is een zeer gedifferentieerd, hoogwaardig en rustig woonmilieu verkregen, met veel kwalitatief bijzondere plekken. Bijzondere waarde dient te worden toegekend aan de karakteristiek van 'individualiteit in gebondenheid', de transparante bebouwingsopzet met veel groen en water, de diversiteit en de rustige, informele inrichting van de openbare buitenruimte.

Ontwikkelingen

Het woongebied is in principe afgerond; er zal slechts sprake zijn van de gebruikelijke aanpassingen en ondergeschikte toevoegingen aan de woningen. Bij de planontwikkeling van het gebied is reeds aangegeven, dat erkers, serre's e.d. in principe als overschrijdingen van de bouwgrens mogelijk zijn.

Enkel grondstukken, welke oorspronkelijk behoren bij bedrijvigheid en/of panden aan de Hoofdstraat zijn inmiddels met woningbouw en/of bijbehorende voorzieningen bebouwd.

Qua ligging behoren deze bij de lintbebouwing, maar qua bebouwingsstructuur en bebouwing kunnen ze gerekend worden tot het uitgelegde woongebied.

Beleid

Het (welstands-)beleid is gericht op het handhaven/respecteren van de bijzondere structuur en de aanwezig waarden.

Daarnaast zal uitgangspunt zijn adequaat in te spelen op de gebruikelijke aanpassingen en ondergeschikte toevoegingen, met in achtneming van de oorspronkelijke thematische uitgangspunten.

Welstandsregime

Regulier welstandsregime

Welstandscriteria

Algemene welstandscriteria en een prominente positie voor de 'loketcriteria'.



C-6 Noordertogt

Dit woongebied betreft een nieuwe uitleg/inbreiplan ten zuiden van de Zesstedenweg tot aan de spoorbaan, globaal gelegen tussen de achtererven van de woonbebouwing aan de St. Elisabethstraat en de Compagniestraat.

Dit planvorming is gereed; de eerste woningen worden/zijn anno 2002/2003 gerealiseerd.

Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur wordt in hoofdzaak bepaald door de aanwezige kavel- en slotenstructuur. De buurt wordt slechts vanuit het oosten via Rigtershof ontsloten vanaf de Burg. J.N. Stuifbergenlaan. De buurtontsluiting wordt gecompliceerd door een rechthoekige lus parallel aan de spoorwaaier - waarmee overwegend geschakelde dubbele woonhuizen en eengezinsrijen-huizen worden ontsloten - én een 'dwarsstraat' in de lengterichting van een kavel tot aan de erven aan de Zesstedenweg, met aan beide zijde reeksen vrijstaande woonhuizen. In deze samenhang zijn de waterlopen nadrukkelijk aanwezig, doordat zeker de helft van de woningen de achtertuin aan het water heeft en op vele plekken bruggetjes zijn gerealiseerd, zowel t.b.v. de auto-ontsluiting als voor de langzaamverkeers-verbindingen met de oudere delen van de bebouwde kom. In de verkavelingsopzet is aandacht besteed aan, respectievelijk wordt van belang geacht de vormgeving van:

- a) de ruimtevormende bebouwing i.c. samenhangende straatgedeelten;
- b) de in zichtlijnen gelegen bebouwing;
- c) de erfscheidingen op stedenbouwkundig belangrijke plekken.

Bebouwingskarakteristiek

Voor zover de bebouwing is gerealiseerd, is sprake van tamelijk forse woonhuizen in korte reeksen en geschakelde dubbele woningen in 2 en 3 bouwlagen. Kenmerkend voor de vormgeving is de specifiek ontworpen plastic (o.a. lessenaarsdak en uitbouw voorgevel).

Deze specifieke vormgeving, maakt de mogelijkheden voor latere uitbreidingen/toevoegingen lastiger, zo niet gedeeltelijk onmogelijk.

In de materialisering zijn het licht- en bruinrode bakstenen metselwerk en de met grijze pannen gedekte daken kenmerkend.

Waardering

Dit woongebied ontleent zijn waarde vooral aan de meer eigentijdse vormgeving van de woningen en een rustige woonomgeving.

Ontwikkelingen

Wanneer de realisering van de bebouwing gecompliceerd is, zal sprake zijn van een afgerond gebied, waarin geen verdere (structurele) ontwikkelingen worden voorzien. Ingrepen zullen zich in het algemeen beperken tot ondergeschikte toevoegingen en aanpassingen.

Beleid

Het (welstands-)beleid is gericht op behoud en versterking van de karakteristiek.

Welstandsregime

Regulier welstandsregime

Welstandscriteria

Algemene welstandscriteria , waarbij aangetekend, dat aanpassingen en toevoegingen bij specifiek ontworpen gebouwen een bijzondere aandacht vragen, gericht op een overeenkomstige specifieke karakteristiek.



C-7 Zuidervoert

Vanwege een evident verschil in structuur en karakter is m.b.t. het gebied ten oosten van het centrum - tussen de Hoofdstraat en de spoorbaan - onderscheid te maken in een westelijk deel en een oostelijk deel. Het oostelijk deel is in feite 'Oud Bovenkarspel' en als zodanig als 'historische uitleg' beschreven (A-6). Zuidervoert betreft het gebied direct ten oosten van het centrum, begrensd door de kavelsloot achter de erven aan de Stationslaan, de kavelsloot ten zuiden van de erven van de Hoofdstraat, de kavelsloot achter de St. Martinusstraat en de Middenweg/Spoorsingel.

Stedenbouwkundige structuur

Dit gebied wordt hoofdzakelijk ontsloten vanaf de Middenweg /Spoorsingel; middels Zonnedaauw is een kortsluiting aanwezig met de Hoofdstraat.

Opvallend is de aanwezigheid van een kantoorgebouw, twee bedrijfsgebouwen en een complex met grootschalige detailhandel ter weerszijden van het westelijke gedeelte van de Middenweg (zie D-3). Daarachter zijn aan Zonnedaauw een seniorencomplex en een viertal 'urban-villa's' gesitueerd.

De rest van het gebied bestaat uit seriematige ontwikkelde eengezinshuizen in de vorm van rijenhuisen, alsmede dubbele en vrijstaande woonhuizen in een efficiënt verkavelde oostwest-/ noordzuid-structuur, waarbij 2 karakteristieke oorspronkelijke kavelsloten zijn ingepast in openbaar gebied.

Dit deel van het gebied kenmerkt zich door een grote onderlinge verwantschap van de woning-typen, strakke voorgevel-rooilijnen en derhalve samenhangende straatgevels. De woonstraten hebben een ruim profiel en zijn formeel ingericht, maar met een kleinschalige klinkerbestrating. De strook tussen de Spoorsingel en de spoorbaan heeft een parkachtige invulling met groen en water.

Bebouwingskarakteristiek

Het kantoorgebouw heeft een redelijke vormgeving, bij de bedrijfsgebouwen is de vormgeving utilitair en het detail-handelscomplex heeft een op het publiek gerichte 'open' gevel aan de Middenweg en een zuiver utilitaire gevel aan de spoorzijde.

Dit deel van het gebied kan zowel gezien worden als een uitloper van het centrumgebied, maar óók als onderdeel van een bedrijven-concentratie rond Middenweg (zie D-3). Een en ander maakt voor de welstandsbeoordeling niet uit.

De gestapelde woonvormen kenmerken zich door een meer stedelijk karakter: 3 bouwlagen en een platte afdekking, alsmede licht gekleurd metselwerk als hoofmateriaal.

De verschijningsvorm kan als sober en doelmatig worden omschreven.

De eengezinshuizen zijn in 1 en 2 bouwlagen met een zadeldak; er is sprake van een overwegend ingetogen karakteristiek en plaatselijk aansprekende plastiek, metselwerk in 2 kleuren (geel en rood) en pannendaken.

Het is een typische jonge sub-urbane wijk met een nog weinig opvallende groenstructuur.

Waardering

Het gebied ontleent zijn waarde mede aan een directe ligging aan het station en de nabijheid van het centrumgebied.

In het westelijk deel is geen sprake van een bijzondere verschijningsvorm-kwaliteit; het overige woongebied (tussen Middenweg en Spoorsingel) ontleent zijn waarde aan de heldere, samenhangende structuur, ruime opzet en 'frisse', min of meer eenduidige verschijningsvorm van de woonhuizen.

Ontwikkelingen

Het gebied is afgerond; er worden geen structurele ontwikkelingen voorzien, noch gewenst. Ingrepen zullen zich in het algemeen beperken tot ondergeschikte toevoegingen en aanpassingen.

Beleid

Het (welstands-)beleid is gericht op behoud van de aanwezige waarden.

Welstandsregime

Regulier welstandsregime.

Welstandscriteria

Algemene criteria, met een belangrijk accent op de 'loket-criteria'.



C-8 Plan Zuid

Plan Zuid is een woongebied aan de zuidoost-flank van het bebouwde gebied van Stede Broec gelegen ten westen van de erfsloot van de bebouwing aan de Broekerhavenweg tussen de Florasingel en de Prins Willem Alexanderlaan. De bebouwing is overwegend gerealiseerd in de periode 1962 - 1971.

Stedenbouwkundige structuur

De bebouwings- en ontsluitingsstructuur is strikt oostwest/noordzuid gericht en geheel opgebouwd met eengezinshuizen, overwegend in de vorm van rijenhuizen, aangevuld met 2-onder-1-kapwoningen en geschakelde en vrijstaande woonhuizen. De Florasingel aan de noord- en westzijde van het woongebied functioneert als wijkontsluitingsweg; deze is tevens bedoeld voor doorgaand verkeer en heeft geen erffunctie. Vanaf deze weg wordt de buurt op meerde plaatsen ontsloten, waarvan de La Reinelaan en de Prins Willem Alexanderlaan in oostwest-richting het meest dominant aanwezig zijn.

Het stratenselsel wordt gecompleteerd door doorgaande lussen met een formele profielinrichting en korte doodlopende aftakkingen met een meer informele inrichting.

Het overgrote deel van de bebouwing bestaat uit rijenhuizen in halfgesloten blokken, welke zich als 'stempels' herhalen. Er is daarbij sprake van duidelijke openbare en private zijden. De dubbele woonhuizen en individuele woningen komen vrijwel uitsluitend voor aan de randen van het gebied: Murillostraat, Oranje Nassaustraat, Prins Willem Alexanderlaan en aan de Houtzaagmolensingel. Door het vrij strak aanhouden van voorgevelrooilijnen en het slechts ondergeschikt in deze lijn positioneren van zijgevels is plaatselijk sprake van eenduidige, samenhangende straatwanden.

Min of meer centraal in het gebied liggen 4 schoolgebouwen, een sporthal en een bescheiden buurtwinkel-centrum (Boerhaveplein), alsmede een gebouw met 2 lagen senioren-woningen (Zuiderhof). Een voormalig schoolgebouw aan de Murillostraat is in gebruik als kantoor c.a. van het Leger des Heils.

De waterstructuur in het gebied bestaat uit 2 noordzuid- lopende watergangen: op de grens van het gebied achter de erven aan de Broekerhavenweg en t.p.v. de Molensingel.

De groenstructuur van het gebied bestaat uit een groenzone langs de Florasingel, een groene begeleiding van de waterloop aan de Molensingel, plantsoen en bomenreeksen aan de Prins Willem Alexanderlaan, enkele speelveldjes en minder structureel 'snippergroen' in een aantal overige straten.

Bebouwingskarakteristiek

De woningen hebben overwegend een eenvoudige hoofdvorm zonder bijzondere plastiek of geleding, een en twee bouwlagen met een kap (zadeldak): bij rijenwoningen en dubbele woonhuizen overal langskappen, bij de individuele woningen is sprake van wisselende kap-richtingen.

De verschijningsvorm is seriematig en overwegend sober.

De hoofdmaterialen zijn metselwerk in baksteen voor de gevels (overwegend bruin/bruinrood) en pannendaken (grijs en hier en daar rood).

De schoolgebouwen - 1 laag, platte afdekking - kunnen als 'indifferent' gekarakteriseerd worden.

De bebouwing met de winkelconcentratie aan het Boerhaveplein bestaat uit 1 bouwlaag, plat afgedekt; de verschijningsvorm van dit complex is aan een opwaardering toe.

Waardering

Het woongebied ontleent zijn waarde aan de kleinschaligheid van de woongebouwen, een eenvoudige inrichting van de openbare ruimte en een rustige woonomgeving. Er zijn geen bijzondere architectonische waarden in het gebied aanwezig; het bebouwingsbeeld is erg eenvormig.

Ontwikkelingen

Het woongebied is afgerond; m.b.t. de voorzieningen is sprake van een bescheiden dynamiek; handhaven van de buurtfunctie is daarbij uitgangspunt. Voor het overige zal er zal slechts sprake zijn van de gebruikelijke aanpassingen en ondergeschikte toevoegingen aan de woningen.

Beleid

Het (welstands-)beleid is gericht op het handhaven/respecteren van de aanwezige waarden en het adequaat inspelen op de gebruikelijke aanpassingen en ondergeschikte toevoegingen.

Welstandsregime

Regulier welstandsregime

Welstandscriteria

Algemene welstandscriteria en een prominente positie voor de 'loketcriteria', waarbij per straat of te onderscheiden straat-gedeelte bij gelijke woningen aan de openbare zijde een uniforme aanpak (vormgeving en materialisatie) uitgangspunt is.



C-9 Princenhof

Het woongebied Princenhof is onderdeel van de zuidelijke uitleg van de gemeente, gelegen ten westen van de Florasingel tot aan de Burg. J.N. Stuifbergenlaan en ten zuiden van de Stedebroecweg tot aan Provincialeweg N 506.

De bebouwing is gerealiseerd in het begin van de jaren '70.

Stedenbouwkundige structuur

De bebouwings- en ontsluitingsstructuur is vrij strikt oostwest/noordzuid gericht en geheel opgebouwd met eengezinshuizen, overwegend in de vorm van rijenhuizen, aangevuld met 2-onder-1-kapwoningen en geschakelde en vrijstaande woonhuizen. De Florasingel en Burg. J.N. Stuifbergenlaan, respectievelijk aan de oostzijde en de westzijde van het woongebied, functioneren als wijk-ontsluitingswegen; de Florasingel is tevens bedoeld voor doorgaand verkeer en heeft geen erffunctie. Vanaf deze wegen wordt de buurt op een drietal plaatsen ontsloten, het meest prominent middels de Bourgondiëweg. Vanaf deze centrale buurtontsluitingsstraat wordt de buurt met twee doorgaande lussen ontsloten (Graaf Willemstraat en Hertog Albrechtstraat), waar vanaf vervolgens korte doodlopende woonstraatjes het stratenstelsel completeren.

Het overgrote deel van de bebouwing bestaat uit rijenhuizen in open en halfgesloten blokken, welke zich als 'stempels' herhalen. Er is daarbij sprake van duidelijke openbare en private zijden. De dubbele woonhuizen en individuele woningen komen voor aan de randen van het gebied en aan de Bourgondiëweg. Door het vrij strak aanhouden van voorgevelrooilijnen in de doorgaande straten en het slechts ondergeschikt in deze lijn positioneren van zijgevels, is aldaar sprake van eenduidige, samenhangende straatwanden. Bij de doodlopende insteken is sprake van een meer informele ruimte, maar toch ook van een sterke onderlinge betrokkenheid van de bebouwing.

Centraal in het gebied liggen 2 scholen, een sporthal en een buurt-winkelcentrum.

In het gebied is slechts één watergang aanwezig, noordzuid- lopend met een bajonet nabij de scholen.

De groenstructuur van het gebied bestaat uit een parkzone tussen de bebouwing en de Provinciale weg, groenzones langs de Florasingel, Stedebroecweg en Burg. J.N. Stuifbergenlaan, een groene begeleiding van de waterloop, enkele speelveldjes en minder structureel 'snippergroen' in een aantal overige straten.

Bebouwingskarakteristiek

De woningen hebben overwegend een eenvoudige hoofdvorm zonder bijzondere plastiek of geleding, een en twee bouwlagen met een kap (zadeldak) in langsrichting.

De verschijningsvorm is seriematig en overwegend sober.

De hoofdmaterialen zijn metselwerk in baksteen voor de gevels (overwegend bruin/bruinrood) en pannendaken (grijs en hier en daar rood).

De schoolgebouwen - 1 laag, platte afdekking - hebben een doelmatige, maar zeker geen bijzondere verschijningsvorm.

Het buurt-winkelcentrum Princenhof is voorzien van een supermarkt met daarboven een sportschool.

Waardering

Het woongebied ontleent zijn waarde aan de kleinschaligheid van de woongebouwen, een eenvoudige inrichting van de openbare ruimte en een rustige woonomgeving. Er zijn geen bijzondere architectonische waarden in het gebied aanwezig; het bebouwingsbeeld is vrij eenvormig.

Ontwikkelingen

Het woongebied is afgerond; er zal slechts sprake zijn van de gebruikelijke aanpassingen en ondergeschikte toevoegingen aan de woningen.

In 1998 is voor een deel van de woningen van de woningbouwvereniging een renovatieplan opgesteld, gericht op verbetering van de woontechnische situatie, al dan niet gecombineerd met het versterken/verrijken van de stedenbouwkundige samenhang.

Ook het transformeren van rijenhuizen naar twee-onder-één-kapwoningen en het plaatselijk slopen van woningen werd hierbij niet uitgesloten. Het gehele renovatieproject is inmiddels afgerond.

Beleid

Het (welstands-)beleid is gericht op het handhaven/respecteren van de aanwezige waarden en het adequaat inspelen op de gebruikelijke aanpassingen en ondergeschikte toevoegingen.

Voor een belangrijk deel van de huurwoningen is opwaardering uitgangspunt; enkele blokken komen daarbij voor verkoop in aanmerking.

Welstandsregime

Regulier welstandsregime.

Welstandscriteria

Algemene welstandscriteria en een prominente positie voor de 'loketcriteria', waarbij per straat of te onderscheiden straatgedeelte bij gelijke woningen aan de openbare zijde een uniforme aanpak (vormgeving en materialisatie) uitgangspunt is.



C-10 Oostersluis

Het woongebied Oostersluis is onderdeel van de zuidelijke uitleg van de gemeente, gelegen ten westen van de Burg. J.N. Stuifbergenlaan tot aan de Potsloot en ten zuiden van de Stedebroecweg tot aan Provincialeweg N 506.

De bebouwing is gerealiseerd in het midden van de jaren '70.

Stedenbouwkundige structuur

De Stedebroecweg is ook voor dit gebied een doorgaande wijk-ontsluitingsweg zonder erffunctie. De ontsluiting van het gebied geschiedt vanaf deze weg via Overstort en vanaf de Burg. J.N. Stuifbergenlaan via Inlaat en Uitlaat, welke tesamen de buurtontsluitingslus vormen. Vanaf deze lus completeren woonstraten in de vorm van korte lussen en doodlopende insteken het totale ontsluitingsstelsel.

Hoewel op onderdelen nog sprake is van strikt orthogonale verkavelingen, is als reactie op de ruimtelijk meer eenduidige stedenbouwkundige structuur van voorgaande woongebieden in dit woongebied gekozen voor een licht gebogen straatverloop, een meanderende hoofdwaterstructuur (Oostersluissloot) en schijnbaar willekeurige hoekverdraaiingen bij de positionering van de woningclusters en/of -blokken.

Een en ander heeft geleid tot een rijke en gevarieerde ruimtelijke ontwikkeling, weliswaar op punten minder helder, maar zeker veel spannender en met een grotere verwevenheid van het groen in de woonomgeving. De scheiding van openbaar en privé is op veel plaatsen minder strikt: veel woningen zijn met hun entrees gelegen aan voetpaden en grenzen met de achtertuinen aan ontsluitingsstraatjes en/of parkeerhoven.

De buurtontsluitingslus heeft een formele profielinrichting en de woonstraatjes een meer informele inrichting.

Het geheel is opgebouwd met eengezinswoningen, overwegend in de vorm van rijenhuizen, aangevuld met 2-onder-1-kapwoningen en geschakelde en vrijstaande woonhuizen.

De dubbele woonhuizen en individuele woningen bevinden zich aan de randen van het gebied en grenzen met hun tuinen aan groenzones.

De verkavelingsopzet in dit woongebied leidt vrijwel nergens tot eenduidige en samenhangende straatwanden, maar wel tot dualisme in de kwetsbaarheid van de beeldkwaliteit (o.a. door zowel een openbare zijde aan het ontsluitingsgebied als aan de groenstructuur).

Min of meer centraal in het gebied zijn een school en een voormalig schoolgebouw - ingericht voor kinderopvang -, een sporthal en een supermarkt gelegen.

De waterstructuur in het gebied bestaat uit de eerder genoemde watergang met een gedeeltelijk bochtig verloop en de strakke noordzuid-lopende watergang op de grens met het woongebied Kloosterhof/Monnikenveld.

De groenstructuur van het gebied bestaat uit een parkzone tussen de bebouwing en de Provinciale weg, groenzones langs de Stedebroecweg en Burg. J.N. Stuijbergenlaan en een groene begeleiding van de waterlopen, gecompleteerd met groene 'insteken van deze zones tussen de woningenclusters. Meer dan in de eerder gerealiseerde woongebieden is deze groenstructuur bepalend voor de samenhang en het karakter van deze wijk.

Bebouwingskarakteristiek

De woningen hebben overwegend een eenvoudige hoofdvorm zonder bijzondere plastiek of geleding, een en twee bouwlagen met een kap (zadeldak) in langsrichting.

De verschijningsvorm is seriematig en overwegend sober.

De hoofdmaterialen zijn metselwerk in baksteen voor de gevels (overwegend bruin/bruinrood) en pannendaken (grijs, rood en genuanceerd).

De schoolgebouwen zijn doelmatig en sober vormgegeven en vallen niet bijzonder op.

Het winkelcentrum aan de Inlaat is gerenoveerd en heeft een uitnodigende uitstraling; het complex is overwegend in 1 bouwlaag met deels een 2-lagig accent.

Waardering

Het woongebied ontleent zijn waarde aan de kleinschaligheid van de woongebouwen, de nadrukkelijke aanwezige groene omgeving, een eenvoudige inrichting van de ontsluitingsgebieden en een rustige woonmilieu. Er zijn geen bijzondere architectonische waarden in het gebied aanwezig; het bebouwingsbeeld is binnen de te onderscheiden clusters vrij eenvormig; karakterverschil is wel aanwezig tussen de clusters onderling.

Ontwikkelingen

Het woongebied is afgerond; er zal slechts sprake zijn van de gebruikelijke aanpassingen en ondergeschikte toevoegingen aan de woningen.

Beleid

Het (welstands)beleid is gericht op het handhaven/respecteren van de aanwezige waarden en het adequaat inspelen op de gebruikelijke aanpassingen en ondergeschikte toevoegingen.

Welstandsregime

Regulier welstandsregime

Welstandscriteria

Algemene welstandscriteria en een prominente positie voor de 'loketcriteria', waarbij per cluster of te onderscheiden straatgedeelte bij gelijke woningen aan de openbare zijde een uniforme aanpak (vormgeving en materialisatie) uitgangspunt is. Bijzondere aandacht dient te worden geschonken aan behoud van de verschijningsvorm-kwaliteit waar de woningen zich presenteren aan structureel groen.



C-11 Kloosterhof / Monnikenveld

Het woongebied Kloosterhof/Monnikenveld is het meest westelijke deel van de zuidelijke uitleg van de gemeente, ten zuiden van de Stedebroecweg tot aan Provincialeweg N 506.

De bebouwing is gerealiseerd in de jaren '80.

Ten westen van dit woongebied resteert tot aan de Raadhuislaan - een van de belangrijke toegangswegen van de gemeente vanaf de Provinciale Weg (N 506) - het gebied 'Buitenveld' met in het noorden het omvangrijke autonome complex van een scholengemeenschap, in het zuiden een uitloper van de parkzone, die de gehele zuidelijke uitleg scheidt van de Provinciale Weg en voor het overige nog een agrarisch gebruik kent, maar waarvoor op langere termijn gedacht wordt aan uitbreiding van het woongebied.

Stedenbouwkundige structuur

De Stedebroecweg is ook voor dit gebied een doorgaande wijk-ontsluitingsweg zonder erffunctie. De ontsluiting van het gebied geschiedt vanaf deze weg via De Aanloop. Voorts is dit gebied bereikbaar via het woongebied Oostersluis middels Sluiswachter en Uitlaat, waarmee de Kloosterpoort een lus vormt met enigszins het karakter van een buurtontsluiting.

Voor het overige bestaat het stelsel woonstraten uit een vrij grillig patroon van korte lussen en doodlopende insteken.

Een en ander heeft niet geleid tot één heldere hoofdstructuur voor het gehele gebied, maar meer tot een verzameling van schoksgewijs gerealiseerde kleinere bouwstromen.

Dit betekent tevens, dat er qua verkavelingsopzet een grote diversiteit bestaat tussen de verschillende clusters: zo is centraal in het gebied sprake van een meer strikte orthogonale opzet (oostwest-noordzuid), terwijl in het noorden en zuiden met subtiele hoekverdraaiingen een ruimtelijk zeer gedifferentieerde structuur tot stand is gebracht.

Wel is vrijwel overal in dit gebied bij de woningen weer een onderscheid herkenbaar tussen de openbare en private zijde.

De buurtontsluitingsstraten hebben een formele profielinrichting en de woonstraatjes een meer informele inrichting.

Het geheel is opgebouwd met eengezinswoningen, overwegend in de vorm van rijenhuizen. Opvallend is het grotere aandeel van 2-onder-1-kapwoningen en geschakelde en vrijstaande woonhuizen, zowel in autonome reeksen en clusters, als markante onderdelen van samengestelde clusters, gespreid in het gebied.

In de verkavelingsopzet van dit woongebied zijn zowel straatwanden aanwezig, welke enige samenhang vertonen, als waarbij dit ontbreekt. Dit kan van belang zijn voor de wenselijkheid bij uitbreidingen aan de straatzijde te streven naar uniformering.

Aan de oostflank van het woongebied zijn een school en een sporthal gesitueerd; op de grens met Buitenveld is een volkstuintencomplex gelegen.

De waterstructuur in het gebied bestaat uit een strakke noordzuid-lopende watergang op de grens met het woongebied Oostersluis en een zeer grillig gevormde waterloop met vijverpartijen op de westgrens.

De groenstructuur van het gebied bestaat uit een parkzone tussen de bebouwing en de Provinciale weg, een groenzone langs de Stedebroecweg, een groene begeleiding van de waterlopen, gecompleteerd met groene 'insteken' van deze zones tussen de woningenclusters en diverse groene pleinruimtes en speel- veldjes bij de verschillende clusters.

Bebouwingskarakteristiek

Er is sprake van een grote diversiteit aan woningtypen, waarbij samenhangend ontworpen ensembles als karakteristiek opvallen. Toch hebben de meeste woningen overwegend een eenvoudige hoofdvorm zonder bijzondere plastiek of geleding. De opbouw is in één of twee bouwlagen met een kap (zadeldak), meestal in langsrichting, in enkele gevallen met een dwarskap.

Met name de verschijningsvorm van de rijenhuizen is seriematig en overwegend sober.

De hoofdmaterialen zijn metselwerk in baksteen voor de gevels (overwegend bruin/bruinrood) en pannendaken (grijs, rood en genuanceerd).

Het schoolgebouw aan de Kloosterpoort bestaat uit 1 bouwlaag met een gedrukte, maar beweeglijke dakvorm, waardoor sprake is van een enigszins opvallend karakter.

Waardering

Het woongebied ontleent zijn waarde aan de kleinschaligheid van de woongebouwen, de pluriformiteit, de nadrukkelijke aanwezige groene omgeving, een eenvoudige inrichting van de ontsluitingsgebieden en een rustige woonmilieu.

Er zijn geen bijzondere architectonische waarden in het gebied aanwezig.

Ontwikkelingen

Het woongebied is afgerond; er zal slechts sprake zijn van de gebruikelijke aanpassingen en ondergeschikte toevoegingen aan de woningen.

Het ten westen van de buurt gelegen gebied 'Buitenveld' zal in de toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

Beleid

Het (welstands-)beleid is gericht op het handhaven/respecteren van de aanwezige waarden en het adequaat inspelen op de gebruikelijke aanpassingen en ondergeschikte toevoegingen.

Welstandsregime

Regulier welstandsregime

Welstandscriteria

Algemene welstandscriteria en een prominente positie voor de 'loketcriteria', waarbij per cluster of te onderscheiden straatgedeelte bij gelijke woningen aan de openbare zijde een uniforme aanpak (vormgeving en materialisatie) uitgangspunt is.



C-12 Oosterweed

Dit woongebied betreft een nieuw uitleg/inbreiplan ten noorden van de achtererven van de bebouwing aan de Zesstedenweg tot aan de groenstrook nabij de Drechterlandseweg (N302), globaal gelegen tussen de Verlengde Raadhuislaan aan de oostzijde en De Weed aan de westzijde.

Deze planvorming is gereed; de eerste woningen worden/zijn anno 2009/2010 gerealiseerd.

Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur wordt in hoofdzaak bepaald door de aanwezige kavel- en slotenstructuur. De molensloot, die als een brede laagwatersloot dwars door het gebied loopt, verbreekt het verband in het waterstelsel. De wijk wordt vanuit het oosten via de Verlengde Raadhuislaan ontsloten en vanuit het westen via De Weed. De wijk is doorvaarbaar en veel woningen komen aan het water te liggen. De bestaande sloten zijn zo veel mogelijk gehandhaafd en zijn aangesloten op het al bestaande vaarcircuit van de gemeente.

De natuur speelt een belangrijke rol in Oosterweed, overal is rekening gehouden met water en groen.

In deze samenhang zijn de waterlopen nadrukkelijk aanwezig, doordat veel van de woningen de achtertuin aan het water heeft en op meerdere plekken bruggen zijn gerealiseerd, zowel t.b.v. de auto-ontsluiting als voor de langzaamverkeers-verbindingen met de oudere delen van de bebouwde kom.

Bebouwingskarakteristiek

Het woningbouwprogramma voor het gebied is zeer gevarieerd: van voordelig tot duurder geprijsd en van gestapelde bouw tot vrijstaande woningen.

De omvang van het plan brengt mee dat deze verscheidenheid in elkaars nabijheid wordt gesitueerd en niet in afzonderlijke onderscheidenclusters. Dat vergt een gemeenschappelijke noemer voor de inrichting in het gebied en oor de architectonische uitdrukking van de bebouwing.

Zonder dat ontstaat er geen samenhang in het gebied. Verwantschap wordt gezocht in het 'tuindorpkarakter' van het gebied en in samenhang van het architectuurbeeld van tegelijk zichtbare delen. Het tuindorpkarakter wordt nagestreefd door een sobere, eenvoudige inrichting van het openbare gebied met een heldere groenstructuur en een verzorg groen kader voor zijtuinen, voortuinen en parkeerterreintjes.

Voor het openbaar groen ligt een invulling met plantsoen, hagen en boomgroepen in de planning. De verhardingsoppervlakken worden gematigd van omvang gehouden en bescheiden gedetailleerd.

De woningen in 'Oosterweed' kenmerken zich door een grote verscheidenheid.

Waardering

Dit woongebied ontleent zijn waarde vooral aan de meer eigentijdse vormgeving van de woningen en een rustige afwisselende woonomgeving.

Ontwikkelingen

Wanneer de realisering van de bebouwing gecompleteerd is, zal sprake zijn van een afgerond gebied, waarin geen verdere (structurele) ontwikkelingen worden voorzien. Ingrepen zullen zich in het algemeen beperken tot ondergeschikte toevoegingen en aanpassingen.

Beleid

Het (welstands-)beleid is gericht op behoud en versterking van de karakteristiek.

Welstandsregime

Regulier welstandsregime

Welstandscriteria

Algemene welstandscriteria, waarbij aangetekend, dat aanpassingen en toevoegingen bij specifiek ontworpen gebouwen een bijzondere aandacht vragen, gericht op een overeenkomstige specifieke karakteristiek.



D-1 Bedrijventerrein Industrieweg / Nijverheidsweg / Bedrijfsweg

Het bedrijvengebied bestaat in feite uit drie langerekte kavelstroken naast elkaar: twee ter weerszijden van de Industrieweg, welke de Raadhuislaan verbindt met de Burg. J.N. Stuifbergen-laan, en een strook kavels aan de noordzijde van de Nijverheidsweg/Bedrijfsweg, de parallelweg naast de Stedebroecweg, een belangrijke oost-westverbinding met een ontsluitingsfunctie voor de gehele zuidelijke uitleg van Stede Broec.

Zowel functioneel als qua toekomstige ontwikkelingen heeft het bedrijvengebied rond het Voert een eigen aard en problematiek en wordt derhalve apart beschreven, in samenhang met het te ontwikkelen gebied aan de oostzijde van de Burg. J.N. Stuifbergenlaan (zie D-2).

Stedenbouwkundige structuur

De Industrieweg is slechts een functionele interne, lineair doorgaande ontsluitingsweg met aan beide zijden bedrijfsvestigingen van heel diverse aard en omvang.

Bij de Nijverheidsweg/ Bedrijfsweg kan gesproken worden van een 'zicht'-locatie; hier zijn dan ook een aantal vestigingen met showrooms aanwezig.

Aan de Industrieweg ontbreekt elke vorm van groene begeleiding of aankleding; de Nijverheidsweg/ Bedrijfsweg wordt gescheiden van de Stedebroecweg door een brede parkstrook met bomen en een greppel, terwijl ook de erven van de aanliggende vestigingen hier en daar wat vriendelijker met artificiëel groen zijn aangekleed. In de dwarsrichting onderbreken enkele sloten met grastaluds de doorgaande bebouwingreeks.

Aan de noordzijde grenst het gebied middels de Tocht (een oude waterloop) en een groene zone aan de spoorweg Hoorn-Enkhuizen. Voor het gehele gebied is er inmiddels een revitaliseringsplan opgesteld en zal worden uitgevoerd. Hierbij zal zowel de openbare ruimte als de bestaande bedrijfsgebouwen een opwaardering krijgen.

Bebouwingskarakteristiek

Langs de Industrieweg kenmerkt de bebouwing zich door een grote variatie in aard en omvang; de vormgeving is overwegend zuiver utilitair, de materiaal- en kleurtoepassing zeer gevarieerd. De bijbehorende terreinen kenmerken zich veelal door rommeligheid en achterstallig onderhoud.

Een aantal verouderde complexen (bedrijvenverzamelgebouwen) zijn recent verdienstelijk opgewaardeerd.

Aan de Nijverheidsweg/Bedrijfsweg is de aard en variëteit niet minder, maar ter plaatse is wel meer aanleiding om aandacht te besteden aan een zekere representatie.

Er is in de bebouwing geen sprake thematisch samenhangende complexen, noch van opvallende karakteristieken; behoudens enkele erven aan de Nijverheidsweg/Bedrijfsweg is ook nergens sprake van een bijzondere inrichtingskwaliteit.

Waardering

Het bedrijvengebied ontleent zijn waarde aan een eenduidige ontsluitingsstructuur, welke garant staat voor een redelijke bereikbaarheid en vindbaarheid. Een aantal gebouwen is sterk verouderd, maar vernieuwingsinitiatieven hebben reeds plaats gevonden.

De potentie van de Nijverheidsweg/Bedrijfsweg als zichtlocatie kan beter worden benut.

Ontwikkelingen

In het gebied is een duidelijke dynamiek te onderkennen: een proces van vernieuwing is ingezet en zet zich door. Naast aanpassingen en toevoegingen aan gebouwen is sprake van vervangende nieuwbouw.

Beleid

Het (welstands-)beleid is gericht op structurele vernieuwing met zowel nieuwbouw als opwaardering van gebouwen en de terrein- en gebiedsinrichting; bijzondere aandacht is gericht op representatie van gebouwen aan de Nijverheidsweg/Bedrijfsweg.

Welstandsregime

Regulier welstandsregime.

Welstandscriteria

Algemene welstandscriteria, met dien verstande, dat bij de vestigingen aan de Nijverheidsweg de nadruk zal worden gelegd op een representatieve verschijningsvorm.



D-2 Bedrijventerrein Het Voert / Burg. J.N. Stuifbergenlaan

Dit bedrijvengebied ligt tussen de Stedebroecweg en het spoor aan de oostzijde nabij het centrumgebied van Stede Broec.

Stedenbouwkundige structuur

Het gebied heeft een eenvoudige opbouw: de doorgaande ontsluitingsweg in de vorm van de Industrierweg en enkele insteken, waarmee de qua omvang en bebouwingsdichtheid sterk verschillende gebouwen voor bedrijven en dienstverlening worden ontsloten.

Dit gebied kent van oudsher al een functionele opbouw met voorzieningen, zoals een politiebureau, het brandweercomplex, welke aansluit op de voorzieningen in het centrumgebied.

Recentelijk heeft in dit gebied een reconstructie plaats gevonden in de noord-oosthoek, welke vanaf het centrum het eerst 'in beeld' komt. Hier is een vijftal kantoorvilla's gerealiseerd in 3 en 4 bouwlagen aan een brede waterpartij; een en ander heeft een redelijk prestigieus karakter.

Op de hoek van de Stedebroecweg en de Burg. J.N. Stuifbergenlaan is momenteel een eveneens prestigieus complex t.b.v. twee appartementengebouwen in 5 bouwlagen (36 woningen) in gebouwd. Daarnaast is recentelijk de nieuwbouw afgerond van een tweetal appartementencomplexen met totaal 82 woningen. In de toekomst wordt er waarschijnlijk nog een verdere uitbreiding van gestapelde oningbouw gerealiseerd. Daarmee zal het gebied rond Het Voert voorlopig afgerond zijn.

Een verdere toekomstige ontwikkeling met centrum-verwante voorzieningen wordt voorzien in het gebied aan de oostelijke zijde van de Burg, J.N. Stuifbergenlaan (voormalig veilingterrein), alwaar een intensivering van het grondgebruik beoogd wordt en een meer hoogwaardige vormgeving van de gebouwen

Bebouwingskarakteristiek

De bebouwing in dit gebied valt op door een relatief meer dan gemiddelde verschijningsvorm-kwaliteit. Er is sprake van een grote variatie van karakters, waarvan er enkele zeer specifiek zijn (o.a. antroposofische bouwstijl).

Waardering

Het gebied ontleent zijn waarde aan een overzichtelijke stedenbouwkundige opzet met belangrijke voorzieningen in redelijk hoogwaardige gebouwen en een ligging nabij het centrumgebied van Stede Broec.

Ontwikkelingen

Aan de oostzijde van de Burg. J.N. Stuifbergenlaan zal een functioneel en kwalitatief vergelijkbare, respectievelijk verder opgewaardeerde bebouwingsopzet komen.

Beleid

Het (welstands-)beleid is gericht op het behoud, versterking en verdere uitbouw

van de aanwezige functionele en kwalitatieve bebouwingsopzet gericht op een goed samenhang met het centrumgebied van Stede Broec.

Welstandsregime

Voor het gebied rond Het Voert;Regulier welstandsregime

Voor het gebied aan de oostzijde van de Burg. J.N. Stuifbergenlaan zullen stedenbouwkundige randvoorwaarden en een bebouwingsleidraad moeten worden opgesteld.

Welstandscriteria

Algemene welstandscriteria, met dien verstande, dat bij ver- en nieuwbouw een hogere kwaliteit van de verschijningsvorm uitgangspunt is.

De uitgangspunten van het pakket stedenbouwkundige voorwaarden en bebouwingsleidraad zullen voor de oostelijke ontwikkeling tevens fungeren als welstandscriteria.



D-3 Overige bedrijventerreinen

- Wijzend
- De Tocht
- het CNB-terrein
- Veilingweg-Noord
- Middenweg

Wijzend

Aan de Wijzend is een zeer bescheiden, sterk samenhangd bedrijvencomplex gerealiseerd, alsmede een uitzonderlijk woonhuis aan de noordzijde daarvan. Het betreft een zestal bedrijfspaviljoens met halruimten en verbijzonderde kantoorgedeelten.

Er is sprake van uniformiteit in vormgeving, materialisering en kleurstelling, hetgeen tot een rustig en 'beschaafd' bebouwingsbeeld heeft geleid.

De hallen bestaan uit grijze beplating boven een metselwerk plint; de kantoorgedeelten zijn opgetrokken in gele en bruine baksteen; alles is plat afgedekt.

Het met de betreffende omgeving sterk contrasterende woonhuis heeft witte metselwerk gevels en een van de stolpvorm afgeleid hoog opgaand dak met zwart geglazuurde pannen.

Het gebiedje lijkt afgerond; wijzigingen en/of aanvullingen dienen te geschieden met respect voor de aanwezige karakteristiek.

Van toepassing is het *reguliere* welstandregime met de *algemene* welstandscriteria.

De Tocht

Het bedrijfengebied De Tocht ligt tussen de spoorbaan en de Stedebroecweg, nabij de Florasingel.

Het gebied wordt ontsloten door een lus met dezelfde naam vanaf de Stedebroecweg en is daarvan gescheiden door een groenzone met hoog opgaande beplanting, die het zicht op de vestigingen aldaar vrijwel geheel wegneemt. Het aantal vestigingen is beperkt, de bebouwing is eenvoudig en divers en de terreinen zijn extensief bebouwd, maar met veel buitenopslag.

Het profiel van de ontsluitingsweg is eenvoudig met een rijbaan met parkeerstroken en plaatselijk een groene zoom.

Het gebied ontleent zijn waarde aan een volledige afscherming en redelijke mate van vrijheid in de keuze voor plaats, omvang en materialisering van de gebouwen, alsmede voor de inrichting van de terreinen.

Van toepassing is het *reguliere* welstandregime met de *algemene* welstandscriteria.

Het CNB-terrein

Het CNB-terrein is het voormalige terrein van de groenteveiling, nu in gebruik door agro-industriële en aanverwante bedrijven, aangevuld met nieuwbouw. De bebouwing bestaat uit langgerekte, veelal geschakelde loodsen met flauw zadeldaken (10°- 30°), lage goten en middelhoge tot hoge nokken.

De oudere gebouwen zijn traditioneel van vormgeving, van metselwerk (bruin/donkerbruin) met soms heel karakteristieke detailleringen en daken met mastiek of pannen; de nieuwere gebouwen hebben een meer eigentijdse vormtotaal en zijn van plaatmateriaal in veelal lichte tinten.

Wat alle gebouwen gemeen hebben zijn grote verharde voorterreinen en utilitaire hekwerken.

Er lijkt nog ruimte aanwezig het gebied - naast het opvullen van open plekken - naar het oosten uit te breiden, zodat wellicht in de toekomst aansluiting zal ontstaan op een gelijksoortige ontwikkeling in de gemeente Enkhuizen.

Er bestaat geen aanleiding om voor dit gebied te kiezen voor een bijzonder welstandsregime; met de *algemene* welstandscriteria kan worden volstaan.

Veilingweg-Noord

Met het gebied Veilingweg-Noord wordt bedoeld op de gronden tussen de Drechterlandseweg en De Gouw, ten oosten van de Veilingweg.

Aldaar is een omvangrijk tuincentrum-complex aanwezig met een hoogte-ontwikkeling (5 à 6 m'), vormtotaal (repeterende zadeldaken), materialisering (glas) en kleurstelling (grijs), die sterk verwant zijn aan die van een kassencomplex met verwerkingsruimte(n).

Met enkele accenten (piramidale vormen), kleurbanden (geel) en reclames (overwegend groen) en de inrichting van het voorterrein (parkeren en vlagvertoon) wordt duidelijk, dat het hier om een publieksaantrekkelijke functie gaat.

De aanwezigheid van een agrarisch centrum in hetzelfde gebied geeft aan, dat hier een verdere uitbouw van bedrijvigheid niet ondenkbaar is.

Het ligt voor de hand om voor toekomstige vestigingen een even ingetogen vormgeving en materialisatie te kiezen, overeenkomstig de toonzetting van de nu aanwezige bebouwing.

Ook hier kan worden volstaan met het *reguliere* welstandsregime en de *algemene* welstandscriteria.

Middenweg

Het gebied rond de Middenweg is een zeer specifiek bedrijvengebied nabij het station en het centrumgebied.

Het betreft in feite een langgerekte ontwikkeling ter weerszijde van de Middenweg. Aan de spoorzijde is een bedrijvenverzamelcomplex aanwezig met een zeker accent op een publieksvriendelijke uitstraling aan de Middenweg-zijde en een grotendeels meer gesloten gevel aan het spoor. De vormgeving is utilitair, met een vlakke hoofdvorm en enige speelsheid in de straatgevel. Het materiaal betreft een metselwerk plint en voor het overige gevelbeplating (crème en grijs) en glaspuien. Aan de overzijde van de Middenweg zijn een beperkt aantal solitaire vestigingen aanwezig, waaronder een kantoorgebouw + garage/werkplaats en een voormalige sociale werkplaats. De vormgeving van deze gebouwen is weer geheel utilitair - zonder meerwaarde -, de materialisering is in licht metselwerk en beplating (grijs, crème en blauw).

De inrichting van de voorterreinen bestaat grotendeels uit verharding t.b.v.

parkeren en laden- en lossen; het groen beperkt zich tot enkele kunstmatige bakken e.d.

Het is qua sfeer een merkwaardig en ambivalent gebied met een menging van publieks- en niet-publieksfuncties en een doorgaande verkeersfunctie t.b.v. het achtergelegen woongebied.

Hoewel er aanleiding is voor heroverweging op onderdelen, kan vooralsnog volstaan worden met het *reguliere* welstandsregime en de *algemene* welstandscriteria.



E-1 Sportcomplexen

- De Rozeboom
- Raadhuislaan
- Tennisbanen Raadhuislaan
- Sportcomplex De Kloet c.a.

Stedenbouwkundige structuur

Deze kenmerkt zich door grasvelden en/of enkele half-verharde velden, parkeervoorzieningen, een zeer beperkte bebouwing in de vorm van min of meer centraal gelegen verenigingsgebouwen en enkele verspreid staande bergingen. Het geheel is grotendeels omkaderd door hoog opgaand groen met struiken en bomen, hetgeen ten opzichte van de omgeving leidt tot een besloten, 'naar binnen gekeerd' karakter.

Het sportcomplex De Kloet bestaat uit een bebouwingscluster met sporthal/zwembad en enkele kleinere verenigingsgebouwen met in de flank een groot parkeerterrein en aan de overzijde van de Wijzend een jongerencentrum.

Bebouwingskarakteristiek

Kenmerkend is de aanwezigheid van één of enkele hoofdgebouwen, waarin ruimte voor gebruikers en bezoekers gezamenlijk zijn ondergebracht en enkele verspreide zeer kleinschalige bergingen.

De verschijningsvorm van de verenigingsgebouwen is overwegend doelmatig/utilitair, zonder bijzondere kenmerken.

Deze hoofdgebouwen zijn overwegend in metselwerk, in 1 en/of 2 bouwlagen, plat afgedekt of met lessenaarskap of voorzien van een meer 'geaccidenteerde', maar nooit hoog opgaande dakvorm.

De bergingen zijn onopvallend en zuiver utilitair vormgegeven, overwegend in metselwerk en/of hout en plat afgedekt of met een flauwe lessenaar- of zadeldak.

De vormgeving van de sporthal en het zwembad De Kloet is uiterst sober en doelmatig; de kleinere verenigingsgebouwen er naast bestaan uit 1 bouwlaag met en zonder kap. Opvallend ook hier is het gebruik van containers voor bergingsdoeleinden.

Het jongerencentrum valt op door een bijzondere vormgeving; voor het overige is in het gebied in het geheel geen sprake van bijzondere karakteristieken of gevoelige aspecten.

Waardering

De sportcomplexen ontleen hun waarde aan een goede bereikbaarheid (actief en passief) voor gebruikers en bezoekers en aan een optimale, doelmatige inrichting zonder 'franje'.

Gezien de functie en het introverte karakter bestaat er geen aanleiding om deze gebieden als 'gevoelig' aan te merken.

Ontwikkelingen / bedreigingen

Behoudens aanpassingen en beperkte uitbreidingen ten behoeve van veranderde gebruikseisen worden géén structurele ontwikkelingen voorzien.

Het toepassen van (zee-)containers en andere oneigenlijke behuizingen ten behoeve van een bergingsfunctie, dient vermeden te worden.
Een reële bedreiging voor de belevingskwaliteit van een sportcomplex en de omgeving is een overdadige en oneigenlijke toepassing van reclameobjecten.

Beleid

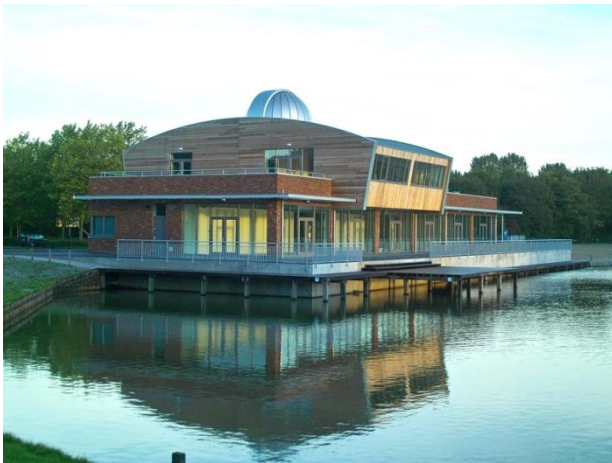
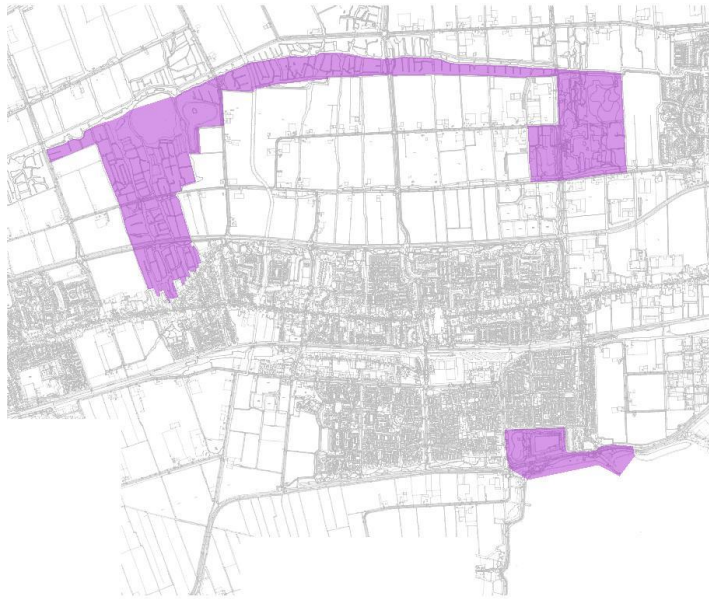
Het (welstands-)beleid is gericht op behoud en versterking van de aanwezige karakteristiek t.b.v. het optimaal functioneren van de voorzieningen voor de sportbeoefening; concentratie van de bebouwing is en blijft uitgangspunt. Waar aanwezig dient met een bijzondere vormgeving respectvol te worden omgegaan; waar soberheid de boventoon voert, zal verrijking van vormen en kleuren worden gestimuleerd.

Welstandsregime

Regulier welstandsregime

Welstandscriteria

Algemene welstandscriteria, met dien verstande, dat m.b.t. de *reclametoepassingen* een restrictieve benadering gewenst is.



E-2 Recreatiegebieden

- Natte cel
- Streekbos
- Nassaupark
- Camping Broekerhaven met buitenhaven

Natte cel

De Natte cel is staatsbos-beheersgebied, waarin de oorspronkelijke slotenstructuur behouden is gebleven. Het gebied is beperkt toegankelijk voor voetgangers en over water. Er is geen sprake van bebouwing.

Het gebied is landschappelijk zeer waardevol; het beleid is gericht op behoud en versterking van de aanwezige waarden.

De vormgeving van eventuele bruggetjes en hekwerken dient de landschappelijke karakteristiek te respecteren: natuurlijke materialen en informele vormgeving. Voor het overige is er geen aanleiding voor dit gebied een welstandsregime vast te stellen of uit te werken.

Streekbos

Het Streekbos is als natuurpark voor verschillende vormen van actieve recreatie ingericht (dagrecreatie, wandelen, zwemmen, midget-golf, botenverhuur en trekkershutten).

Kenmerken voor de structuur zijn het oorspronkelijke sloten-patroon en de hoog opgaande beplanting. Nabij de entree is er het Streekbospaviljoen gerealiseerd met daarin een restaurant/snackbar en waar Orion (weer- en sterrenkunde) en het IVN (natuur-informatie) hun onderkomen hebben. Het Streekbospaviljoen is een specifiek ontworpen gebouw in twee bouwlagen en een afgerond dak met aan weerszijden een plat dak.

De 'trekkershutten' zijn kleine rechthoekige elementen met een zadeldakje, opgenomen in het groen en met natuurlijke materialen opgebouwd.

Het (welstands-)beleid is gericht op het optimaal functioneren t.b.v. de recreatieve functie met behoud van/respect voor de aanwezige waarden; structurele ontwikkelen zijn niet aan de orde.

Ondergeschikte toevoegingen van of aanpassingen aan de bebouwing dienen gericht te zijn op een behoud en/of opwaardering van de landschappelijke karakteristiek en het toepassen van 'natuurlijke' materialen en kleuren.

Met deze 'aanwijzing' kan verder volstaan worden met het reguliere welstandsregime i.c. de algemene welstandscriteria.

Nassaupark

Het Nassaupark is een stadspark, dat behalve voor wandelaars is ingericht met verschillende recreatieve voorzieningen: ijsbaan, wielervedbaan, crossbaan, skatebaan, handboogschietbaan en een jeu-de-boules-baan.

De bebouwing bestaat uit een verenigingsgebouw voor de ijsclub, in één bouwlaag, een flauw hellend lessenaarsdak; metselwerk voor de gevels en rood mastiek op het dak. Ook is er een gebouw voor de handboogschietvereniging opgericht en heet

de jeu-de-boules vereniging een klein onderkomen gebouwd.

Voor bergingsdoeleinden wordt daarnaast (oneigenlijk) gebruik gemaakt van een tweetal groen geschilderde zeecontainers.

Bij de crossbaan wordt een vervallen schaftkeet als onderkomen gebruikt.

Het (welstands-)beleid is gericht op het optimaal functioneren van de recreatieve functie, met behoud van de aanwezige waarden. Naar de toekomst toe dienen de oneigenlijke en storende behuizingen (precedentwerking...!) vervangen worden door meer acceptabele onderkomens.

Aanvullende of vervangende nieuwbouw, respectievelijk ondergeschikte aanpassingen dienen qua vormgeving sober en doelmatig te zijn en qua materialisering en kleurstelling passend in een 'natuurlijke' omgeving.

Met deze 'aanwijzing' kan verder volstaan worden met het reguliere welstandsregime i.c. de algemene welstandscriteria.

Camping Broekerhaven met buitenhaven

De Camping Broekerhaven met buitenhaven zijn gelegen aan de buitenzijde van de Zuiderdijk aan het IJsselmeer.

Op de camping is in het hoogseizoen sprake van de gebruikelijke 'rommelige' aaneenschakeling van caravans en tenten. Opvallend is het hoofdgebouw, samengesteld uit eenvoudige units in één laag, maar voorzien van een sprekende dakconstructie (piramide).

De betreffende omgeving is niet bepaald gevoelig; zolang bijgebouwen beperkt blijven tot één bouwlaag kan qua materialisatie en kleurstelling een grote vrijheid bestaan, zolang het hoofdgebouw maar als centrale voorziening herkenbaar blijft.

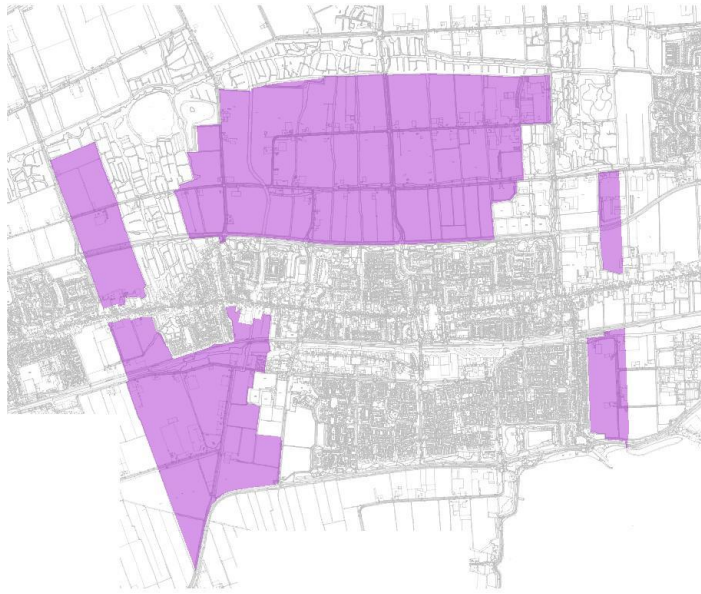
De buitenhaven is lineair-eenzijdig langs de uitmonding van de Broekerhaven gelegen. Nabij de entree is sprake van een cluster kleinere bouwsels in de vorm van containers en bergingen in één bouwlaag, 'verdekt' in het groen opgesteld. Ook hier is - in de 'luwte' van de camping - nauwelijks sprake van een gevoelig gebied; zolang sprake is van een bescheiden hoogte en ingetogen kleurstelling is de bebouwing onopvallend.

Hier zijn geen structurele veranderingen aan de orde; slechts het vervangen van de bouwsels ten behoeve van een nieuw clubgebouw zal zich wellicht in de komende tijd aandienen. In dat geval zal een kwalitatievere uitstraling naar het waterfront uitgangspunt moeten zijn.

Aan de overzijde van de Broekerhaven bevindt zich een bedrijfsloods met roodbruine houten gevels en een zadeldak met grijze golfplaten; zolang de goot- en bouwhoogte, alsmede de gedekte kleurstelling niet gewijzigd worden, kan gesproken worden van een vrij natuurlijke inpassing van dit gebouw.

Bij een eventuele nieuwe ontwikkeling zal ter plaatse gelet moeten worden op een goede inpassing in de omgeving en een representatief 'gezicht' naar het waterfront.

Met inachtneming van de hierboven gegeven overwegingen kan volstaan worden met het *reguliere* welstandsregime en de *algemene* welstandscriteria.



F Het landelijke gebied

Het landelijke gebied van Stede Broec is agrarisch en heeft zijn vorm en inrichting grotendeels verkregen na ruilverkaveling (jaren '70), waarbij van het oorspronkelijke, karaktervolle landschap slechts een deel van het hoofdslotenpatroon is gehandhaafd. Het gebied is te benoemen middels de volgende ontsluitingswegen, waarbij geen kwalitatief onderscheid behoeft te worden gemaakt:

- De Geerling
- De Gouw
- Kadijkweg
- Verlengde Raadhuislaan
- Wijzend
- Slimweg
- Voetakkers
- Traanbok

Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur wordt bepaald door een overwegend rechthoekig patroon van kavelsloten en langgerekte ontsluitingswegen, waaraan verspreid liggende agrarische en aanverwante complexen met bedrijfsgebouwen, kassen c.a. en bedrijfswoningen.

Kenmerkend is dat de bedrijfswoningen georiënteerd zijn op, resp. gelegen zijn aan de ontsluitingsweg met de bedrijfsobjecten overwegend daarachter of ernaast. Solitaire burgerwoningen zijn in het gebied niet aanwezig. De bebouwingsrichting is haaks of nagenoeg haaks op de ontsluitingsweg.

Bebouwingskarakteristiek

De agrarische complexen zijn gerealiseerd na het ruilverkavelingsproces; er zijn geen architectuur-historische waarden in het geding.

De bedrijfswoningen zijn vrijstaand t.o.v. de bedrijfsbebouwing⁵ en kunnen overwegend getypeerd worden als traditioneel/landelijk met een grote variatie in stijlen, maar met weinig gemeenschappelijke en/of bijzondere stijlenmerken. De meeste woningen hebben één bouwlaag, een enkele anderhalve bouwlaag. Alle woningen zijn voorzien van een manifeste kap, overwegend in de vorm van een zadeldak - soms gecombineerd met een schildak of wolfeinde -, maar ook komen enkele (meer recent gerealiseerde) woonhuizen voor met schild- of tentdaken, respectievelijk met een combinatie daarvan. De hoofdmaterialen zijn metselwerk

⁵ hierop bestaat één uitzondering, t.w. het agrarische complex aan De Gouw 57 A, in feite gelegen in de Natte cel; het hoofdgebouw is langgerekt rechthoekig met in de langsrichting een zadeldak, houten gevels en een golfplaten dak. Het terrein bij dit complex komt overigens voor herordening en opwaardering in aanmerking.

voor de gevels⁶ (met hier en daar een houten topgevel) en pannen voor de daken. Het metselwerk is in verreweg de meeste gevallen in de tinten bruin of rood en de pannen rood of grijs/zwart.

Bij enkele meer recent gerealiseerde bedrijfswoningen is gekozen voor een 'rijkere' bouwvorm en/of grijs/wit of anderszins lichtgekleurd metselwerk, hetgeen als 'opvallend-afwijkend', respectievelijk minder 'gebiedseigen' moet worden aangemerkt.

De agrarische bedrijfsgebouwen hebben in principe een eenvoudige hoofdvorm en overwegend een flauwe kap. De hoofdrichting van de gebouwen is haaks of parallel aan de kavelrichting.

De hoofdmaterialen zijn metselwerk en/of beplating voor de gevels en golfplaten, staalplaten of mastiek voor de daken.

Voor zover voor de gevels donkergroene beplating is toegepast, kan gesproken worden van een harmonieuze samenhang met de landelijke omgeving.

Minder geslaagd zijn de te lichte (wit/lichtgrijs) kleurstellingen en een enkele onbestemde, onnatuurlijke groene kleurstelling en het onnodig toepassen van banden en anderszins afwisselende kleurvlakken.

Hoewel vanuit energetisch oogpunt logisch, zijn de spierwitte dakafwerkingen opvallend-detonerend; hiervoor kan in het landschap beter een licht- of middengrijze tint gekozen worden.

De kassencomplexen zijn clusters van rechthoekige glas-constructies met flauwe glaskappen met meestal aan de ontsluitingszijde een verwerkingsruimte in metselwerk, al dan gecombineerd met plaatmateriaal of glas.

Waardering

Het agrarische gebied ontleent zijn waarde aan de karakteristieke structuur met agrarische complexen aan de ontsluitingswegen gecombineerd met de bijbehorende open, gecultiveerde productiepercelen, de eenvoudige verschijningsvorm van woon- en bedrijfsbebouwing en de gedekte kleurstellingen. Bijzonder gevoelige karakteristieken zijn niet aan de orde.

Ontwikkelingen / bedreigingen

Stabilisatie van de huidige situatie is uitgangspunt, nieuwe vestigingen zullen bij uitzondering worden toegestaan, waarbij bollenbedrijven in één zone geconcentreerd zullen worden.

Voor het overige zal rekening gehouden moeten worden met de gebruikelijke ondergeschikte aanpassingen en toevoegingen aan de woningen en verbouw en/of vervangende nieuwbouw en/of uitbreiding van de bedrijfsbebouwing, voor zover de bebouwingsvlakken dit toelaten.

Burgerwoningen zullen in het gebied niet worden toegestaan.

⁶ hierop bestaat één uitzondering, t.w. het agrarische complex aan De Gouw 57 A, in feite gelegen in de Natte cel; het hoofdgebouw is langgerekt rechthoekig met in de langsrichting een zadeldak, houten gevels en een golfplaten dak. Het terrein bij dit complex komt overigens voor herordening en opwaardering in aanmerking.

Minder gewenste ontwikkelingen zijn het toepassen van de waterbassins aan de ontsluitingswegen, alsmede de in de breedte ontwikkelde omvangrijke voorterreinen met stelcon-platen-verharding en het ongebreideld van zwarte kunststof voorzien van slootkanten.

Beleid

Het beleid is gericht op het optimaal functioneren als agro-industrieel gebied; de welstands-component van dit beleid is gericht op consolidatie van de aanwezige waarden en het tegengaan van (te) sterk afwijkende bouwvormen en ongewenste ontwikkelingen.

Vanwege de dynamiek en overwegend pragmatische benadering bij de vormgeving van gebouwen en inrichting van de bijbehorende erven, is voor dit gebied een stelsel van gebiedsgerichte uitgangspunten/criteria gekozen.

Welstandsregime

Bijzonder welstandsregime.

Welstandscriteria

Algemene welstandscriteria en de volgende gebiedgerichte criteria:
(functie, plaats en omvang van agrarische complexen worden expliciet in bestemmingsplan geregeld)

- de bebouwingsrichting is haaks op of parallel aan de ontsluitingsweg;
- de woonhuizen zijn vrijstaand, met al dan niet een ondergeschikte koppeling aan de bedrijfsgebouwen en zijn georiënteerd op of liggen aan de ontsluitingsweg;
- bij de woonhuizen dient het erf grenzend aan de ontsluitingsweg ingericht te worden als tuin;
- de woonhuizen dienen voorzien te worden van een duidelijke kap in de vorm van een zadeldak, schildak of tentdak, respectievelijk een harmonische combinatie daarvan;
- de hoofdmaterialen bij de woonhuizen zijn metselwerk voor de gevels en pannen voor het dak; andere materiaaltoepassingen dienen altijd ondergeschikt te zijn aan het hoofd-materiaal;
- de kleurstelling van de hoofdmaterialen is in principe in aardse tinten; een te lichte en anderszins nadrukkelijke kleurstelling en/of spiegelende oppervlakken zijn niet toegestaan;
- aan detailleringen en kleuren van kozijnen en andere ondergeschikte gebouwdelen worden geen bijzondere eisen gesteld, maar deze dienen te passen in het ontwerp-concept, overeenkomstig de algemene welstandscriteria.
- de bedrijfsgebouwen dienen in principe een eenvoudige hoofdvorm te hebben; de verschijningsvorm kan functioneel/doelmatig zijn, maar onderscheidt zich van bedrijfspanden op bedrijventerreinen door een grotere affiniteit met het landelijke gebied;
- nadere eisen kunnen worden gesteld m.b.t. schaalverkleinende ingrepen, zoals de toepassing van een plint of geleding van de massa en/of gevels;
- het toepassen van een (tenminste flauw) hellend dak is uitgangspunt;

- de hoofdmaterialen voor de gevels zijn metselwerk, geleed plaatmateriaal of hout; voor de daken pannen, golfplaten, geleed plaatmateriaal, mastiek en glas.
- gedekte kleuren voor de gevels zijn uitgangspunt, evenals voor de daken, met uitzondering van gebouwdelen, waarvoor bijzondere eisen gelden t.a.v. de klimaatbeheersing; in dit geval is 'gedempt'-grijs de lichtste variant; heldere, opvallende (te lichte, resp. 'schreeuwende') kleuren zijn niet toegestaan.
- een reclame- of naamsaanduiding is slechts toegestaan op één bedrijfsgebouw, gericht op herkenbaarheid vanaf de ontsluitingsweg: bescheiden van omvang, goed ingepast in de gevel; m.b.t. het toepassen van lichtreclame is - met name wanneer landschappelijke waarden in het geding zijn - terughoudendheid uitgangspunt.

DEEL 4: Kleine bouwplannen en loketcriteria

DEEL 4: Kleine bouwplannen en loketcriteria

Voorwoord

Zoals hiervoor reeds in deel II, paragraaf 6 is aangegeven, worden in dit deel IV de loketcriteria gegeven voor de vergunningplichtige kleine bouwwerken, welke daarmee door middel van een 'sneltoets' kunnen worden afgedaan.

Duidelijk dient daarbij te zijn, dat de loketcriteria in feite een selectie betreft van de meer concrete criteria uit een groter geheel van overwegingen en uitgangspunten, welke voor de welstands-beoordeling van een specifiek bouwplan een rol spelen.

Getracht is de loketcriteria zodanig te formuleren, dat het voor een initiatiefnemer duidelijk is op welke - in feite eenvoudige - wijze het door hem gewenste object zo kan worden vormgegeven, dat de vergunningsprocedure snel en probleemloos kan worden doorlopen.

Oók als de wensen van een initiatiefnemer 'uitstijgen' boven de reikwijdte van de loketcriteria, kan worden voldaan aan redelijke eisen van welstand, maar daarbij is de beoordeling meer specifiek en zal deze in principe altijd geschieden door de stadsbouwmeester.

Uit praktische overwegingen zijn de hiernavolgende beschrijvingen van de 'kleine bouwplannen' in principe opgebouwd in 3 delen: eerst een algemene beschrijving van het onderwerp, vervolgens een afbakening van de vergunningplichtige objecten en de loketcriteria en tenslotte - voor zover relevant - een ruimere beschrijving van algemene overwegingen en uitgangspunten, welke voor een welstandsbeoordeling van een betreffend object een rol kunnen spelen.

Achtereenvolgens zullen de volgende 'kleine bouwplannen' aan de orde komen:

- Aan- en uitbouwen
- Bijgebouwen en overkappingen
- Kozijn- en gevelwijzigingen
- Dakkapellen
- Erf- en perceelafscheidings
- (Schotel-)antennes
- Dakramen
- Zonnecollectoren en zonnepanelen
- Rolhekken, luiken en rolluiken

AAN- en UITBOUWEN

Algemeen

Een aan- of uitbouw is een bouwwerk, dat is aangebouwd tegen de bestaande woning én daarmee in directe verbinding staat. Bekende voorbeelden hiervan zijn b.v. een garage of berging, een uitbouw van de woonkamer of een uitgebouwde bijkeuken.

Behalve een aantal qua plaats en omvang vergunningsvrije opties (zie Besluit omgevingsrecht; Bor), worden de afmetingen, positionering en eventuele dakvorm van dit type objecten geacht geregeld te zijn in het bestemmingsplan.

Vergunningplichtige aan- en uitbouwen en bijbehorende loketcriteria

Een aan- of uitbouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand, indien:

- plaatsing, vormgeving, indeling, detaillering en het materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig zijn aan die bij een eerder vergunde aan- of uitbouw bij een vergelijkbaar woonhuis in een vergelijkbare situatie (voorbeeldplan);

òf:

- de uitbreiding aan de straatgevel in de vorm van een entree-portaal en/of erker qua maatvoering voldoet aan het bestemmingsplan en geen afbreuk doet aan de samenhang en geleding van de straatgevel;
- de vormgeving verwant is aan die van het hoofdgebouw en een goede verhouding ontstaat tussen het hoofdgebouw en de (ondergeschikte) toevoeging;
- deze plat wordt afgedekt òf met een hellend vlak, zodanig, dat de gevelindeling op de verdieping niet wordt veranderd;
- de vorm, omvang en gevelindeling zodanig zijn, dat een vergelijkbare uitbreiding bij een belendend woonhuis constructief en esthetisch logisch kan worden herhaald (aansluiting);
- de detailleringen overeenkomstig zijn aan die van het hoofdgebouw;
- de materiaal- en kleurtoepassing overeenkomstig zijn aan die van het hoofdgebouw.

Algemene overwegingen en uitgangspunten voor welstandsbeoordeling

Relatie met hoofdgebouw

In het kader van de welstandsnota wordt met een aan- of uitbouw bedoeld een ondergeschikte toevoeging aan een woonhuis.

Indien geen sprake (meer) is van onderschikking dient het toegevoegde object gezien en beoordeeld te worden als een vergroting/wijziging van de hoofdvorm, welke op zich weer evenwichtig dient te zijn.

- aanbouw: een aan het hoofdgebouw aangebouwde bijruimte;
- uitbouw: een aan de hoofdvorm toegevoegde vergroting van een woonruimte;

Bij een welstandsbeoordeling zal de verschijningsvorm van de toevoeging (m.n. preciseren van de omvang, karakter en materialisering) vervolgens niet alleen op zichzelf, maar vooral in relatie met het gegeven hoofdgebouw en de kwaliteitsdoelstellingen voor de inrichting van de woonomgeving, getoetst worden. Belangrijke aspecten daarbij zijn tevens consistentie, herhaalbaarheid en het voorkomen van een negatieve precedentwerking (tegen de achtergrond van de noodzaak tot het bieden van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid voor alle planindieners).

Typologie

Het is van belang om uitbreidingen en toevoegingen onder de juiste 'noemer' te brengen, omdat de typologie meestal duidt op een specifieke relatie met het hoofdgebouw en derhalve specifieke eisen stelt aan de vorm, geleding, aansluitingen en materialisatie.

(Minder 'gelukkige' voorbeelden zijn b.v. serres, die als 'erkers' worden aangeduid, of aangebouwde 'tuinkamers', die het midden houden tussen een vergroting van het hoofdgebouw (uitbouw) en een serre als lichte, transparante 'intermediair' tussen hoofdgebouw en tuin).

Voorkomende type objecten in dit verband zijn b.v. erker, entree-portaal, serre, uitbreiding woonkamer/tuinkamer, (bij)keuken, berging, garage, hobbykas, werkplaats(je) of dierenverblijf.

Bij de typering kunnen functie en plaatsing (voor-, achter- of zijerf) van belang zijn.

De situering op het erf

- Aan- en uitbouwen aan de straatzijde:

Uitbreidingen/toevoegingen aan de straatgevel mogen slechts een geringe invloed hebben op het aanwezige straatbeeld, resp. dienen gericht te zijn op rust en eenduidigheid in het samenhangende straatbeeld.

Eenduidigheid en rust in straatbeeld leidt tot de wenselijkheid van herhaalbaarheid en uniformiteit (per blok, per type woning of per straatwand).

Onderschikking leidt tot een beperkte toelaatbare bouwdiepte en een beperkte breedte t.o.v. de beschikbare pandbreedte.

Bij een straatbeeld, waarin reeds aanbouwen of vrijstaande bergingen in de oorspronkelijke opzet aanwezig zijn, kan worden 'doorgebouwd' op deze karakteristiek.

Bij de keuze voor de dakvorm en/of -afwerking is de aanwezige karakteristiek bepalend en wordt de bestaande gevelindeling gerespecteerd.

– Aan- en uitbouwen aan de achterzijde:

In de meer moderne bestemmingsplannen is de mogelijkheid voorzien van een uitbreiding van de woonfunctie aan de tuinzijde over de volle breedte van de woning. In het algemeen wordt de toegestane diepte geregeld in het bestemmingsplan.

Daar waar verondersteld mag worden, dat niet bij elke woning dezelfde uitbreidings–diepte zal worden gekozen, verdient het de voorkeur de aan- of uitbouw te voorzien van een platte afdekking (ongelijke diepte veroorzaakt problemen bij aankappen...!).

Een eenmaal gekozen dakvorm bij een uitbreiding in een blok gelijke woningen dient als standaard of trendsetter te worden aangehouden.

Wanneer men op de erfscheiding gemetselde scheidingswanden in het zicht toepast, kan tussen deze 'penanten' een zekere mate van vrijheid bestaan ten aanzien van de invulling.

Kiest men voor de aan- of uitbouw de serre-vorm en laat men daarbij de bestaande gevel (grotendeels) intact, dan ligt het voor de hand een ijle, transparante constructie met een gelijkmatige indeling met stijlen toe te passen.

Kiest men voor een uitbreiding van de hoofdfunctie en is de aan- of uitbouw ruimtelijk onderdeel van de bestaande woonruimte(n), dan ligt het voor de hand een constructie wijze te kiezen met dezelfde degelijkheid, karakteristiek en materialisatie als van het hoofdgebouw, een en ander gericht op een samenhangende nieuwe totaalvorm.

Hoewel het altijd de voorkeur verdient om de gevelindeling van een aan- of uitbouw over de volle breedte van de woning af te stemmen op de bestaande gevelkarakteristiek, kan – gegeven de grote mate van diffuusheid van de begane grond aan de tuinzijde door o.a. tuinbeplanting, erfafscheidingen en bijgebouwen van allerlei aard en omvang – in principe uitgegaan worden van een grote individuele vrijheid van invulling, mits een goede aansluiting op belendende oplossingen gegarandeerd is (m.n. door het toepassen van de eerder genoemde gemetselde penanten).

Daar waar de achtergevels vanuit openbaar gebied blijvend goed waarneembaar zijn (b.v. structurele groenstroken met paden of aan waterlopen e.d.) zullen hogere eisen gesteld worden aan uniformiteit en samenhang van alle toevoegingen.

Uiteraard blijft ook de mogelijkheid open om over slechts een beperkt gedeelte van de achtergevel aan te bouwen, zoals dit b.v. voor de hand ligt bij ter plaatse aanwezige keukens en/of bijkeukens. De breedtemaat en bouwdiepte zijn daarbij veelal vrij, maar de oppervlakte is geregeld in de

bestemmingsplanvoorschriften. Bij dit type aan- of uitbouwen is het vanzelfsprekend t.a.v. de vormgeving en detaillering aansluiting te zoeken bij de karakteristiek van het hoofdgebouw.

- Aan- en uitbouwen aan de zijgevel:

Dit betreft altijd vrijstaande of dubbele woonhuizen en eindwoningen bij reeksen aaneen.

Wanneer het betreffende tuingedeelte grenst aan een openbaar verkeersgebied, dan is m.b.t. de toelaatbaarheid van aan- en uitbouwen een terughoudende benadering gewenst, gerelateerd aan de betekenis van de zijkant van het woonhuis voor het straatbeeld.

Wanneer het betreffende tuingedeelte grenst aan een belendende tuin, respectievelijk aan een achterpad of anderszins ondergeschikte doorgang, dan kan de benadering overeenkomstig die voor de achtertuin zijn.

In beide gevallen is het van belang om bij toevoegingen het hoofdgebouw herkenbaar te houden, b.v. door bij aanbouwen een bepaalde afstand achter de voorgevel-rooilijn aan te houden (bij voorkeur 3,00 m').

BIJGEBOUWEN en OVERKAPPINGEN

Algemeen

Over een bijgebouw wordt gesproken, wanneer b.v. een garage of ander bouwwerk géén directe verbinding heeft met het woonhuis (alleen bereikbaar via aparte toegangsdeur). Een overkapping is in principe een 'open' constructie (zoals b.v. een carport).

Een bijgebouw of overkapping kunnen vrijstaand zijn of tegen het woonhuis aangebouwd.

Behalve een aantal qua plaats en omvang vergunningvrije opties (zie Besluit omgevingsrecht; Bor), worden de afmetingen, positionering en eventuele dakvorm van dit type objecten geacht geregeld te zijn in het bestemmingsplan.

Vergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen en bijbehorende loketcriteria

Een bijgebouw of overkapping voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand, indien:

- plaatsing, vormgeving, indeling, detaillering en het materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig zijn aan die bij een eerder vergunde overkapping of bijgebouw bij een vergelijkbaar woonhuis in een vergelijkbare situatie (voorbeeldplan);

òf:

- plaatsing daarvan op een voorerf / aan de straatgevel geen afbreuk doet aan de samenhang in en geleding van het bouwblok en/of het aanwezige straatbeeld;
- de vormgeving van het bijgebouw verwant is aan die van het hoofdgebouw en een goede verhouding ontstaat tussen het hoofdgebouw en de (ondergeschikte) toevoeging;
- deze - voor zover aan een hoofdgebouw wordt aangebouwd - plat wordt afgedekt of met een hellend vlak, zodanig, dat de gevelindeling op de verdieping niet wordt veranderd;
- de detailleringen overeenkomstig zijn aan die van het hoofdgebouw;
- de materiaal- en kleurtoepassing overeenkomstig zijn aan die van het hoofdgebouw.

Algemene overwegingen en uitgangspunten voor welstandsbeoordeling

Relatie met hoofdgebouw

In het kader van de welstandsnota is een bijgebouw of een overkapping een ondergeschikte toevoeging aan of bij een woonhuis. Een bijgebouw of overkapping staat vrij op het erf of is aangebouwd aan het hoofdgebouw.

Indien bij aanbouwen geen sprake (meer) is van onderschikking dient het

toegevoegde object gezien en beoordeeld te worden als een vergroting/wijziging van de hoofdvorm, welke op zich weer evenwichtig dient te zijn.

- bijgebouw: een vrij op het bijbehorende erf geplaatste bijruimte of aangebouwd aan, maar niet direct toegankelijk vanuit het hoofdgebouw.
- overkapping: een constructie met meerdere open en/of halfopen wanden en een kap;

Bij een welstandsbeoordeling zal de verschijningsvorm van de toevoeging (m.n. preciseren van de omvang, karakter en materialisering) vervolgens niet alleen op zichzelf, maar vooral in relatie met het gegeven hoofdgebouw en de kwaliteitsdoelstellingen voor de inrichting van de woonomgeving, getoetst worden. Belangrijke aspecten daarbij zijn tevens consistentie, herhaalbaarheid en het voorkomen van een negatieve precedentwerking (tegen de achtergrond van de noodzaak tot het bieden van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid voor alle planindieners).

Typologie

Er kan bij bijgebouwen onderscheid gemaakt worden in:

- a. objecten met een 'meubilaire' omvang;
- b. objecten met een substantiële omvang.

Ad. a: b.v. tuinkasten, hokken, kasjes en kleine prieeltjes (<4 m²). Hierbij kan een grote mate van vrijheid bestaan bij de keuze van vormgeving en materiaaltoepassing, maar een bescheiden kleurkeuze is op z'n plaats evenals het toepassen van geen of lage kap.

Ad. b: meestal vallen deze qua begrenzingen onder de planvoorschriften van het betreffende bestemmingsplan.

Voorkomende type objecten zijn in dit verband b.v. een berging, garage, hobby-kasje, prieel, dierenverblijf of carport.

Vanuit welstandsoogpunt is het gewenst voor deze bijgebouwen niet al te autonome vormen te kiezen, respectievelijk niet een vorm- en/of karakter-conflict met het hoofdgebouw aan te gaan.

Het verdient aanbeveling om daar waar reeds bijgebouwen zijn gerealiseerd overeenkomstig de bij het oorspronkelijke bouwplan meegeleverde optie, voor nieuwe bijgebouwen qua vormgeving (m.n. ook de kapvorm), materiaalgebruik en kleurstelling eenzelfde typologie te kiezen.

Bij bijgebouwen op de erfgrans integratie met de erfafscheiding bevorderen.

Ongewenst / minder gewenst materiaalgebruik:

In de woonomgeving worden voor bijgebouwen en/of overkappingen een aantal

materiaal toepassingen als ongewenst (hoogwaardige en/of specifiek vormgegeven woongebied), respectievelijk minder gewenst (indifferent woongebied) aangemerkt:

- metalen golfplaten voor wanden en daken;
- vlakke (volkern-)platen als hoofdmateriaal;
- beton-systeem constructies;
- grove houten delen;
- shingles als dakbedekking;
- oneigenlijke restmaterialen zoals b.v afgekeurde deuren;

Standaardbergingen / bouwsystemen

(met name verkrijgbaar bij hobby-markten en tuincentra)

- A. houtbouwsystemen;
- B. golfplaten bergingen, gegalvaniseerd of geschilderd;
- C. beton-systeembergingen, schuren (en erfscheidingen);
- D. standaard-overkappingen.

Ad. A: Hierbij dient onderscheid gemaakt te worden tussen de eenvoudig vormgegeven producten met ambachtelijke/traditionele kenmerken en de typisch uitheems vormgegeven blokhutten. Bijgebouwen van het eerste type zijn over het algemeen, soms met aanwijzingen ten aanzien van plaatsing en afwerking, eenvoudig in een woonomgeving in te passen.

De laatste - zeer populaire - producten hebben vaak - qua constructie en vormgeving - een karakter, dat niet harmonieert bij het hoofdgebouw waarbij het geplaatst wordt, en een omvang welke 'knelt' in de overwegend beperkte achtertuinen in de gemiddelde verkavelingen.

Het blijft in het algemeen gewenst de planindieners op deze aspecten te wijzen, maar ook om te voorkomen, dat dit type berging wordt toegepast in een woonomgeving, welke onderdeel is van een stedenbouwkundige samenhang, waarbij bijzondere ontwerp-aandacht is besteed aan bebouwing en omgevingsinrichting.

Ad. B: Over het algemeen betreft het hierbij bescheiden bouwwerken. Het karakter heeft geen affiniteit met het hoofdgebouw en/of de gewenste sfeer in de woonomgeving. Op afgeschermden erven bij geringe omvang niet onaanvaardbaar, maar het blijft raadzaam te wijzen op het afwijkende karakter en de kwetsbaarheid voor verloedering.

Ad. C: Deze systemen hebben een weinig aantrekkelijke vormgeving en materiaal-uitdrukking; bijzonder storend zijn in dit verband de oneigenlijke pogingen in de verschijningsvorm te verwijzen naar een opbouw met rabatdelen of metselwerk. De kwaliteit van de

verschijningsvorm van dit type bouwwerken is in strijd met de kwaliteitsdoelstellingen voor een woonomgeving. Derhalve dienen deze typen bouwwerken in een woonomgeving of in een andere - als gevoelig te beschouwen samenhang - geweerd te worden.

Ad. D: Kant en klare, in de handel verkrijgbare overkappingen hebben veelal een uitgesproken vormgeving, materiaal- en kleurtoepassing en zullen derhalve gemakkelijk bij een bestaand gebouw of in een bestaande omgeving kunnen detoneren.

De situering op het erf

bijgebouw of overkapping op het voorerf:

Toevoegingen op het voorerf mogen slechts een geringe invloed hebben op het aanwezige straatbeeld, resp. dienen gericht te zijn op rust en eenduidigheid in het samenhangende straatbeeld.

Eenduidigheid en rust in straatbeeld leidt tot de wenselijkheid van herhaalbaarheid en uniformiteit (per blok, per type woning of per straatwand).

Bij een straatbeeld, waarin reeds aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen in de oorspronkelijke opzet aanwezig zijn, kan worden 'doorgebouwd' op deze karakteristiek.

Bij de keuze voor de dakvorm en/of -afwerking is de aanwezige karakteristiek bepalend en wordt de bestaande gevelindeling gerespecteerd.

Bijgebouw of overkapping aan de achterzijde:

Het verdient de voorkeur, dat een eenmaal gekozen dakvorm voor een bijgebouw of overkapping bij een blok gelijke woningen als standaard of trendsetter wordt aangehouden.

Bijgebouw of overkapping op het zijerf:

Dit betreft altijd vrijstaande of dubbele woonhuizen en eindwoningen bij reeksen aaneen.

Wanneer het betreffende tuingedeelte grenst aan een openbaar verkeersgebied, dan is m.b.t. de toelaatbaarheid van bijgebouwen een terughoudende benadering gewenst, gerelateerd aan de betekenis van de zijkant van het woonhuis voor het straatbeeld.

Wanneer het betreffende tuingedeelte grenst aan een belendende tuin, respectievelijk aan een achterpad of anderszins ondergeschikte doorgang, dan kan de benadering overeenkomstig die voor de achtertuin zijn.

In beide gevallen is het van belang om de positie van het hoofdgebouw in het straatbeeld te respecteren, b.v. door zowel bij aangebouwde als vrijstaande bijgebouwen een bepaalde afstand achter de voorgevelrooilijn aan te houden (bij voorkeur 3,00 m').

KOZIJN- EN GEVELWIJZIGINGEN

Algemeen

Gevelwijzigingen kunnen bestaan uit het wijzigen van kozijnindelingen, het veranderen en/of verplaatsen, en/of het toevoegen of doen vervallen van gevelopeningen, het ingrijpen in de gevelvlak-verdeling door middel van afwijkende materiaaltoevoegingen en/of kleuren en het toevoegen van volumina.

Een principieel verschil bij de beoordeling van een dergelijke ingreep is of deze plaatsvindt bij een solitair gebouw of bij een gebouw, dat onderdeel uitmaakt van een aaneengesloten reeks panden, respectievelijk van een samenhangende straatgevel of onderdeel is van een specifiek ontworpen 'ensemble'.

Om dienaangaande voor een belangrijk deel van de planvoorstellen duidelijkheid te verschaffen, zijn - ten aanzien van de gevelwijzigingen zo concreet mogelijke criteria geformuleerd, waarbij in ieder geval aan redelijke eisen wordt voldaan:

Vergunningplichtige kozijn- of gevelwijziging en bijbehorende loketcriteria

Een kozijn- of gevelwijziging voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand, indien:

- plaatsing, vormgeving, indeling, detaillering en het materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig zijn aan die bij een eerder vergunde kozijn- of gevelwijziging bij een vergelijkbaar woonhuis in een vergelijkbare situatie (voorbeeldplan);

òf:

- bij monumenten geen architectuur-historische waarden worden aangetast;
- in beschermde stads- en dorpsgezichten het monumentale stads- of dorpsbeeld niet wordt aangetast;
- maatvoering, detaillering, materialisering en kleurgebruik overeenkomstig de overige gevelelementen van het gebouw zijn, met dien verstande, dat in geval van kunststof-kozijnen de detaillering en kleurstelling gelijkwaardig is aan bestaande kenmerken;
- de ingreep niet de indeling van de gevel van het betreffende pand, noch die van een samenhangende straatgevel, noch de specifieke gevelopbouw van een ensemble, verstoort;

Algemene overwegingen en uitgangspunten voor welstandsbeoordeling

De opbouw en vlakverdeling van een gevel is onderdeel van het architectonische concept en al dan niet tevens onderdeel van een samenhangende straatgevel. Hoofduitgangspunt bij een gevelwijziging is, dat het architectonische concept en/of de beeldkwaliteit van een straatgevel niet in onevenredige mate wordt verstoord.

Bij gevelwijziging op de begane grond aan de achterzijde, tevens tuinzijde van een woning is, in verband met de 'visuele ruis' in de vorm van erfafscheidingen, beplanting, tuinhuisjes e.d., sprake van een zekere mate van vrijheid m.b.t.

individuele oplossingen, mits de doorgaande, samenhangende compositie in het gevelgedeelte boven de begane grond niet wordt verstoord;

DAKKAPELLEN

Algemeen

Een dakkapel is een uitbouw in/op het dakvlak en in het algemeen bedoeld om de zolderruimte beter gebruiksmogelijkheden te geven door het scheppen van ruimte en het voorzien in daglichttoetreding en uitzicht.

Een dakkapel is òf vergunningvrij, òf vergunningplichtig

Welke dakkapellen vergunningvrij zijn kan worden bepaald aan de hand van een bij de gemeente beschikbare lijst met afmetings- en plaatsingsvoorwaarden (Besluit omgevingsrecht; Bor).

Deze dakkapellen worden niet welstandelijk getoetst, maar het blijft altijd nuttig planindieners te informeren over de uitgangspunten, welke worden gehanteerd bij een beoordeling of een dakkapel voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Vergunningplichtige dakkapellen en bijbehorende loketcriteria

Een dakkapel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand, indien:

- plaatsing, vormgeving, indeling, detaillering en het materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig zijn aan een eerder vergunde dakkapel op een vergelijkbare woning in een vergelijkbare situatie (voorbeeldplan);

òf:

- voldaan wordt aan de volgende afmetings- en plaatsingsvoorwaarden:
 - dakkapelhoogte max. 1,75 m'
 - afstand tot de nok: tenminste 3 panlengten
 - afstand tot de goot: tenminste 3 panlengten òf minimaal op een afstand van 0,85 m' boven de vloer van de betreffende verdieping;
 - afstand tot topgevel: tenminste 1,00 m'
 - afstand tot woningscheiding: tenminste 0,75 m'
 - afstand tot hoek- en kilkepers: tenminste 0,50 m'
 - dakkapelbreedte⁷:
 - straatzijde max. 1/2 van beschikbare dakvlakbreedte tot een maximum van 3,00 m';
 - tuinzijde max. breedte van het dakvlak minus 2 x 0,75 m', tot een maximum van 4,25 m';
 - zij-dakvlak: aan openbare zijde, afhankelijk van betekenis in straatbeeld als bij straatzijde
 - gericht op belending als bij tuinzijde

⁷ bij meerdere dakkapellen de gezamenlijke breedte

én:

- de materiaal- en kleurtoepassing zijn afgestemd op die van het hoofdgebouw;
- de dakkapel plat is afgedekt;
- tussen de onderkant van de dakkapelkozijn en het dakvlak géén dichte borstwering aanwezig is.

Algemene overwegingen en uitgangspunten voor welstandsbeoordeling

Een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging, zowel ten aanzien van (de omvang van) het hoofdgebouw, als ten opzichte van het dakvlak, waarin deze wordt geplaatst.

Wanneer de grenzen van 'ondergeschiktheid' worden overschreden, is sprake van een dakopbouw; deze dient beschouwd te worden als een onderdeel van de (nieuwe) hoofdvorm, waarbij doelstelling is evenwichtigheid, goede verhoudingen en harmonie van de totaalvorm en de te onderscheiden onderdelen.

Voor de meest voorkomende, eenvoudige hoofdvormen is het opstellen van vorm-, omvangs- en plaatsingsregels voor dakkapellen e.d. mogelijk.

Deze regels zijn richtinggevend, maar nooit absoluut. Altijd zal nuancering van deze regels moeten kunnen plaatsvinden aan de hand van specifieke omstandigheden of een specifieke geaardheid van het betreffende hoofdgebouw.

Bij specifiek vormgegeven woonhuizen, resp. specifieke dakvormen zullen specifieke dakkapel-oplossingen gewenst zijn.

Het is niet onmogelijk, dat vastgesteld wordt, dat bij een bepaald specifiek pand een toevoeging van een dakkapel niet mogelijk is (uit een oogpunt van welstand...).

De volgende nadere overwegingen zijn relevant:

- Dakkapellen worden in principe in het dakvlak geplaatst.
Dit betekent op afstand tot de nok, op afstand tot de goot en op afstand tot de kopgevel, respectievelijk tot de woningscheidende muur.
- Dakkapellen worden in het algemeen vrij van andere daktoevoegingen/-doorbrekingen geplaatst; de aanwezigheid daarvan kan de toelaatbare afmetingen van een in een later stadium aangevraagde dakkapel beperken.
- De omvang van de raamopeningen in dakkapellen dienen in het algemeen hiërarchisch gelijk of ondergeschikt te zijn aan de raamopeningen in het onderliggende gevelvlak.
- Bij gelijke woningen worden in principe dezelfde dakkapellen (familie) toegepast; de plaatsing, vormgeving, indeling, detaillering en het materiaal- en kleurgebruik zijn overeenkomstig.
Alleen in de breedte kunnen - binnen de vastgestelde maximumbreedte - verschillen optreden op basis van het meer of minder toepassen van gelijke eenheden.
- Over de afmetingen (met name de breedte), waarbij nog sprake is van ondergeschiktheid kan men van mening verschillen (is niet absoluut vast te stellen). De praktijk heeft geleerd, dat hiervoor een bepaalde bandbreedte is aan te wijzen in relatie met de beschikbare dakvlakbreedte.

Gezien de kwaliteitsdoelstellingen bij het opstellen van stedenbouwkundige plannen en de zorg welke in het algemeen besteed wordt aan de samenhang in het straatbeeld en de inrichting van de openbare buitenruimte, is het gewenst om ten opzichte van wijzigingen/ toevoegingen aan de straatzijde een restrictief beleid te voeren (i.c. op de 'ondergrens' van de toelaatbaar geachte omvang te gaan zitten.) en aan de private (tuin-)zijde van woonhuizen meer ruimte te bieden voor individuele uitbreidingswensen (en derhalve meer de 'bovengrens' te hanteren).

- Hoewel in alle gevallen uniformiteit van oplossingen het meest wenselijke uitgangspunt is, kan gesteld worden, dat dit vooral van belang is aan de openbare zijde van woonhuizen.
- Het verdient aanbeveling om bij het ontwerpen van woningen uitbreidingsopties - w.o. dakkapellen - mee te nemen, en deze derhalve onderdeel te laten uitmaken van de omgevingsvergunning / goedgekeurde bouwtekeningen.
- Bij een als eerste bij een woonblok of dubbel woonhuis aangeboden dakkapel dient sprake te zijn van een voor-de-hand-liggende herhaalbaarheid, gericht op een eenduidig, samenhangend eindbeeld.
Een als zodanig goedgekeurde dakkapel is 'trendsetter' (voorbeeldplan) voor hetzelfde type woonhuizen in vergelijkbare situaties.
- De vormgeving, indeling, detaillering en materiaal- en kleurkeuze van dakkapellen worden afgestemd op de vergelijkbare, kenmerkende aspecten/onderdelen van het hoofdgebouw;
Het verdient daarbij de voorkeur om de zijwangen van de dakkapel niet te laten contrasteren met de kleur van het dakvlak.
- Het is eenvoudig vast te stellen, dat dakkapellen omvangrijker / meer massaal worden naar gelang het dakvlak flauwer is; bij een bepaalde dakhelling is daarbij de grens bereikt en is het fenomeen dakkapel niet meer in goede verhoudingen met het hoofdgebouw aan te brengen en derhalve ongewenst. (oplossingen kunnen dan b.v. gezocht worden in een thematische verandering van de kapvorm als geheel).
Het is evenzeer evident, dat ook het aankappen de omvang van de dakkapel vergroot.
Om die reden zijn aangekapte dakkapellen in principe slechts mogelijk, indien:
 - a. het betreffende dakvlak zeer omvangrijk is;
 - b. de afstand tot de nok tenminste zo groot is als de lengte van de aankapping;
 - c. het dakvlak steil is (> 50°);
 - d. deze vormgeving past bij het karakter van het hoofdgebouw.
- Dakkapellen hoog in het dakvlak geplaatst (b.v. bij een over 2 verdiepingen doorgaand dakvlak bij een asymmetrisch woonhuis) maken de massa-opbouw onevenwichtig (tuitelig) en zijn derhalve niet aanvaardbaar.
- Het plaatsen van dakkapellen boven elkaar leidt in het algemeen tot een onrustige massa-opbouw en tast het betreffende dakvlak te veel aan.
Derhalve moet dit als een ongewenste ontwikkeling worden aangemerkt.

- Erkend moet worden, dat richtinggevende regulering niet alleen / alles zaligmakend is, maar wèl in veel gevallen leidt tot aanvaardbare oplossingen. Afwijkingen zijn altijd (theoretisch) mogelijk, maar dienen dan deugdelijk en overtuigend onderbouwd te worden

N.B.: Voor de 'tegen'-vorm van dakkapellen (dak-loggia's) zijn in feite dezelfde overwegingen van toepassing als bij dakkapellen; idem voor 'tussenvormen'.

ERF- EN PERCEELAFSCHEIDINGEN

Algemeen

Erf-en perceelafscheidingsen zijn constructies, welke de eigendomsgrenzen markeren en daarbij vanwege een specifieke subdoelstelling qua vormgeving, afmetingen, detaillering en materialisering sterk kunnen verschillen.

In principe zijn erf- en perceelafscheidingsen vergunningvrij of vergunningplichtig.

Desondanks wordt het - gezien de 'gevoeligheid' van de woonomgeving en de mogelijke grote invloed van erfafscheidingsen op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, opportuun geacht een sterke nadruk te leggen op kwalitatieve uitgangspunten en doelstellingen.

Van belang is daarbij onderscheid te maken tussen erfafscheidingsen tussen buurerven en erfafscheidingsen, welke grenzen aan een openbare ruimte.

Vergunningplichtige erf- en perceelsafscheidingsen en bijbehorende loketcriteria

Erf- en perceelafscheidingsen voldoen in ieder geval aan redelijk eisen van welstand, indien:

- plaatsing, vormgeving, detaillering en het materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig zijn aan een eerder vergunde erf- of perceelscheiding bij een vergelijkbare woning in een vergelijkbare situatie (voorbeeldplan);

òf:

- de afscheiding per perceel eenduidig is opgebouwd en tenminste enige afstemming heeft plaatsgevonden met reeds aanwezige afscheidingsen bij belendende percelen;
- de afscheiding met natuurlijke transparante of dekkend donkere tint wordt afgewerkt, of aan een natuurlijke vergrijsing wordt overgelaten;
- op een grens met openbaar groen sprake is van een 'natuurlijke' of anderszins in combinatie met de groenvoorziening onopvallende constructie en kleurstelling;
- aan de straatzijde(n) sprake is van een vormgeving en materialisering, welke voortkomt uit of verwant is met de karakteristiek van het betreffende pand;
- de plaatsing, vormgeving, omvang, materialisering en kleurstelling in overeenstemming is met een in een stedenbouwkundig inrichtingsplan of beeldkwaliteitplan beschreven optie.

Algemene overwegingen en uitgangspunten voor welstandsbeoordeling

- gestreefd dient te worden naar een eenduidige vormgeving van de erfafscheiding per pand en naar enige afstemming van de vormgeving van erfafscheidingsen bij reeksen van panden, teneinde te voorkomen, dat door een te grote verscheidenheid een rommelige samenhang ontstaat; bij autonome panden of complexen zijn specifieke oplossingen mogelijk;

- de vormgeving en afwerking van de erfafscheiding dient rekening te houden met het specifieke karakter van de omgeving en/of te worden afgestemd op de ter plaatse kenbare kwaliteitsdoelstelling;
- de erfafscheidingen dienen geconstrueerd te zijn met duurzame materialen en deugdelijk te worden geplaatst;
- een 'natuurlijke' erfafscheiding middels beplanting of begroeibare hekwerken beantwoordt in het algemeen het best aan de gewenste verblijfs- en belevingskwaliteit bij tuinen;
- bij erfafscheidingen tussen twee erven wordt weliswaar de maximale hoogte in de bouw-verordening en/of het bestemmingsplan geregeld, maar onttrekt de vormgeving zich in het algemeen aan het welstandstoezicht; toch verdienen de algemene welstandsuitgangspunten en overwegingen een vrijblijvende, maar wellicht ook educatieve aandacht;
- het verdient de voorkeur om het over de volle toegestane hoogte geheel dichtzetten van een erfafscheiding te beperken tot de plekken waar privacy persé gewenst is en voor de overige gedeelten te kiezen voor een meer transparante (half-open) constructie, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van de tuin wordt versterkt en de beplanting nadrukkelijker het omgevingsbeeld kan bepalen;
- in principe dienen erfafscheidingen, welke grenzen aan een belangrijke stedenbouwkundige ruimte mee-ontworpen te worden met de betreffende woonhuizen of -blokken en overige relevante panden of complexen; de belangrijkheid van een stedenbouwkundige ruimte wordt ontleend aan een stedenbouwkundige inrichtingsplan of beeldkwaliteitplan.
- de toepassing van beton-elementen, kunststof, rietmatten en oneigenlijke restproducten (b.v. afgekeurde deuren.) strookt in ieder geval in een woonomgeving of anderszins kwetsbaar gebied, niet met de kwaliteitsdoelstelling voor een goede (woon-)omgeving en derhalve zal daarmee niet voldaan worden aan redelijke eisen van welstand;
- het toepassen van schreeuwende kleuren of een anderszins in de omgeving sterk opvallende kleurstelling is in strijd met de kwaliteitsdoelstellingen voor de woonomgeving en/of het straatbeeld.

(SCHOTEL)ANTENNES

Algemeen

Het plaatsen en gebruiken van een antenne is een recht, gebaseerd op de vrijheid van meningsuiting. Dat recht kan slechts beperkt worden, wanneer belangen van derden in het geding zijn. Alleen als een antenne door plaatsing, vorm en/of afmetingen de verschijningsvormkwaliteit van een gebouw en/of de belevingskwaliteit van de omgeving zeer negatief beïnvloedt, kan deze aan redelijke eisen van welstand worden getoetst.

Onderscheid kan worden gemaakt tussen GSM-antennes (telecommunicatie), C2000 antennes (hulpdiensten) en overige antennes, zoals (schotel-)antennes voor radio of TV-signalen en sprietantennes voor 27 MC zendinstallaties. De hiernavolgende beschouwing is van toepassing op deze laatste categorie.

In een aantal precies omschreven gevallen is de plaatsing van een antenne vergunningsvrij; voor alle overige gevallen is plaatsing vergunningplichtig.

Vergunningplichtige (schotel)antennes en bijbehorende loketcriteria

Antennes voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand, indien:

- plaatsing, vormgeving, indeling, detaillering en het materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig zijn aan een eerder vergunde schotel-, spriet- of staafantenne bij een vergelijkbare woning in een vergelijkbare situatie (voorbeeldplan);

òf:

- vorm, materiaal en kleurgebruik (antenne incl. draagconstructie) passen bij het betreffende gebouw en in de directe omgeving;
- bij plaatsing aan Rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument geen architectuurhistorische of anderszins monumentale waarden worden aangetast.

DAKRAMEN

Algemeen

Dakramen worden in een hellend dakvlak geplaatst ten behoeve van lichttoetreding op de zolderverdieping. Hoewel nauwelijks van invloed op de hoofdvorm van het betreffende gebouw, zullen - in relatie met het gegeven dakoppervlak en de eventueel daarin reeds aanwezige dakdoorbrekingen - grenzen gesteld moeten worden aan plaatsing en omvang.

Wanneer aan een aantal voorwaarden wordt voldaan is het plaatsen van een dakraam vergun-ningstvrij; wordt daaraan niet voldaan, dan is het plaatsen vergunningplichtig en zal de gemeente middels de loketcriteria het bouwplan (laten) toetsen aan redelijke eisen van welstand.

Vergunningplichtige dakramen en bijbehorende loketcriteria

Het plaatsen van een dakraam voldoet in ieder geval aan redelijk eisen van welstand, indien:

- plaatsing, vormgeving, indeling, detaillering en het materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig zijn aan een eerder vergund dakraam bij een vergelijkbare woning in een vergelijkbare situatie (voorbeeldplan);

òf:

- bij plaatsing aan Rijks-, provinciaal of gemeentelijke monument geen architectuurhistorische of anderszins monumentale waarden worden aangetast.
- vorm, materiaal en kleurgebruik passen bij het betreffende gebouw en niet storend zijn in de directe omgeving;

Algemene overwegingen en uitgangspunten voor welstandsbeoordeling

Centraal uitgangspunt is, dat het dak, als essentieel onderdeel van de vormgeving en karakteristiek van een gebouw, niet onevenredig wordt aangetast, maar 'in zijn waarde' blijft.

In principe zijn in dit verband de volgende nadere overwegingen en uitgangspunten van belang:

- bij meerdere dakramen dient gestreefd te worden naar een rangschikking op één horizontale lijn;
- in dakvlakken, welke gericht zijn op de openbare ruimte (voorzijde en mogelijk zijkanten) mag de (gezamenlijke) breedte van dakramen niet meer bedragen dan de helft van de beschikbare dakvlakbreedte;
- in dakvlakken, welke zijn afgekeerd van de openbare ruimte mag de (gezamenlijke) breedte van dakramen niet meer bedragen, dan 2/3 van de beschikbare dakvlakbreedte .
- de vormgeving dient gericht te zijn op een zo vlak mogelijke inpassing in het dakvlak;

- de detaillering, materialisering en kleurtoepassing dient afgestemd te zijn op die van het hoofdgebouw, gericht op een zo onopvallend mogelijke inpassing.

ZONNECOLLECTOREN EN ZONNEPANELEN

Algemeen

Met zonnecollectoren wordt warmte opgewekt, welke middels warmteopslag overwegend wordt gebruikt voor het verwarmen van water voor huishoudelijk gebruik. Met zonnepanelen wordt elektriciteit uit daglicht opgewekt voor de elektriciteitsvoorziening van een bouwwerk.

Het plaatsen en gebruiken van zonnecollectoren en/of zonnepanelen is een milieuvriendelijke wijze van energietoepassing en kent derhalve een breed maatschappelijk draagvlak. Daarnaast moet echter worden vastgesteld, dat dit soort energieopwekking geschiedt door elementen, welke zichtbaar aan gebouwen zijn of worden toegevoegd en derhalve door plaatsing, vorm en/of afmetingen de verschijningsvormkwaliteit van een gebouw en/of de belevingskwaliteit van de omgeving kunnen beïnvloeden. Dit kan aanleiding zijn, dat deze voorzieningen aan redelijke eisen van welstand moeten worden getoetst.

In de meest ideale vorm, worden collectoren en/of panelen integraal mee-ontworpen in een architectonisch concept voor een gebouw en als zodanig meegenomen in de gebruikelijke welstandsadvisering inzake vergunningsplichtige bouwwerken.

In verreweg de meeste gevallen zullen deze voorzieningen echter aan bestaande bouwwerken worden toegevoegd.

In een aantal precies omschreven gevallen is de plaatsing van zonnecollectoren en/of zonnepanelen vergunningsvrij.

Voor alle overige gevallen is plaatsing vergunningplichtig.

Het plaatsen van zonnecollectoren en/of zonnepanelen op een (voorbeschermd) Rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht is in principe omgevingsvergunningplichtig en dient altijd aan de welstandscommissie/stadsbouwmeester voor beoordeling/advisering te worden voorgelegd.

Vergunningplichtige zonnecollectoren en -panelen en bijbehorende loketcriteria

Zonnecollectoren en -panelen voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand, indien:

- plaatsing, vormgeving en kleurgebruik overeenkomstig zijn aan een eerder vergunde zonnecollector of -paneel bij een vergelijkbare woning in een vergelijkbare situatie (voorbeeldplan);

òf:

- bij plaatsing aan Rijks-, provinciaal of gemeentelijke monument geen architectuurhistorische of anderszins monumentale waarden worden aangetast.
- vorm, materiaal en kleurgebruik passen bij het betreffende gebouw en niet storend zijn in de directe omgeving;

Algemene overwegingen en uitgangspunten voor welstandsbeoordeling

- bij meerdere collectoren of panelen dient gestreefd te worden naar een rangschikking op één horizontale lijn;

ROLHEKKEN, LUIKEN EN ROLLUIKEN

Algemeen

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen in of voor gevelopeningen ter bescherming van gebouwen tegen inbraak en vandalisme.

Overwegingen over de toepassing bij woningen of wooncomplexen kunnen beperkt blijven tot de constatering, dat het dichtzetten van gevelopeningen leidt tot een minder vriendelijke uitstraling en een vermindering van de betrokkenheid op de openbare ruimte (sociale controle en veiligheidsgevoel e.d.). Deze toepassingen zijn in beginsel vergunningsvrij, behoudens bij monumenten en beschermde stads- of dorpsgezichten.

Voor het overige zullen deze voorzieningen zich met name voordoen bij winkels, banken en in winkelcentra. Aangezien daarbij afgesloten/geblindeerde gevelopeningen niet in overeenstemming worden geacht met de kwaliteitsdoelstelling voor winkels en winkelgebieden (verblijfsklimaat), respectievelijk niet met het gewenste straatbeeld (uiterlijk en uitstraling van gebouwen), worden aldaar slechts rolhekken, luiken en rolluiken aanvaardbaar geacht, welke een 'open' structuur hebben.

Indien voor het plaatsen van deze voorzieningen een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd kunnen de hiernavolgende loketcriteria worden gehanteerd.

Loketcriteria

In ieder geval voldoet een rolhek, luik of rolluik aan redelijke eisen van welstand, indien:

- plaatsing, vormgeving, indeling, detaillering en het materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig zijn aan een eerder vergund rolhek, luik of rolluik bij een vergelijkbaar pand in een vergelijkbare situatie (voorbeeldplan);

of,

bij winkelpanden e.d.:

- de aan de buitenzijde van de gevel aangebrachte voorziening bestaat uit transparant glas of kunststof of een hek met een geheel open structuur (tenminste 90%);
- de voorziening is aangebracht aan de binnenzijde van de etalage met een maximaal open structuur;
- een gesloten voorziening aan de binnenzijde is aangebracht op tenminste 2,00 m' afstand tot de winkelpui;
- de voorziening, inclusief rolkasten, geleidingen, op passende wijze in het architectonisch concept is opgenomen zonder onnodig buiten de gevel stekende elementen of storende restruimten;
- de voorziening dekkend van een kleur is voorzien, welke harmonieert met die van de gevel.

bij woningen, voor zover vergunningplichtig:

- de voorziening zodanig wordt aangebracht, dat de kenmerkende gevelstructuur niet noemenswaardig wordt aangetast;
- geen essentiële elementen van de bouwstijl of karakteristiek worden aangetast;
- de voorziening wordt aangebracht in een gevel of gevelgedeelte, dat geen onderdeel is van de beeldkwaliteit van een straatwand aan de openbare ruimte (steeg, achterzijde);
- de voorziening dekkend van een kleur is voorzien, welke harmonieert met die van de gevel.

