

WELSTAND BERGAMBACHT

Herziening, augustus 2010

INHOUD

Hoofdstuk 1 Inleiding

Uitgangspunten voor het beleid	7
Gebruik van de nota	7
Leeswijzer	8

Hoofdstuk 2 Welstand en beleid

Redelijke eisen van welstand	9
Bergambacht	10
Ruimtelijk beleid	11
Monumenten en cultuurhistorie	13
Uitgangspunten voor welstand	13

Hoofdstuk 3 Welstandscriteria algemeen

Toepassing en criteria	15
------------------------	----

Hoofdstuk 4 Welstandscriteria gebieden

Gebiedsindeling en welstandsniveaus	17
• Bergambacht	
- Kerksingel en omgeving	24
- Hoofdstraat	26
- Bergstoep	28
- Dorpslinten	30
- Woongebieden	32
- Dijklaan West	34
- Bedrijven Bergambacht	36
• Ammerstol	
- Omgeving Kerkplein	38
- Lekdijk	40
- Dorpslinten	42
- Woongebieden	44
- Kromme Draai	46
- Bedrijven Ammerstol	48
• Berkenwoude	
- Kerkweg en Dorpsstraat	50
- Woongebieden	52
- Villa's Weidebloemstraat	54
• Polderlandschap	
- Bovenberg en Tussenlanen	56
- Benedenberg, Zuidbroek, Kadijk	58
- Oost- en Westeinde, Schenkel	60
- Achterbroek	62
- Dijklint	64
- Overig buitengebied	66
• Overig	
- Sportparken en begraafplaatsen	68
- Camping De Nes	70

Hoofdstuk 5 Welstandscriteria objecten

Objecten	73
• Boerderijen (1)	74
• Agrarische bedrijfsgebouwen (2)	76
• Dakopbouwen (3)	78
• Woonwagens (4)	80
• Reclame (5)	82

Hoofdstuk 6 Welstandscriteria kleine plannen

Criteria kleine plannen	87
• Aanbouwen (1)	88
• Bijgebouwen (2)	90
• Kozijn- en gevelwijzigingen (3)	92
• Dakkapellen (4)	94
• Erfafscheidingen (5)	96
• Dakramen, panelen en collectoren (6)	98
• Windmolens en installaties (7)	100
• Rolhekken, luiken en rolluiken (8)	102

Hoofdstuk 7 Welstandscriteria monumenten

• Bouwen aan of nabij monumenten	105
----------------------------------	-----

Hoofdstuk 8 Welstandscriteria grote projecten

• Welstandscriteria grote (her)ontwikkelingen	107
---	-----

Hoofdstuk 9 Welstandscriteria excessen

• Welstandscriteria excessen	109
------------------------------	-----

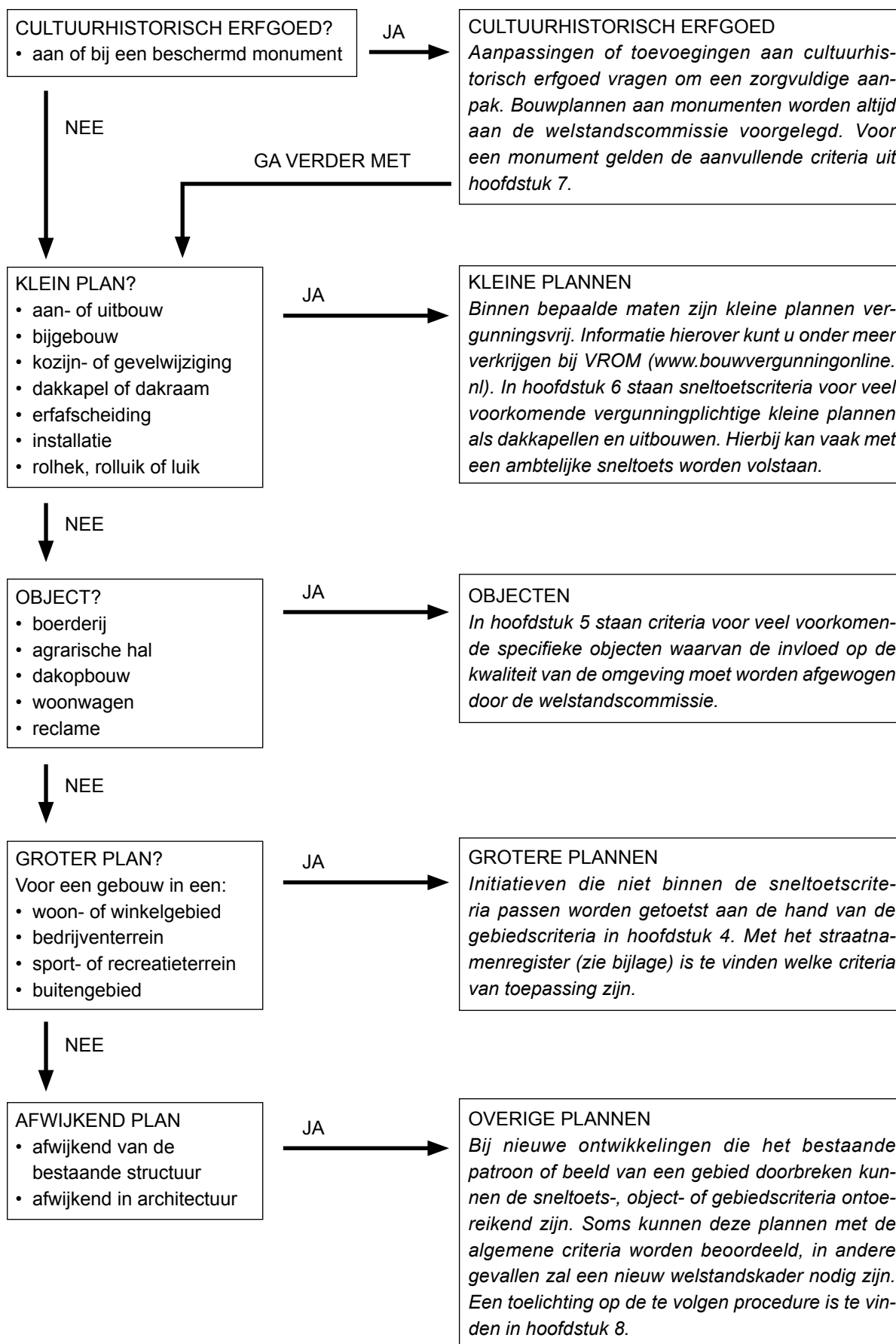
Bijlagen

• Begrippenlijst (1)	111
• Algemene criteria (2)	117
• Straatnamen (3)	121

Colofon

125

Uw bouwplan betreft:



De gemeente Bergambacht heeft in 2004 een welstandsnota vastgesteld zoals aangegeven in de Woningwet van 1 januari 2003. Hierin zijn beoordelingskaders opgenomen voor gebieden en objecten, die hun grondslag vinden in de samenhang van het bebouwingsbeeld en de historisch gegroeide structuren. Deze nota geeft goed aan welke aspecten worden gewogen, maar is met historische beschrijvingen en typologische beoordelingsmatrixen niet altijd even makkelijk in het gebruik. Met de herziening van 2010 wil de gemeente het welstandsbeleid vereenvoudigen. Het welstandsbeleid moet toegankelijker zijn en de burger meer inzicht geven in de eigenschappen, die van belang zijn bij het opstellen en indienen van een bouwplan. De omschreven regels zijn niet alleen bedoeld om het oordeel te motiveren, maar eveneens als handreiking bij het maken van bouwplannen. Naast het vastleggen van criteria in het kader van de wet, is de welstandsnota vooral bedoeld om het enthousiasme voor de ruimtelijke kwaliteit te vergroten.

Uitgangspunten voor het welstandsbeleid

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Met de verschijningsvorm van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Daarbij is het van belang aanvragers door middel van de welstandsnota van tevoren op de hoogte te stellen van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Gebruik van de nota

De welstandsnota is niet bedoeld als leesboek, maar opgesteld als een naslagwerk. De nota bevat verschillende beoordelingskaders. Hoofdstuk 2 beschrijft de basis van het welstandstoezicht in het licht van de opbouw en ontwikkeling van de gemeente. De daaropvolgende hoofdstukken bevatten de criteria, die de gemeente hanteert bij de beoordeling van bouwplannen. Wie wil weten welke criteria op een aanvraag van toepassing zijn, doorloopt de volgende stappen om het juiste beoordelingskader te vinden (zie ook het hiernaast afgebeelde stroomschema):

- Zijn de sneltoetscriteria van toepassing op het beoogde bouwwerk?
Voor veel voorkomend kleine plannen als dakkapellen en uitbouwen zijn in hoofdstuk 6 zo vast mogelijk omliggende criteria opgenomen, die in beginsel door de hele gemeente gelijk zijn en volstaan voor een ambtelijke toetsing.
- Is het beoogde bouwwerk een in hoofdstuk 5 beschreven object?
Voor onder meer boerderijen en agrarische hallen zijn specifieke beoordelingskaders opgenomen die de commissie gebruikt in afwijking van of aanvulling op die van het gebied, waarin het bouwwerk staat.
- In welk gebied wordt het beoogde bouwwerk geplaatst?
Voor plannen die niet met de sneltoets of objectcriteria te beoordelen zijn gelden de gebiedscriteria van hoofdstuk 4. Deze zijn minder vastomlijnd en worden

gehanteerd door de commissie. In het straatnamenregister (bijlage 3) is per straat aangegeven welke gebiedscriteria van toepassing zijn. Indien gewenst kan met een vertegenwoordiger van de commissie worden gesproken over de interpretatie van dit beoordelingskader in het licht van het beoogde plan.

- Is het beoogde bouwwerk een aanpassing of toevoeging aan of nabij een monument?

Op de website van de gemeente is een lijst met de rijksmonumenten opgenomen. In hoofdstuk 7 is aangegeven wat de procedure is bij veranderingen aan en nabij monumenten.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 is een samenvatting van het ruimtelijk beleid als basis voor de welstand.

Hoofdstuk 3 beschrijft het gebruik van de algemene welstandscriteria, de regels van het vakmanschap dat geldt als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling.

In hoofdstuk 4 en 5 wordt voor de gebieden en objecten in de gemeente aangegeven op welke wijze het vakmanschap zou moeten worden ingevuld. De beschrijvingen en criteria geven aan welke eigenschappen wenselijk zijn en dienen als agenda voor de beoordeling door de welstandscommissie.

Hoofdstuk 6 bevat sneltoetscriteria voor veel voorkomende bouwwerken als dakkapellen en bijgebouwen. Alleen als een bouwplan van de criteria afwijkt of in een bijzondere situatie, wordt het plan aan de commissie voorgelegd.

Hoofdstuk 7 geeft richtlijnen voor het bouwen aan of nabij monumenten, waar het cultuurhistorisch belang moet worden meegewogen in de beoordeling.

Hoofdstuk 8 omvat een omschrijving van de procedure voor grote nieuwbouwprojecten.

Hoofdstuk 9 bestaat uit welstandscriteria voor vergunningsvrije bouwwerken.

Deze zijn niet per definitie welstandsvrij. Met behulp van deze criteria kan de gemeente achteraf optreden.

In de bijlagen zijn een begrippenlijst en een register van straatnamen met een verwijzing naar de betreffende gebiedsbeschrijving(en) opgenomen.

Dit hoofdstuk beschrijft de basis voor de welstandsnota. Deze is onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente, waarvan ook bestemmingsplannen en cultuurhistorie deel uitmaken. Dit hoofdstuk begint met de basisbeginselen van welstand. Daarna volgen een beschrijving van de ruimtelijke opbouw en het bebouwingsbeeld van de gemeente. Hiermee is het startpunt van de welstandsnota bepaald. Een samenvatting op hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid in zoverre van belang als grondslag voor de beoordeling van plannen maakt duidelijk welke kant de gemeente zich op wil ontwikkelen. Daarnaast mag ook het verleden niet uit het oog worden verloren. Monumenten en cultuurhistorie maken eveneens deel uit van de randvoorwaarden voor welstand. Tot slot van dit hoofdstuk worden de gevolgen van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid voor de uitgangspunten van het welstandstoezicht uiteengezet.

Redelijke eisen van welstand

Volgens de woningwet moet een plan voldoen aan redelijke eisen van welstand, aan algemene welstandscriteria. Deze eisen betreffen het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. In deze nota is dit vertaald in een nadruk op de beleving van de bebouwing vanuit openbare ruimte en landschap. Bouwdelen in het zicht zijn belangrijker voor het algemeen belang dan bouwdelen die aan het oog onttrokken zijn. De gemeente heeft in het welstandsbeleid met name het algemeen belang op het oog en meer vrijheid voor de burger.

De gemeente hanteert beoordelingskaders, waarin deze aspecten zijn verwerkt in beschrijvingen en criteria. Daarbij wordt onder meer de invloed van een plan op het straatbeeld en het aanzien van de gemeente als geheel gewogen. Voor een dakkapel aan de achterkant van een woningrij gelden heel andere criteria dan voor een ingrijpende verbouwing van een monumentale boerderij in het buitengebied of een nieuw te bouwen winkel in het dorpscentrum. Naarmate een plan meer invloed heeft op de identiteit van de gemeente zullen er meer aspecten worden betrokken bij de beoordeling en zal er zorgvuldiger worden gewogen. Daarnaast wordt bekeken of het een omgeving betreft, die vooral moet worden beheerd of een omgeving die aan verandering onderhevig is.

De welstandsnota gaat voornamelijk in op het toetsingskader voor de bestaande bebouwde omgeving. De nota is geschreven voor het beheer van bestaande gebieden en objecten. Betreft het bouwplan een nieuwe en meer grootschalige ontwikkeling, dan kan het kader worden ontleend aan (stedenbouwkundige) randvoorwaarden of een beeldkwaliteitplan. De nota bevat vier hoofdsoorten welstandscriteria: algemene criteria, gebiedscriteria, objectcriteria en criteria voor bepaalde typen bouwwerken. Daarnaast zijn er aanvullende criteria voor wijzigingen binnen de invloedssfeer van monumenten en voor excessen.

Algemeen

De algemene welstandscriteria beschrijven het vakmanschap, dat van een ontwerper mag worden verwacht bij het maken van bouwplannen. Dit vakmanschap is voor gebieden, objecten en kleine plannen uitgewerkt in richtlijnen, die aangeven hoe de algemene criteria in een buurt of bij een specifiek bouwtype kunnen worden geïnterpreteerd. In praktijk zullen deze criteria daarom vooral op de achtergrond een rol spelen.

Gebieden

De gebieden vormen de kern van het welstandsbeleid. De gemeente is verdeeld in gebieden met een eigen identiteit, zoals dorpslinten, woonwijken en

bedrijventerreinen. Van deze gebieden is het ruimtelijk en architectonisch beeld beschreven, gevolgd door een waardering en een verwachting over toekomstige veranderingen. Deze bepalen de uitgangspunten voor de welstandstoets. De welstandscriteria zijn te zien als een uitwerking van de algemene criteria, die de voor een bouwplan gewenste eigenschappen beschrijven.

In de nota ligt de nadruk op het beheer van het aanzien van de gemeente. Voor gebieden in ontwikkeling bestaan veelal randvoorwaarden in de vorm van een beeldkwaliteitplan. De betreffende plannen worden aan de nota toegevoegd en van toepassing verklaard als aanvullend beleid.

Objecten

Net als te onderscheiden gebieden zijn er voor elke gemeente ook specifieke gebouwen of bouwtypen. Zo zijn er bouwtypen of bouwwerken te benoemen die zo gebiedseigen zijn, een specifieke functie hebben of beeldbepalend zijn dat daarvoor afzonderlijke criteria voor kunnen worden opgesteld. Het gaat daarbij onder meer om boerderijen, die voor het grootste deel in het buitengebied liggen maar vaak ook langs de dorpslinten of zelfs in het centrum te vinden zijn. De objectgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan.

Kleine plannen

Niet te vergeten zijn de bescheiden plannen, die zich lenen voor vereenvoudigde toetsing. Voorbeelden daarvan zijn uitbouwen aan en dakkapellen op een woning. Voor dit soort plannen zijn zo eenduidig en meetbaar mogelijke criteria opgenomen, die de planindiener vooraf een grote mate van duidelijkheid geven over de uitkomst van de toetsing. Bouwplannen die aan deze criteria voldoen hoeven niet aan de welstandscommissie te worden voorgelegd, maar kunnen ambtelijk worden afgedaan.

Bergambacht

De gemeente Bergambacht kenmerkt zich door enerzijds de Lek met bijbehorende (dijk)lintbebouwing en anderzijds een weids polderlandschap met daarin groene polderlinten en een aantal kernen.

Landschap

Het grondgebied van de gemeente Bergambacht ligt in zijn geheel in de Krimpenerwaard. Dit grote veeneiland wordt omsloten door rivieren.

In de omgeving van rivier de Lek is sprake van een rivierenlandschap. De lintbebouwing is gericht op de rivier. Het buitengebied van Bergambacht bestaat daarnaast in hoofdzaak uit een weids en open veenweidelandschap met een slagenverkaveling. Vanuit de oeverwallen is het gebied ontgonnen. De doorgaande wegen en watergangen lopen veelal evenwijdig aan de rivier, terwijl de percelen hier haaks op staan. De verkavelingsrichting staat haaks op de rivier. Berkenwoude ligt op het omslagpunt van twee verkavelingsrichtingen. Ten zuiden van het lint Oost- en Westeinde is de Lek leidend voor de verkaveling en ten noorden van het lint is dit de Hollandse IJssel.

Het landschap heeft zijdelings invloed op welstand. Deze is het meest merkbaar in de plaatsing van de oudere bebouwing in het buitengebied. De gebouwen staan hier met een voorgevel naar de doorgaande wegen of zijn op de rivier gericht.

Kernen

De gemeente heeft drie kernen met verschillende identiteiten. Bergambacht is ontstaan langs lintbebouwing. In de loop der tijd is de kern richting de Lek uitgebreid en vastgegroeid aan (voormalig) buurtschap Bergstoep. Bergambacht is te beschouwen als een dynamisch dorp met kleinstedelijke trekken. Naast woongebieden heeft de kern ook bedrijventerreinen en een (sub)regionaal voorzieningenniveau.

Ammerstol is een bescheiden dorp aan het water. Het dorp is ontstaan vanuit de historische bebouwing aan de Lekdijk en haaks daarop de (lint)bebouwing aan de Capellelaan. Later zijn hier diverse woonwijken aan toegevoegd.

Berkenwoude is een boerenlint met kleinschalige woongebieden op de grens van de wisseling in kavelrichting in het veenweidelandschap. De kern is in feite altijd een bebouwingslint gebleven. In de naoorlogse periode is de kern ten westen en oosten van de Kerkweg geleidelijk uitgebreid. Deze kleinschalige uitbreidingen bestaan uit verschillende woningtypen in verschillende bouwstijlen. De vrijstaande bebouwing bestaat in hoofdzaak uit één bouwlaag met kap, geschakelde woningen hebben veelal twee bouwlagen met een kap.

De opbouw van de kernen heeft een directe invloed op de welstandsnota, die met name terug te vinden is in de gebiedsindeling. De oude linten zijn de basis waaruit de kernen zijn gegroeid en lopen bijna naadloos over in de oudere uitbreidingen. De nieuwere uitbreidingen zijn veelal als meer zelfstandige gebieden ontwikkeld, die van de oudere zijn gescheiden door een weg of groenstrook. Van belang voor de ontmoeting tussen de kernen en het landschap is de plaatsing van de gebouwen aan de rand van de kernen. In veel gevallen staan de woningen met de voorkant naar het buitengebied, wat leidt tot een aanzienlijk hogere kwaliteit dan in de gevallen dat de achtererven grenzen aan het landschap.

Naast deze drie kernen zijn er linten en (voormalige) buurtschappen zoals Achterbroek, Westeinde, Oosteinde, Zuidbroek, Bovenberg, Tussenlanen en Benedenberg. Deze vormen in sfeer en dichtheid van de bebouwing een uitzondering op het weidse buitengebied en zijn daarom als aparte linten in de welstandsnota opgenomen.

Ruimtelijk beleid

De gemeente is in ontwikkeling. Voor diverse locaties zijn bouwplannen opgesteld of in uitvoering. Veranderingen in het beleid op gemeentelijk niveau en nieuwe projecten moeten eveneens worden verwerkt in de nota. De gemeente heeft daarnaast diverse beeldkwaliteitplannen, die worden gebruikt om de ontwikkeling van nieuwe gebieden te sturen.

Concrete plannen waarvoor een bouwvergunning is verstrekt zijn zoveel mogelijk opgenomen in deze nota als context voor eventuele nieuwe plannen. Voor nog te ontwikkelen plannen kan het nodig zijn afwijkende welstandscriteria op te stellen, maar deze kunnen pas in een later stadium worden opgesteld.

Beleid en plannen die van belang zijn als context voor het welstandsbeleid, zijn hier kort samengevat.

Structuurvisie Bergambacht

De ruimtelijke structuurvisie stelt het landelijke karakter centraal. De visie is een kapstok om ontwikkelingen te plaatsen in het grotere geheel. In de historische dorpskernen wordt ingezet op 'kleinschalige complexiteit' met voor-

zienen en eventueel verdichting. De (sub)regionale functie van de kern Bergambacht wordt versterkt. De dorpsranden vormen een overgang naar de linten en het overig buitengebied. In het buitengebied staat een brede platelandsontwikkeling centraal met aandacht voor landschap en cultuurhistorie. Het kleinschalige cultuurhistorische slagenlandschap, de openheid en de rust worden aangehaald als aantrekkelijke aspecten van de Krimpenerwaard.

Ontwikkelingen

Bij ontwikkelingen valt te denken aan gebieden of projecten, die in de afgelopen jaren zijn gerealiseerd of opgestart. Een in het oog springend voorbeeld is 't Slot. De woningen en appartementen van dit project refereren in sfeer naar de ontstaansgeschiedenis van Bergambacht en wijken af van de standaard woonwijk. In de actualisatie moeten voor dit gebied passende beheerscriteria worden opgenomen. De Kromme Draai is een ander voorbeeld. Voor dit gebied is een aparte welstandsparagraaf opgesteld met referenties aan traditionele architectuur in aansluiting op de landelijke omgeving. Ook voor de beoogde uitbreiding van bedrijventerrein De Wetering is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

De beeldkwaliteitsplannen zijn opgenomen bij de beoordelingskaders van de betreffende gebieden.

Daarnaast maakt Bergambacht onderdeel uit van het samenwerkingsverband K5, waarin vijf gemeenten in de Krimpenerwaard de handen ineen hebben geslagen voor het uitvoeren van diverse taken en het opstellen van bovengemeentelijk beleid. Een deel van dit beleid is van directe of indirecte invloed op het welstandsbeleid.

Toekomstvisie K5 en Strategisch Werkprogramma 2006-2010

In de Toekomstvisie K5 is vastgelegd dat de K5-gemeenten strategisch samenwerken op diverse vlakken. Uitgewerkt zijn vijf perspectieven, waaronder het omgevingsperspectief en het ruimtelijk-functioneel perspectief. Gewenst is een kleinschalig en verzorgd cultuurlandschap met verweving van functies, zo staat er. Schaal, maat en karakter van gebied en gemeenschap zijn daarbij leidend. De welstandsnota moet deze inzet onderschrijven.

Structuurvisie K5 gemeenten

De structuurvisie bevestigt de inzet van de toekomstvisie. Behoud van enerzijds de waardevolle omgevingskwaliteiten en anderzijds het waarborgen van een vitale en leefbare regio is het centrale thema van de structuurvisie. Uitgangspunt zijn leefbaarheid en bereikbaarheid. Nieuwbouw is mogelijk binnen de bebouwingscontouren uit het streekplan. In de kern Bergambacht is volgens de visie ruimte voor meer stedelijke voorzieningen en de bouw van appartementen, terwijl in de kernen Ammerstol en Berkenwoude ingezet wordt op een landelijk woonmilieu.

Uitvoeringsprogramma recreatie en toerisme K5 2008-2013

Deze notitie is niet zozeer van directe invloed op de welstandsnota. Het beleid zet in op het benutten en versterken van de huidige waarden van landschap, cultuur en historie ten behoeve van het stimuleren van toerisme. Recreatie en toerisme wordt gezien als een economische kans voor boeren.

Veenweidepact

De ambitie is te komen tot een meer duurzame inrichting van de Krimpenerwaard met ruimte en toekomstperspectief voor enerzijds landbouw en anderzijds water, natuur en recreatie. Vrijkomende agrarische bebouwing kan bijvoorbeeld voor woondoeleinden worden gebruikt. De welstandsnota zal in moeten gaan op de zichtbare gevolgen hiervan.

Monumenten en cultuurhistorie

Bergambacht is een gemeente met zichtbare cultuurhistorische waarden. Het afwisselende landschap en de kleinschalige bebouwing getuigen van een agrarisch verleden. De structuurvisie stelt, dat deze cultuurhistorische waarden het verdienen om behouden te blijven, maar dat het landschap ook altijd een hedendaagse functie moet vervullen.

Belvedere

De Krimpenerwaard is één van de Belvedere-gebieden en vormt samen met de Lopikerwaard, Alblasterwaard en Vijfherenlanden het grootste veenweidegebied van Nederland. Specifieke kenmerken van het veenweidelandschap van de Krimpenerwaard zijn de weidsheid, de tweezijdige lintbebouwing, de lange smalle graspercelen en het stelsel van weteringen, sloten en bijbehorende waterkunstwerken. Behalve het veenweidelandschap zijn ook de donken en de rivieren, met bedijking en karakteristieke lintbebouwing, een fysieke drager van de Krimpenerwaard.

De landbouw is de belangrijkste drager van het gebied. Belvedere gaat uit van enerzijds een voor de gebruiker afleesbare geschiedenis van het landschap en anderzijds het voorkomen van museale landschappen door in te zetten op behoud van de hedendaagse functie, de landbouw.

Monumenten

De gemeente draagt de zorg voor monumenten, cultuurhistorisch waardevolle panden en beeldbepalende panden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Bergambacht zet voor het behoud van het aanzien van deze monumenten onder andere in op een zorgvuldige welstandsbeoordeling. De welstandsnota is mede opgesteld met het doel te voorkomen, dat aanpassingen aan monumenten afbreuk doen aan de redengevende beschrijving van het monument. Bouwplannen aan of nabij monumenten worden daarom met aandacht getoetst door de welstandsc commissie, die daarvoor gebruik maakt van de gebieds- of objectkaders aangevuld met de uitgangspunten voor de beoordelingscriteria voor monumenten zoals beschreven in hoofdstuk 7.

Uitgangspunten voor welstand

De gemeente heeft aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en zorg voor identiteit. De afwisselende landschappen, kleinschalige kernen en cultuurhistorische waarden zijn dragers van de gewenste kwaliteit.

De nieuwe nota is gelijnd aan de uitgangspunten van de visie 'Beleef Bergambacht' en speelt met een per kern opgebouwde structuur in op verschillen tussen de kernen en op de beleving van de burger. Er wordt waar nodig meer specifiek ingespeeld op de ruimtelijke kwaliteit.

Het welstandsbeleid moet deze kwaliteit ondersteunen en waar mogelijk versterken zonder vernieuwing onmogelijk te maken. De welstandsnota moet dienen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en de leefbaarheid te vergroten.

De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Deze criteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

Toepassing

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.

Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Criteria

De algemene welstandscriteria staan in bijlage 2 en doen een uitspraak over de volgende onderwerpen:

- relatie tussen vorm, gebruik en constructie
- relatie tussen bouwwerk en omgeving
- betekenissen van vormen en sociaal-culturele context
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- schaal en maatverhoudingen
- materiaal, textuur, kleur en licht

Een belangrijke peiler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen.

Gebieden

De gebiedsgerichte criteria zijn gebaseerd op het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Deze criteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving niet teveel uit de toon te vallen, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt. De gebiedsgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan.

Per gebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld met daarin een korte beschrijving van het gebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken, het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering. Ook wordt er een samenvatting gegeven van te verwachten of gewenste ontwikkelingen en een waardering voor het gebied op grond van de belevingswaarde en eventuele bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische werken. Dit is de grondslag voor het welstandsniveau, waarbij tevens de hoofdpunten voor de beoordeling worden genoemd. Daarna volgen de welstandscriteria, steeds onderverdeeld in criteria betreffende de relatie met de omgeving van het bouwwerk, de bouwmassa, de architectonische uitwerking, materiaal en kleur. Met de welstandscriteria kan de commissie zich binnen de grenzen van het bestemmingsplan een gewogen oordeel vormen. In aanvulling op de tekst zijn foto's opgenomen, die een impressie van het deelgebied geven en zowel goede als slechte voorbeelden tonen.

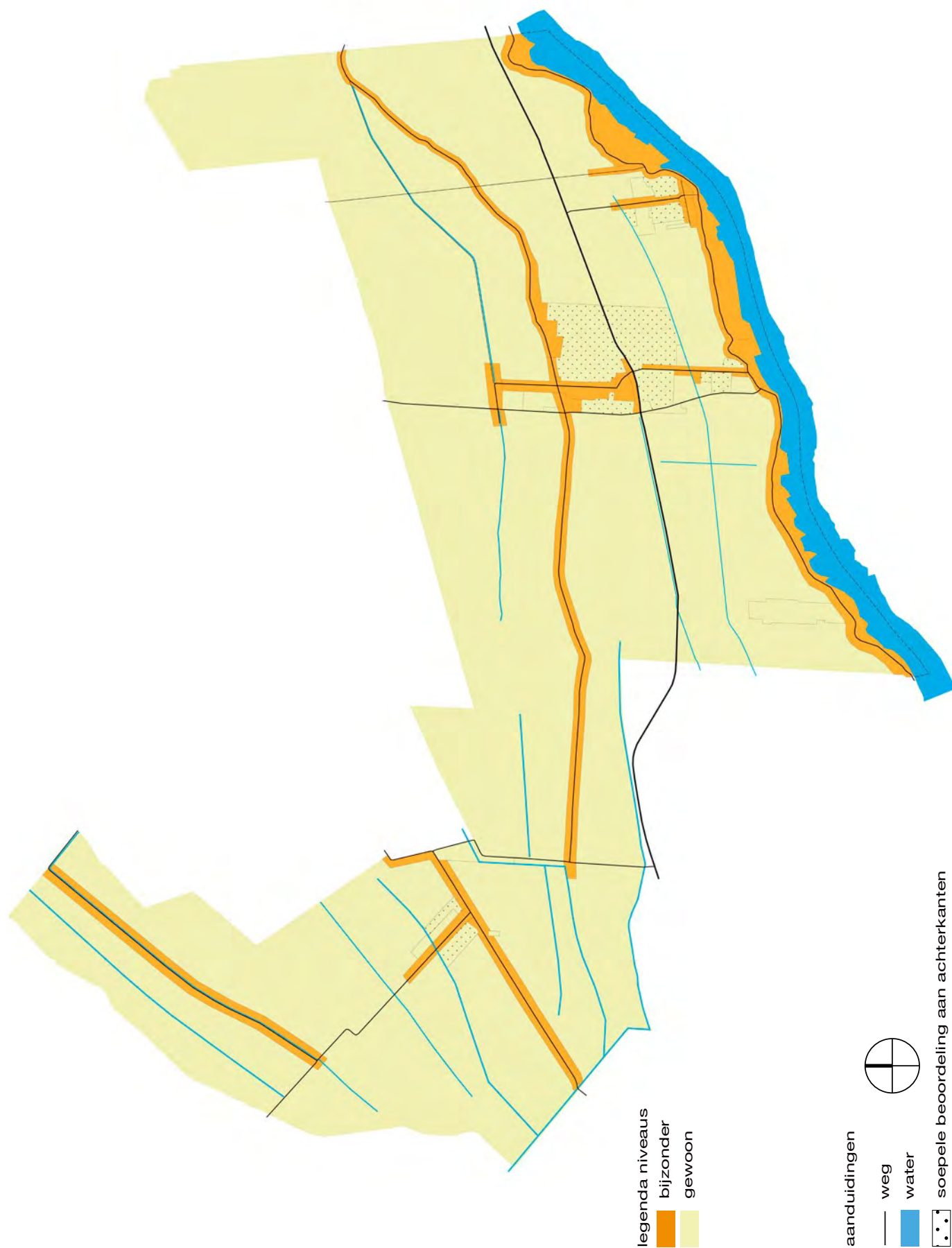
Niveaus

Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen.

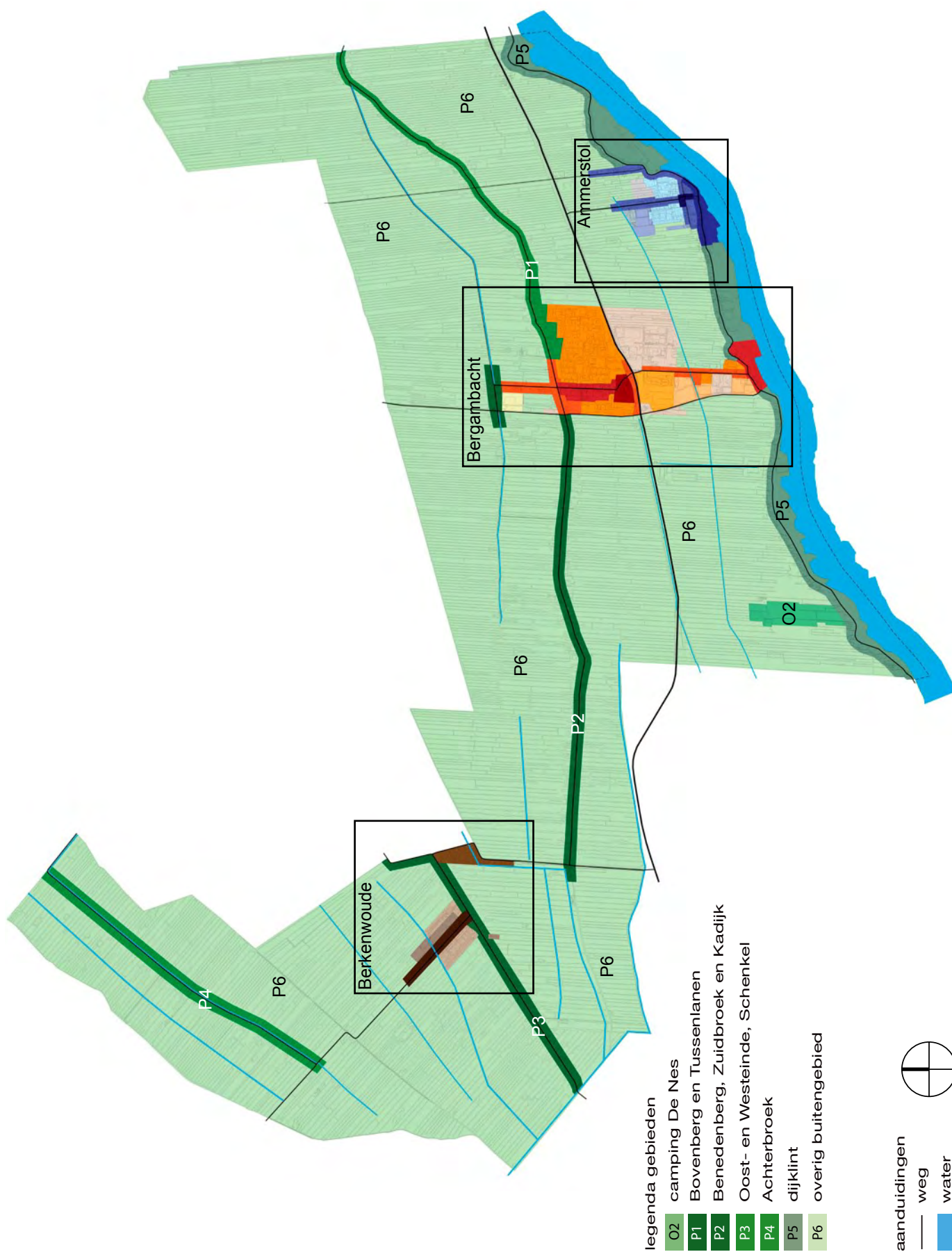
In Bergambacht worden twee welstandsniveaus gehanteerd. Het grootste deel van de gemeente is gewoon welstandsgebied. Hier heeft de gemeente gekozen voor het handhaven van een goede basiskwaliteit met daarbij voldoende vrijheid voor de burger of ondernemer om invulling te geven aan eigen initiatieven. Bouwplannen in deze gebieden mogen in principe geen afbreuk doen aan de basiskwaliteit van de omgeving. In woongebieden en op bedrijventerreinen worden bouwplannen aan achterkanten soepel beoordeeld. Hier wil de gemeente zich terughoudend opstellen en zich met name richten op het voorkomen van negatieve gevolgen voor de omgeving. Om deze reden ligt hier de nadruk op de randen en de hoofdwegen door het gebied.

In de bijzondere gebieden is extra inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst.

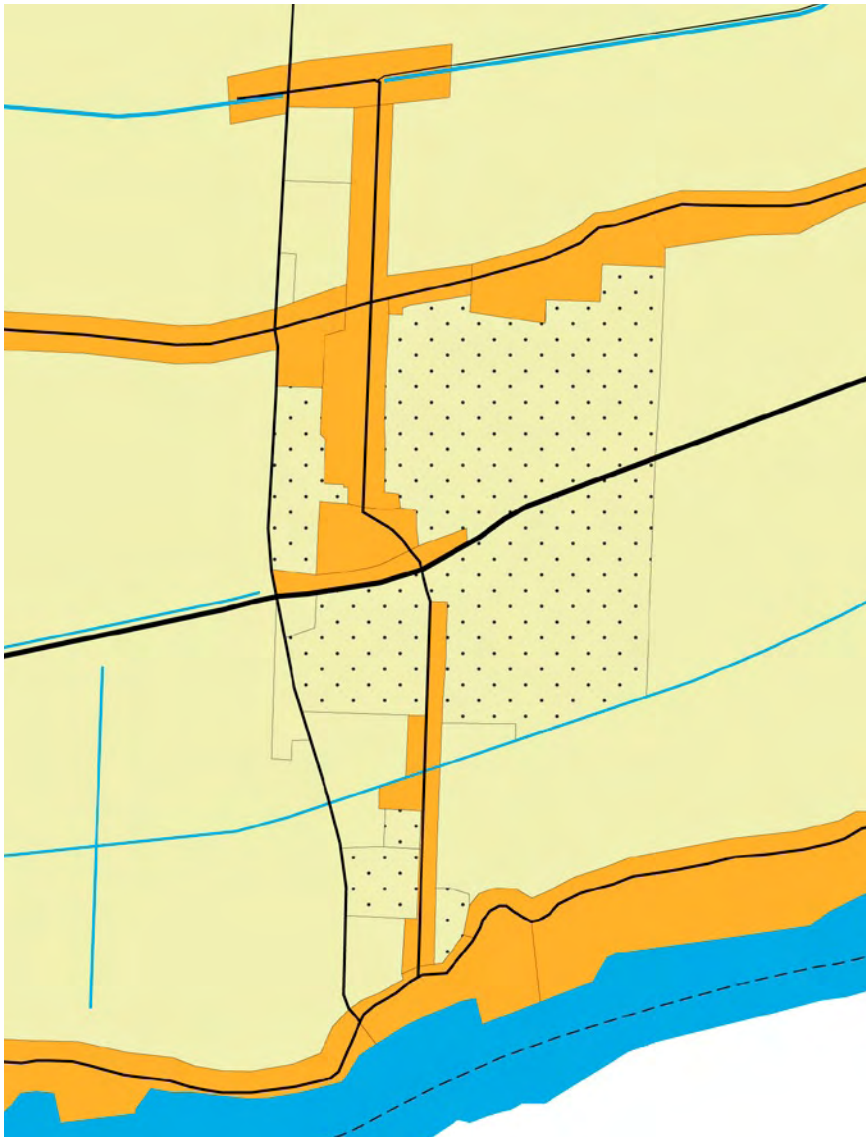
Niveaukaart gemeente Bergambacht



Gebiedenkaart gemeente Bergambacht



Niveaukaart Bergambacht



legenda niveaus

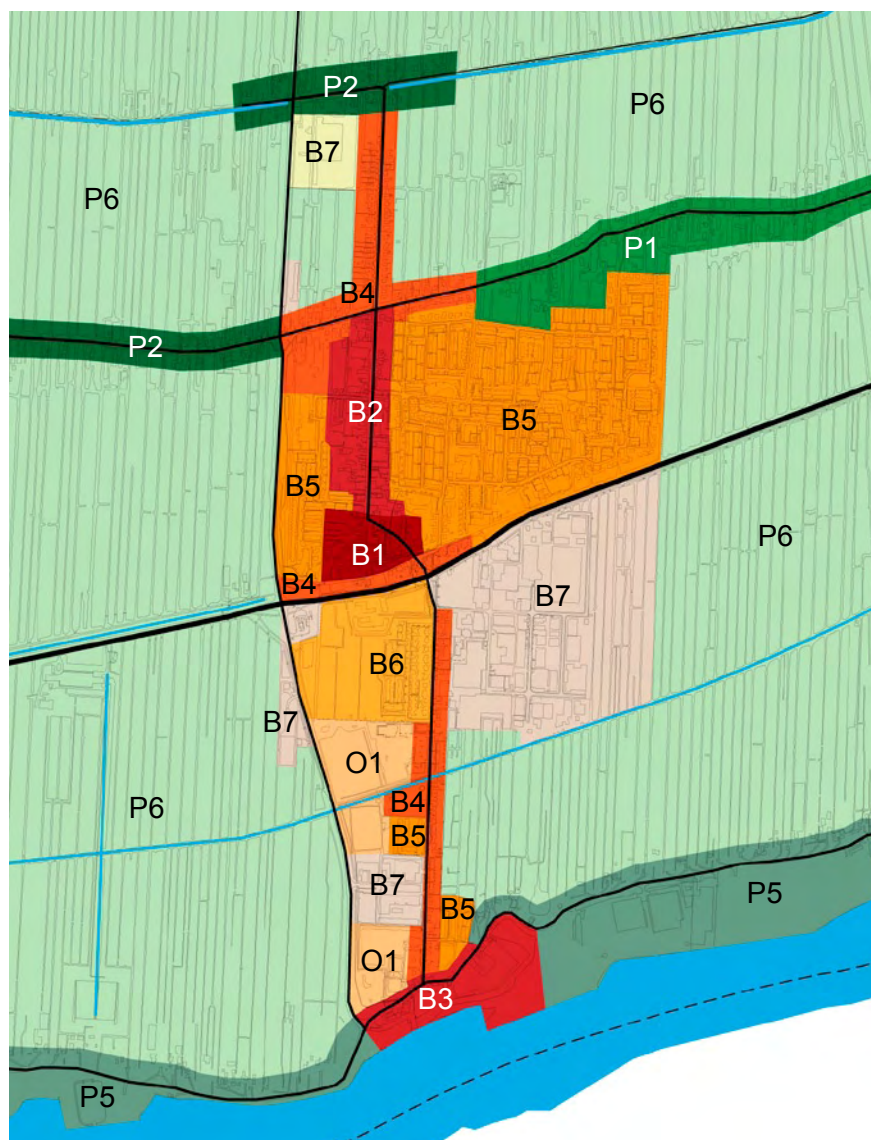
-  bijzonder
-  gewoon

aanduidingen

-  weg
-  water
-  soepele beoordeling aan achterkanten



Gebiedenkaart Bergambacht



legenda gebieden

B1	Kerksingel en omgeving
B2	Hoofdstraat
B3	dijklint Bergstoep
B4	dorpslint
B5	woongebied Bergambacht
B6	Dijklaan West
B7	bedrijven Bergambacht
O1	sport en begraafplaats

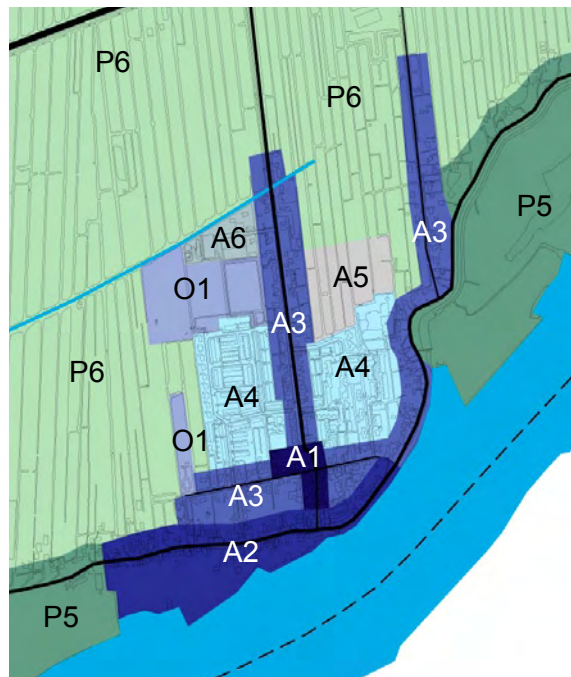
P1	Bovenberg en Tussenlanen
P2	Benedenberg, Zuidbroek en Kadijk
P5	dijklint
P6	overig buitengebied

aanduidingen

—	weg
—	water



Kaarten Ammerstol



legenda niveaus

- bijzonder
- gewoon

aanduidingen

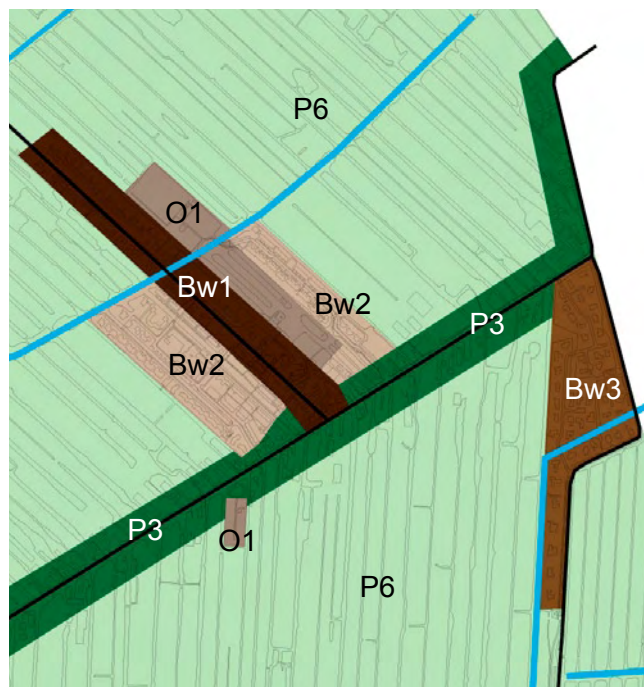
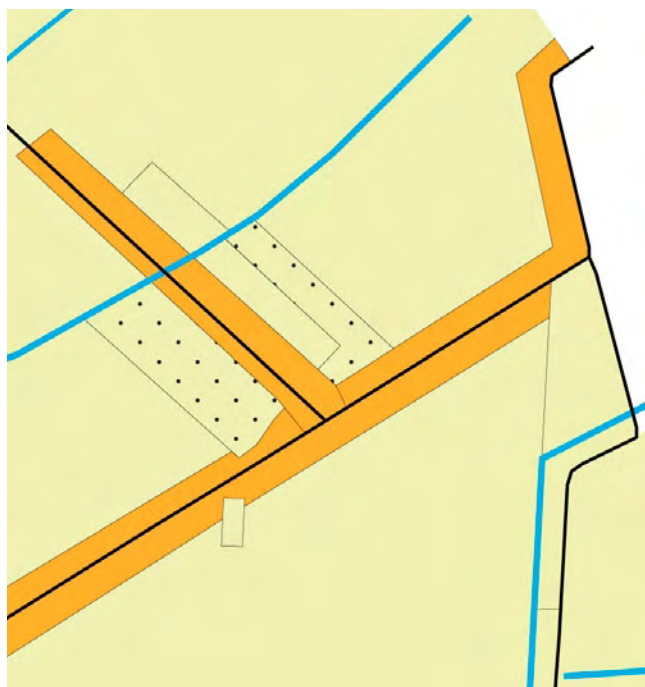
- weg
- water
- soepele beoordeling aan achterkanten



legenda gebieden

- A1 Kerkplein en omgeving
- A2 Lekdijk
- A3 dorpslint
- A4 woongebied Ammerstol
- A5 de Kromme Draai
- A6 bedrijven Ammerstol
- O1 sport en begraafplaats
- P5 dijklint
- P6 overig buitengebied

Kaarten Berkenwoude



legenda niveaus

- bijzonder
- gewoon

legenda gebieden

- Bw1 Kerkweg en Dorpsstraat
- Bw2 woongebied Berkenwoude
- Bw3 villa's Weidebloemstraat
- O1 sport en begraafplaats
- P3 Oost- en Westeind
- P6 overig buitengebied

aanduidingen

- weg
- water
- soepele beoordeling aan achterkanten



Omgeving Kerksingel Bergambacht

Beschrijving

De Kerksingel en omgeving in Bergambacht ligt rond de kerk en heeft overwegend gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Het gebied bestaat hoofdzakelijk uit de bebouwing aan de Kerksingel, Voorstraat, Burgemeester Uilkensstraat en de Raadhuisstraat.

De straten zijn stenig met veelal aaneengesloten straatwanden met individuele panden en korte rijen woningen. In het gebied is sprake van enige functiemenging. Voortuinen komen af en toe voor.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg. De bebouwing is gevarieerd en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt.

De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot anderhalve laag met een kap. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Winkels en bedrijven hebben veelal een afwijkende begane grond. Er komen veel verschillende op-, aan- en uitbouwen voor.

Het gebied heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een zorgvuldige detaillering, sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden de detaillering vaak sober is.

Het materiaal- en kleurgebruik is divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms gevelrd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met keramische pannen, bij uitzondering met riet. Kozijsen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Gevels van bijgebouwen zijn van steen of hout. De begane grondlaag van winkels en bedrijven is vaak voorzien van panelen, afwijkende kleuren en reclame.

Bijzonder element is het historisch waardevolle kerkgebouw. Dit gebouw vormt van oudsher een accent door de vrije ligging en de afwijkende hoogte en vorm.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing aan stenige straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.

De dynamiek van het gebied is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

Bijzonder welstandsgebied

De Kerksingel en omgeving is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

Gebied B1



Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa



Gevels zijn van baksteen of stucwerk, eventueel aangevuld met houten delen

Omgeving Kerksingel Bergambacht

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het kleinschalige, dorpse karakter van het gebied behouden
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte en eventueel meerdere voorgevels geven
- grootschalige bebouwing staat bij voorkeur op achterterreinen
- bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn en bij voorkeur uit het zicht

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- gebouwen hebben bij voorkeur één tot anderhalve bouwlaag met een eenduidige en nadrukkelijke kap (veelal een zadeldak van meer dan 45 graden)
- de nokrichting is evenwijdig aan de verkavelingsrichting of de weg
- de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben bij voorkeur een eenvoudige kap van minstens 30 graden
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen, zijgevels hebben in beginsel vensters
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdelen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met (matte) keramische pannen
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren afstemmen op de omringende bebouwing

Aanvullende sneltoetscriteria

- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand

Gebied B1



Individuele en afwisselende bouw langs stenige straten



Rooilijnen volgen de weg en verspringen enigszins



Historisch kerkgebouw vormt van oudsher een accent

Hoofdstraat

Beschrijving

De Hoofdstraat in Bergambacht ligt in het verlengde van de Raadhuisstraat en heeft gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Daarnaast zijn er meer recente grootschalige complexen waarin gewoond wordt, veelal boven winkels. Het lint bestaat voornamelijk uit de bebouwing aan de Hoofdstraat.

De straten zijn stenig met veelal aaneengesloten straatwanden met individuele panden, korte rijen woningen en grotere recente complexen. In het hele gebied is sprake van functiemenging. Voortuinen komen weinig voor.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijen en complexen is de rooilijn in samenhang. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg. De bebouwing is gevarieerd en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt en ook de individuele woning in een complex deel uitmaakt van het samenhangend geheel.

De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee lagen met een kap. Appartementencomplexen hebben tot vier lagen en variëren in maat en schaal. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Winkels en bedrijven hebben veelal een afwijkende begane grond. Er komen veel verschillende op-, aan- en uitbouwen voor.

Het gebied heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een zorgvuldige detaillering, sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden de detaillering vaak sober is. De individuele woning in een complex is ook in de detaillering en uitwerking onderdeel van het geheel.

Het materiaal- en kleurgebruik is divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met keramische pannen, bij uitzondering met riet. Kozijs zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Gevels van bijgebouwen zijn van steen of hout. De begane grondlaag van winkels en bedrijven is vaak voorzien van panelen, afwijkende kleuren en reclame.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met variërende bebouwing aan stenige straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.

De dynamiek van het gebied is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

Bijzonder welstandsgebied

De Hoofdstraat is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het gegroeide in beginsel kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

Gebied B2



Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa



Hoofdstraat

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het kleinstedelijke karakter van het gebied behouden
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte en eventueel meerdere voorgevels geven
- grootschalige bebouwing staat bij voorkeur op achterterreinen
- bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn en bij voorkeur uit het zicht

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij of complex is deel van het geheel
- gebouwen hebben bij voorkeur één tot twee bouwlagen met een eenduidige en nadrukkelijke kap (veelal een zadeldak van meer dan 45 graden)
- complexen hebben hoogstens drie lagen met kap of vier lagen met plat dak
- de nokrichting is evenwijdig aan de verkavelingsrichting of de weg
- de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben bij voorkeur een eenvoudige kap van minstens 30 graden
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap, grotere massa's onderverdelen
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen, zijgevels hebben in beginsel vensters
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdelen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met (matte) keramische pannen
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren afstemmen op de omringende bebouwing

Aanvullende sneltoetscriteria

- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand

Gebied B2



Individuele en afwisselende bouw langs stenige straten



Rooilijnen volgen de weg en verspringen enigszins



De individuele woning is onderdeel van het gehele complex

Beschrijving

Bergstoep ligt verhoogd in het buitengebied en heeft afwisselende bebouwing, geclusterd in een verdicht deel van het dijklint. Het lint bestaat in hoofdzaak uit de bebouwing aan een deel van de Lekdijk-Oost.

De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen en andere gebouwen als een café en meer grootschalige bedrijfsbebouwing aan de Lek.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. De plaatsing van de hoofdgebouwen varieert van in de polder tot aan de kruin van de dijk. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg. De bebouwing is gevarieerd en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt. Ook de meer grootschalige bedrijfsbebouwing staat direct in het lint.

De gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met variërende kappen of een plat dak.

Gevens hebben in het algemeen een traditionele opbouw en zijn bij de woningen representatief. De bedrijfsbebouwing is sober gedetailleerd. De gebouwen hebben diverse architectuurstijlen en veelal een zorgvuldige detaillering. Er is veel aandacht voor details als siermetselwerk, windveren en fijn gedetailleerde gootklossen, daklijsten en kozijnen.

Het materiaal- en kleurgebruik is divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met keramische pannen. Gevels van bijgebouwen zijn van steen of hout en zijn in uitwerking en detaillering soberder dan het hoofdgebouw. De gevels van de bedrijfsbebouwing zijn uitgevoerd in plaatmateriaal. Het kleurgebruik is rustig en sober, waarbij lichte grijzen en baksteentinten het meest aanwezig zijn.

Waardebepaling en ontwikkeling

Bergstoep is de zuidrand van Bergambacht en ligt aan de Lek. De waarde is vooral gelegen in de afwisselende en kleinschalige bebouwing en de relatie met het achterliggende landschap. In het gebied komen diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voor.

De dynamiek van Lekzicht is gemiddeld tot hoog en betreft naast kleine wijzigingen ook vervangende bouw. Het beleid van de gemeente is gericht op de verdere ontwikkeling van het gebied ten zuiden van de Lekdijk tot natuurgebied en recreatieve route met kleinschalige bebouwing. Aan de zuidzijde van het lint is een nieuw hotel voorzien. Uitgangspunt is dat het nieuwe hotel in de toekomst de functie als markant herkenningspunt overneemt van het naastgelegen diervoederbedrijf en daarmee een beeldbepalende voortrekkersrol voor de omgeving gaat spelen. Dit hotel is niet georiënteerd op de dijk en daarmee een uitzondering in het lint.

Aanvullend beleid

Ten behoeve van de ontwikkeling van het toekomstig hotel kan een beeldkwaliteitplan worden opgesteld, dat uitgangspunten bevat voor deze nieuwbouw.

Bijzonder welstandsgebied

Bergstoep is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op behoud van variatie zonder verrommeling.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud en de versterking van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken. De grootschalige bedrijfsbebouwing zal op termijn verdwijnen en wordt tot die tijd gewoon beheerd.

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- bebouwing dicht op de kruin van de dijk is gericht op de straat, overige gebouwen kunnen een meer vrije oriëntatie hebben
- bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie
- nieuwe woningen alleen op kruinhoogte plaatsen tegen de oorspronkelijke dijk aan met behoud van het dijkprofiel (de dijk ter plaatse niet verbreden)
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- gebouwen liggen aan de dijk of op enige afstand van de perceelsgrenzen en slootkanten
- doorzichten naar het landschap behouden
- rooilijnen volgen het dijklint en zijn per cluster in samenhang
- opslag vindt uit het zicht plaats

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en past in het afwisselend straatbeeld
- gebouwen zijn op een enkele uitzondering na kleinschalig, individueel en afwisselend en hebben bij voorkeur een eenduidige opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij of blok is deel van het geheel
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één tot twee lagen met een eenduidige en nadrukkelijke kap (zoals zadeldaken van meer dan 45 graden)
- de nokrichting is evenwijdig aan de dijk of verkavelingsrichting
- zijgevels hebben in beginsel vensters
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en eenvoudig van vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, evenwichtig en afwisselend
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met (matte) keramische pannen, leipannen of (natuurlijk) riet
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- kleuren zijn traditioneel, terughoudend en afgestemd op omringende bebouwing

Aanvullende sneltoetscriteria

- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand



Afwisselende bebouwing in een verdicht deel van het dijklint



Dorpslinten Bergambacht

Gebied B4

Beschrijving

De dorpslinten van Bergambacht liggen in het verlengde van de Hoofdstraat en ten zuiden van de Provincialeweg en hebben overwegend gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. De linten bestaan hoofdzakelijk uit de bebouwing aan de Dijklaan, Kadijkselaan, Molenlaan, Parallelweg en een deel van de Tussenlanen.

Vrijstaande dorpsachtige woningen worden afgewisseld met korte rijen en een enkele boerderij. De vele voortuinen versterken het groene karakter. In het gebied is sprake van enige functiemenging.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringen. Bij rijen is de rooilijn veelal in samenhang. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg. Op achterterreinen komen bedrijven voor. De bebouwing is gevarieerd en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt.

De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één bouwlaag met een nadrukkelijke kap. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op-, aan- en uitbouwen voor.

Het gebied heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een zorgvuldige detaillering, sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden de detaillering vaak sober is.

Het materiaal- en kleurgebruik is divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met keramische pannen, bij uitzondering met riet. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Gevels van bijgebouwen zijn van steen of hout.

Bijzondere elementen zijn de watertoren aan de Dijklaan, de Arendshoeve en de molen aan de Molenlaan. Deze gebouwen vormen van oudsher een accent door de vrije ligging en de afwijkende hoogte en vorm. Er wordt gewerkt aan plannen om hotel De Arendshoeve te verbouwen en uit te breiden tot zorgcomplex.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing aan stenige straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.

De dynamiek van het gebied is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen. Voor de Parallelweg wordt gewerkt aan een visie. Plannen zijn de bedrijfs- en winkelbebouwing te vervangen door samenhangende woningen in rijen waarin de individuele woning herkenbaar is door onder andere verspringende rooilijnen en variatie in kappen en gevelindeling.

Bijzonder welstandsgebied

De dorpslinten van Bergambacht zijn bijzondere welstandsgebieden. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. De bedrijfs- en winkelbebouwing aan de Parallelweg wordt gewoon beheerd.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.



Bijzonder element is de watertoren aan de Dijklaan in Bergstoep



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa



Materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel

Dorpslinten Bergambacht

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het kleinschalige, dorpse karakter van het gebied behouden
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen rooilijnen afstemmen op het ensemble
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- grootschalige bebouwing staat bij voorkeur op achterterreinen
- bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn en bij voorkeur uit het zicht

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van één laag met een eenduidige en nadrukkelijke kap (veelal een zadeldak van meer dan 45 graden)
- de nokrichting is evenwijdig aan de verkavelingsrichting of de weg
- de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben bij voorkeur een eenvoudige kap van minstens 30 graden
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen, zijgevels hebben in beginsel vensters
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met (matte) keramische pannen
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren afstemmen op de omringende bebouwing

Aanvullende sneltoetscriteria

- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand

Gebied B4



Gevarieerde kleinschalige bebouwing langs groene straten



Rooilijnen volgen de weg en hebben soms kleine verspringingen



De opbouw bestaat veelal uit één tot twee lagen met een nadrukkelijke kap



De individuele woning in een rij is onderdeel van het geheel



Bijzonder element is de molen aan de Molenlaan

Woongebied Bergambacht

Beschrijving

Het woongebied van Bergambacht is in meerdere fasen gebouwd en heeft korte rijen woningen van één tot twee lagen met zadeldak in een veelal sobere baksteenarchitectuur langs groene straten. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Schoolstraat, Houtstraat, Burgemeester Winklerstraat en Wethouder van den Bergplein.

De woningbouw heeft per cluster een samenhangende compositie door herhaling van zowel woningtype als rijen en blokken. De rechte rooi- en noklijnen zorgen per rij voor een samenhangend beeld en lopen evenwijdig aan de straat. In de oudere gebieden zijn de rijen relatief kort. De voorgevels van de woningen zijn veelal georiënteerd op de straat. Voor- en achtertuinen versterken het groene karakter.

De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een zadeldak waarbij de hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan de tussenwoningen. De herhaling van gevelelementen en schoorstenen geeft ritme aan het straatbeeld. Dakvlakken zijn regelmatig voorzien van dakkapellen en -ramen. Appartementengebouwen hebben diverse vormen en variëren in hoogte.

De materialisering en detaillering zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig. De meeste gevels zijn van baksteen en soms voorzien van grote houten of kunststof puien. Hellende daken zijn meestal voorzien van rode of donkere keramische pannen en worden veelal benadrukt door een uitkragende goot. Samenhangend kleurgebruik is standaard.

Uitzondering is een deel van de bebouwing aan de Wielewaal en de Plataan. De rooilijn van deze woningen verspringt en de nok staat haaks op de weg. Ook de recente woningen aan de Burgemeester Winklerstraat hebben nokken haaks op de weg. De rooilijn van de woningen aan de Merelstraat heeft een golvend patroon waarbij de nok onder een hoek van ongeveer 45 graden met de straat staat. Andere uitzondering is de bijzondere ronde kapvorm van de woningen aan de Meidoornstraat. Verspreid over de wijk komen bij uitzondering vrijstaande woningen met een individuele uitstraling voor.

Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met bijzondere functies zoals scholen, de Schakel en diverse bedrijven. Deze gebouwen staan veelal vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw vorm.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van dit gebied is vooral gelegen in het rustige groene beeld van de straten en voortuinen en in een in het algemeen eenvoudige architectuur.

De dynamiek van het woongebied is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen. Vervangende nieuwbouw vindt plaats met veelal hogere bouwblokken, die met zorg in de bestaande situatie opgenomen worden.

Gewoon welstandsgebied

Het woongebied van Bergambacht is een gewoon welstandsgebied, waarin de achterkant van de woningen soepel wordt beoordeeld. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit omringende gebieden. Bouwplannen aan de achterkant zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als materiaalgebruik.

Gebied B5



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa



Vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling



Bijzondere kapvorm en -richting komen bij uitzondering voor



Woongebied Bergambacht

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één tot twee lagen met (asymmetrisch) zadeldak
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- appartementengebouwen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk
- bij rijenwoningen aan de voorkant de herhaling behouden
- op maaiveldniveau appartementengebouwen een bewoond karakter geven en indien direct gelegen aan de straat de relatie van de plint tot de openbare ruimte betrekken in de vormgeving met een voorkeur voor een transparante uitvoering
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan de voorkant in samenhang met de rij of het cluster
- gevels bij voorkeur in baksteen of vergelijkbare materialen uitvoeren
- hellende daken van woningen in beginsel voorzien van pannen

Gebied B5



Korte rijen woningen in sobere baksteenarchitectuur



Woningen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met een kap



De architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk



De individuele woning in een appartementencomplex is deel van het geheel



Gebouwen met bijzondere functies wijken af in massa opbouw en vorm

Beschrijving

Woongebied Dijklaan West heeft een heldere structuur met gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald. Zowel de indeling van de wijk als de architectuur is deels gebaseerd en geïnspireerd op historische lijnen en architectuur van het voormalige slot 's Heeraartsberg. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Poorthuisstraat en de Slotgrachtlaan en is nog in aanbouw.

De wijk heeft een open en groen karakter door brede straatprofielen, ruime tuinen en grote groen- en waterelementen.

De architectuur van de woningen is gebaseerd op herhaling in stedenbouwkundige eenheden als clusters en rijen met behoud van de individualiteit. Door de variatie tussen rijen en clusters is het beeld afwisselend.

De woningen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. Per cluster is de rooilijn in samenhang en verspringt niet.

De seriematig gebouwde woningen hebben een gevarieerde en gedifferentieerde opbouw van veelal twee lagen met kap of tot drie lagen met plat dak. Hoeken van rijen zijn vaak verbijzonderd met uitbouwen of hebben een extra laag. Het gevelbeeld is gevarieerd. Gevels hebben veelal accenten en een duidelijke horizontale of verticale geleding. Appartementengebouwen hebben diverse vormen en variëren in hoogte.

De architectuur van de woningen is verzorgd en gebaseerd op herhaling en een afwisselend beeld. De detaillering is zorgvuldig en eenvoudig. Accenten als luifels en structuur in het materiaal komen veel voor.

Gevels zijn van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, soms met houten delen of plaatmateriaal. Het metselwerk heeft vaak vlakken of banen van afwijkende kleur. Hellende daken zijn gedekt met pannen. Kozijnen zijn van hout of kunststof. Samenhangend materiaal- en kleurgebruik is standaard. De overgang tussen openbaar en privé is vaak zorgvuldig vormgegeven met luifels, heggen of lage tuinmuurtjes.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde is vooral gelegen in de eenheid op schaal van de clusters en rijen in combinatie met de variatie op schaal van de wijk. Een andere kwaliteit is de hoeveelheid groenelementen in de wijk. De architectuur is verzorgd en gevarieerd.

De dynamiek van de wijk is in de eerste jaren na oplevering gemiddeld tot hoog en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

Gewoon welstandsgebied

Dijklaan West is een gewoon welstandsgebied, waarin de achterkant van de woningen soepel wordt beoordeeld. Het beleid is gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden en het aanzien vanuit omringende gebieden. Bouwplannen aan de achterkant zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- bijgebouwen staan bij voorkeur achter het hoofdgebouw
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen

Massa

- de bouwmassa is gedifferentieerd en evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van één tot twee lagen met kap met de nok evenwijdig aan of dwars op de voorgevel
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- appartementengebouwen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- bij rijenwoningen aan de voorkant de herhaling behouden
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- op maaiveldniveau hebben appartementengebouwen bij voorkeur een bewoond karakter
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en aan de voorkant per stedenbouwkundige eenheid in samenhang
- gevels bij voorkeur in baksteen of vergelijkbaar materiaal uitvoeren
- op-, aan- en uitbouwen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte in kleur en materiaal afstemmen op de hoofdmassa



Gevarieerde woningen in een groene omgeving met een heldere structuur



Woningen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met een kap



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig



Gebouwen met bijzondere functies kunnen afwijken in massa opbouw en vorm

Bedrijven Bergambacht

Beschrijving

De bedrijven in Bergambacht liggen verspreid over de gemeente en hebben gemiddeld genomen een dichte bebouwingsstructuur met voornamelijk kleinschalige bedrijfshallen, kantoorgebouwen en een enkele winkel. De bedrijven zijn geclusterd in vier terreinen, te weten De Wetering in Bergambacht, Het Hooge Zand in Bergstoep en de bedrijven aan Veerweg en aan de N207.

Deze bedrijventerreinen hebben een eenvoudige hoofdstructuur met vrijwel aaneengesloten individuele bebouwing, waarvan de rooilijnen verspringen. De gebouwen zijn in het algemeen georiënteerd op de weg. De inrichting van de openbare ruimte is aan de hoofdstraten zorgvuldig met hier en daar groenelementen en in het overig gebied doelmatig en eenvoudig. Groen komt met name aan de hoofdstraten van nieuwere delen voor. Opslag in het zicht is geen uitzondering. Verspreid over het hele gebied zijn diverse loodsen vervangen door meer representatieve gebouwen.

De bebouwing is bij voorkeur individueel en eenvoudig van opbouw. De opbouw is veelal tot twee lagen hoog met een plat dak of flauw hellend zadeldak. De bebouwing bestaat uit loodsachtige volumes waarbij entreepartijen en kantoorgedeelten veelal zijn vormgegeven als accenten of representatieve zelfstandige volumes.

Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel. De gevels zijn uitgevoerd in plaatmateriaal of bak- of betonsteen. Het kleurgebruik is rustig en sober, waarbij lichte grijzen en baksteentinten het meest aanwezig zijn.

Bijzonder element zijn de (vrijstaande) bedrijfswoningen die met name aan de randen van de gebieden aanwezig zijn.

Waardebepaling en ontwikkeling

De bedrijventerreinen in Bergambacht zijn gemengde terreinen. De waarde is vooral gelegen in de heldere opzet en eenvoudige bebouwing die de functie weergeeft en de representatieve verschijningsvorm van de recente bebouwing.

De dynamiek van de terreinen is gemiddeld tot hoog. Aan de oostzijde van bedrijventerrein De Wetering is een uitbreiding voorzien. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een beeldkwaliteitplan vastgesteld. Dit plan stelt de inpassing in het landschap in combinatie met een zorgvuldige inrichting centraal. De gevraagde kwaliteit is met name op locaties aan de randen hoog.

Voor het deel van bedrijventerrein Het Hoogezand dat transformeert tot woongebied, wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld.

Gewoon welstandsgebied

De bedrijventerreinen in Bergambacht zijn gewone welstandsgebieden, waarin de achterkant van de bebouwing soepel wordt beoordeeld. Het beleid is gericht op kwaliteitsverbetering van het straatbeeld en het aanzien vanuit omringende gebieden door behoud en versterking van de samenhang in de massa's. Variatie moet niet tot rommeligheid leiden. Bouwplannen aan de achterkant zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het beeld vanuit de openbare ruimte en de samenhang in het gebruik van materiaal en kleur. De overgang tussen het bedrijventerrein en het omringend (landelijk) gebied is een punt van aandacht.

Gebied B7



Het beeld naar de openbare ruimte is representatief



Gebouwen hebben een eenvoudige vorm



De architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig of zorgvuldig



Bedrijven Bergambacht

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen oriënteren op de weg
- per kavel is er één hoofdmassa
- representatieve functies richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- de voorgevelrooilijnen verspringen ten opzichte van elkaar
- expeditieruimten zoveel mogelijk aan de achterkant van het gebouw situeren
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

- gebouwen zijn bij voorkeur individueel, afwisselend en aan de voorkant representatief
- gebouwen hebben een eenvoudige vorm en bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met plat dak
- entreepartijen en kantoorgedeelten vormgeven als accenten of als zelfstandige representatieve volumes
- bedrijven zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met kap

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen eenvoudig en aan de voorkant zorgvuldig
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen en toevoegingen zichtbaar vanuit de openbare ruimte in stijl, maat en afwerking afstemmen op de hoofdmassa
- woningen hebben een individuele uitstraling en een bescheiden architectuur

Materiaal en kleur

- materialen zijn bij voorkeur duurzaam zoals baksteen, glas, natuursteen en plaatwerk
- grote vlakken bestaan bij voorkeur uit materialen met een structuur
- materialen en kleuren van aanbouwen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte in kleur en materiaal afstemmen op de hoofdmassa
- kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en aan de voorkant in onderlinge samenhang
- gevels van woningen uitvoeren in baksteen, daken dekken met pannen

Overig

- reclame is bescheiden en past bij de architectuur van het gebouw

Gebied B7



Kleinschalige bedrijfshallen en kantoren in een dichte structuur



Individuele en afwisselende gebouwen met een eenvoudige opbouw



Terughoudende en sobere kleuren zijn onderling in samenhang



Bedrijfshallen worden afgewisseld met representatieve kantoren



Beschrijving

Het Kerkplein en omgeving ligt centraal in Ammerstol en heeft gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Het gebied bestaat hoofdzakelijk uit de bebouwing aan het Kerkplein, de Kerkstraat en de Wilhelminastraat.

De straten zijn stenig met veelal aaneengesloten straatwanden met individuele panden en korte rijen woningen. In het gebied is sprake van enige functiemenging. Voortuinen komen met name voor aan het Kerkplein.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg. De bebouwing is gevarieerd en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt.

De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot anderhalve laag met een kap. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op-, aan- en uitbouwen voor.

Het gebied heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een zorgvuldige detaillering, sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden de detaillering vaak sober is.

Het materiaal- en kleurgebruik is divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met keramische pannen, bij uitzondering met riet. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Gevels van bijgebouwen zijn van steen of hout.

Bijzonder element is het historisch waardevolle kerkgebouw. Dit gebouw vormt van oudsher een accent door de vrije ligging en de afwijkende hoogte en vorm.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing aan stenige straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.

De dynamiek van het gebied is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

Bijzonder welstandsgebied

Het Kerkplein en omgeving is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

Omgeving Kerkplein Ammerstol

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het kleinschalige, dorpse karakter van het gebied behouden
- roolijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn en bij voorkeur uit het zicht

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van één tot twee lagen met een eenduidige en nadrukkelijke kap (veelal een zadeldak van meer dan 45 graden)
- de nokrichting is evenwijdig aan de verkavelingsrichting of de weg
- de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben bij voorkeur een eenvoudige kap van minstens 30 graden

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen, zijgevels hebben in beginsel vensters
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdelen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met (matte) keramische pannen
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren afstemmen op de omringende bebouwing

Aanvullende sneltoetscriteria

- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand

Gebied A1



Individuele en afwisselende bouw langs stenige straten



Rooilijnen volgen de weg en verspringen enigszins



Gevels zijn van baksteen of stucwerk, daken gedekt met keramische pannen



Historisch kerkgebouw vormt van oudsher een accent

Beschrijving

De Lekdijk ligt verhoogd in het buitengebied en heeft afwisselende bebouwing, geclusterd in een verdicht deel van het lint. Het lint is een bijzondere rand van Ammerstol en bestaat in hoofdzaak uit de bebouwing aan de Lekdijk.

De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen, aaneengesloten straatwanden met individuele panden en korte rijen woningen. In het gebied is sprake van enige functiemenging. Voortuinen komen voor.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. De plaatsing van de hoofdgebouwen varieert van in de polder tot aan de kruin van de dijk. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg. De bebouwing is gevarieerd en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt. Op achterterreinen komen bedrijven voor.

De gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met variërende kappen. Op-, aan- en uitbouwen komen in veel soorten en maten voor en zijn in het algemeen ondergeschikt aan en opgenomen in de hoofdmassa.

Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw en zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geled met staande ramen. De gebouwen hebben diverse architectuurstijlen en een zorgvuldige detaillering, die varieert van sober tot rijk. Er is veel aandacht voor details als siermetselwerk, windveren en fijn gedetailleerde gootklossen, daklijsten en kozijnen.

Het materiaal- en kleurgebruik is divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met keramische pannen, bij uitzondering met riet. Gevels van bijgebouwen zijn van steen of hout en zijn in uitwerking en detaillering soberder dan het hoofdgebouw.

Waardebepaling en ontwikkeling

Ammerstol wordt aan de zuidrand begrensd door de Lekdijk. De waarde is vooral gelegen in de afwisselende en kleinschalige van de bebouwing en de relatie met het achterliggende landschap. In het gebied komen diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voor.

De dynamiek van de Lekdijk is gemiddeld tot hoog en betreft in het algemeen de plaatsing van op-, aan- en bijgebouwen of nieuwe (vervangende) woningen.

Bijzonder welstandsgebied

De Lekdijk is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.



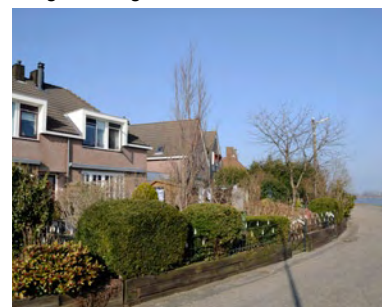
Rooilijnen volgen het dijklint en zijn per cluster of rij in samenhang



Woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één of twee lagen met kap



Uitbreidingen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element



Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, onderaan of aan de kruin van de dijk, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie
- nieuwe woningen alleen op kruinhoogte plaatsen tegen het oorspronkelijke dijkprofiel aan met behoud van het dijkprofiel (dijk ter plaatse niet verbreden)
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- gebouwen liggen aan de dijk of op enige afstand van de perceelsgrenzen en slootkanten
- de bebouwing met de voorgevel op de weg richten en concentreren in de ontginningslinten, met behoud van doorzichten naar het landschap
- rooilijnen volgen het dijklint en zijn per cluster of rij in samenhang
- opslag vindt uit het zicht plaats

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken van de dijk (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn kleinschalig, individueel en afwisselend en hebben bij voorkeur een eenduidige opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij of blok is deel van het geheel
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één tot twee lagen met een eenduidige en nadrukkelijke kap (zoals zadeldaken van meer dan 45 graden)
- de nokrichting is evenwijdig aan de dijk of verkavelingsrichting
- zijgevels hebben in beginsel vensters
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en eenvoudig van vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, evenwichtig en afwisselend
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken van woningen dekken met (matte) keramische pannen of (natuurlijk) riet
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- kleuren zijn traditioneel, terughoudend en afgestemd op omringende bebouwing

Aanvullende sneltoetscriteria

- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand



De hoofdmassa is aan de kruin of aan de voet van de dijk gesitueerd



Gebouwen zijn kleinschalig individueel en afwisselend



Gevels van woningen zijn van baksteen of vergelijkbaar materiaal of gepleisterd



Dorpslinten Ammerstol

Beschrijving

De dorpslinten in Ammerstol sluiten aan op het Kerkplein en hebben overwegend gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. De linten bestaan hoofdzakelijk uit de bebouwing aan de Capellelaan, Achterweg, Molenweer, Nieuweweg, het Broekselaantje en een deel van de Lekdijk.

Vrijstaande dorpsachtige woningen worden afgewisseld met korte rijen en een enkele boerderij. Voortuinen komen voor.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg. Op achterterreinen komen bedrijven voor. De bebouwing is gevarieerd en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt.

De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot anderhalve laag met een kap. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op-, aan- en uitbouwen voor.

De linten hebben een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een zorgvuldige detaillering, sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden de detaillering vaak sober is.

Het materiaal- en kleurgebruik is divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met keramische pannen, bij uitzondering met riet. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Gevels van bijgebouwen zijn van steen of hout.

De bebouwing aan de Lekdijk staat veelal onderaan de dijk in de polder. Uitzondering hierop is een beperkt aantal woningen dat aan de kruin van de dijk is geplaatst.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing aan zowel groene als stenige straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.

De dynamiek van de linten is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

Bijzonder welstandsgebied

De linten in Ammerstol zijn bijzondere welstandsgebieden. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

Gebied A3



Toegang tot het Broekselaantje vanaf de Lekdijk



Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa



Dorpslinten Ammerstol

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het kleinschalige, dorpse karakter van het gebied behouden
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- grootschalige bebouwing staat bij voorkeur op achterterreinen
- bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn en bij voorkeur uit het zicht

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van één tot twee lagen met een eenduidige en nadrukkelijke kap (veelal een zadeldak van meer dan 45 graden)
- de nokrichting is evenwijdig aan de verkavelingsrichting of de weg
- de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben bij voorkeur een eenvoudige kap van minstens 30 graden

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen, zijgevels hebben in beginsel vensters
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdelen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met (matte) keramische pannen
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren afstemmen op de omringende bebouwing

Aanvullende sneltoetscriteria

- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand

Gebied A3



Gevarieerde kleinschalige bebouwing langs groene en stenige straten



Rooilijnen volgen de weg en hebben soms kleine verspringingen



De opbouw bestaat veelal uit één taag met een nadrukkelijke kap



Woning op kruin van de dijk is uitzondering

Woongebied Ammerstol

Beschrijving

Het woongebied van Ammerstol is in meerdere fasen gebouwd en heeft korte rijen woningen van één tot twee lagen met zadeldak in een veelal sobere baksteenarchitectuur langs groene straten. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Visserijstraat, Snackerstraat, Hoepmakerstraat en Den Hoeff.

De woningbouw heeft per cluster een samenhangende compositie door herhaling van zowel woningtype als rijen en blokken. De rechte rooi- en noklijnen zorgen per rij voor een samenhangend beeld en lopen evenwijdig aan de straat. In de oudere gebieden zijn de rijen relatief kort. De voorgevels van de woningen zijn veelal georiënteerd op de straat. Voor- en achtertuinen versterken het groene karakter.

De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw van veelal twee lagen met een zadeldak waarbij de hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan de tussenwoningen. De herhaling van gevelelementen en schoorstenen geeft ritme aan het straatbeeld. Dakvlakken zijn regelmatig voorzien van dakkapellen en -ramen. De materialisering en detaillering zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig. De meeste gevels zijn van baksteen en soms voorzien van grote houten of kunststof puien. Hellende daken zijn meestal voorzien van rode of donkere keramische pannen en worden veelal benadrukt door een uitkragende goot. Samenhangend kleurgebruik is standaard.

Uitzondering is een deel van de bebouwing aan de Europalaan. De rooilijn van deze rijwoningen staat haaks op de weg. Andere uitzondering zijn de vrijstaande woningen aan de Visserijstraat. Deze woningen hebben een individuele uitstraling.

Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met bijzondere functies zoals scholen. Deze gebouwen staan veelal vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van dit gebied is vooral gelegen in het rustige beeld van de straten met het groen van de bomen en in voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig.

De dynamiek van het woongebied is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

Gewoon welstandsgebied

Het woongebied van Ammerstol is een gewoon welstandsgebied, waarin de achterkant van de woningen soepel wordt beoordeeld. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit omringende gebieden. Bouwplannen aan de achterkant zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal.

Gebied A4



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Gevels invullen met baksteen of deels met puien



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa



Vrijstaande woningen kunnen een individuele uitstraling hebben

Woongebied Ammerstol

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één tot twee lagen met zadeldak
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- vrijstaande woningen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk
- bij rijenwoningen aan de voorkant de herhaling behouden
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan de voorkant in samenhang met de rij of het cluster
- gevels bij voorkeur in baksteen of vergelijkbare materialen uitvoeren
- hellende daken van woningen in beginsel voorzien van pannen

Gebied A4



Korte rijen woningen in sobere baksteenarchitectuur



Woningen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met een kap



De architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk



Gebouwen met bijzondere functies kunnen afwijken in massa opbouw en vorm



Gebouwen met bijzondere functies kunnen afwijken in massa opbouw en vorm

Beschrijving

Woongebied De Kromme Draai krijgt een heldere structuur met gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald. Het gebied ligt ten noordoosten van het woongebied van Ammerstol.

De wijk heeft een open en groen karakter door brede straatprofielen, ruime tuinen en grote groen- en waterelementen. De landschappelijke waarden zijn benut en waar mogelijk versterkt.

De architectuur van de woningen is gebaseerd op herhaling in stedenbouwkundige eenheden als clusters en rijen met behoud van de individualiteit. Door de variatie tussen rijen en clusters is het beeld afwisselend.

De woningen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. Per cluster is de rooilijn in samenhang en verspringt niet.

De seriematig gebouwde woningen hebben een gevarieerde en gedifferentieerde opbouw van veelal twee lagen met kap of tot drie lagen met plat dak. Hoeken van rijen zijn vaak verbijzonderd met uitbouwen of hebben een extra laag. Het gevelbeeld is gevarieerd. Gevels hebben veelal accenten en een duidelijke horizontale of verticale geleiding. Het appartementengebouw heeft een afwijkende vorm en drie lagen, deels met kap.

De architectuur van de woningen is verzorgd en gebaseerd op herhaling en een afwisselend beeld. De detaillering is zorgvuldig en eenvoudig. Accenten als luifels en structuur in het materiaal komen veel voor. Op- en aanbouwen zijn veelal meeontworpen.

Gevels zijn van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, soms met houten delen of plaatmateriaal. Het metselwerk heeft vaak vlakken of banen van afwijkende kleur. Hellende daken zijn gedekt met pannen. Samenhangend materiaal- en kleurgebruik is standaard. De overgang tussen openbaar en privé is vaak zorgvuldig vormgegeven met luifels, heggen of lage tuinmuurtjes. Uitzondering zijn de verspreid over het gebied voorkomende vrijstaande woningen met een individuele uitstraling.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde is vooral gelegen in de eenheid op schaal van de clusters en rijen in combinatie met de variatie op schaal van de wijk. Een andere kwaliteit is de hoeveelheid groenelementen in de wijk. De architectuur is verzorgd en gevarieerd.

De dynamiek van de wijk is in de eerste jaren na oplevering gemiddeld tot hoog en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

Gewoon welstandsgebied

De Kromme Draai wordt na oplevering een gewoon welstandsgebied, waarin de achterkant van de woningen soepel wordt beoordeeld. Het beleid is gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden en het aanzien vanuit omringende gebieden. Bouwplannen aan de achterkant zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.



Accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding



Vrijstaande woningen kunnen een individuele uitstraling hebben



Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- bijgebouwen staan bij voorkeur achter het hoofdgebouw
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen

Massa

- de bouwmassa is gedifferentieerd en evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met kap met de nok evenwijdig aan of dwars op de voorgevel
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- appartementengebouwen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- bij rijenwoningen aan de voorkant de herhaling behouden
- vrijstaande woningen kunnen een individuele uitstraling hebben
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- op maaiveldniveau hebben appartementengebouwen een bewoond karakter
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en aan de voorkant per stedenbouwkundige eenheid in samenhang
- gevels bij voorkeur uitvoeren in baksteen en deels aanvullen met accenten in stucwerk in een lichte tint
- hellende daken dekken met pannen
- kozijnen zijn in beginsel wit van kleur
- op-, aan- en uitbouwen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte in kleur en materiaal afstemmen op de hoofdmassa



Gevarieerde woningen in een groene omgeving met een heldere structuur



Woningen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met een kap



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig



Appartementengebouw wijkt af in massa opbouw en vorm

Beschrijving

Het bedrijventerrein aan de noordrand van Ammerstol heeft een open bebouwingsstructuur met voornamelijk kleinschalige bedrijfshallen. Het bedrijventerrein bestaat uit de bebouwing aan de Industrieweg.

Deze bedrijventerreinen hebben een eenvoudige hoofdstructuur met vrijwel aaneengesloten individuele bebouwing, waarvan de rooilijnen verspringen. De gebouwen zijn in het algemeen georiënteerd op de weg. De inrichting van de openbare ruimte is doelmatig en eenvoudig. Opslag in het zicht is geen uitzondering.

De bebouwing is vooral individueel en eenvoudig van opbouw. De opbouw is veelal tot twee lagen hoog met een plat dak of flauw hellend zadeldak. De bebouwing bestaat uit loodsachtige volumes waarbij entreepartijen en kantoorgedeelten hier en daar een accent vormen in verder gesloten gevels.

Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel. De gevels zijn uitgevoerd in plaatmateriaal of bak- of betonsteen. Het kleurgebruik is rustig en sober, waarbij lichte grijzen en baksteentinten het meest aanwezig zijn.

Bijzonder element zijn de (vrijstaande) bedrijfswoningen die aan de rand van het gebied aanwezig zijn.

Waardebepaling en ontwikkeling

Het bedrijventerrein van Ammerstol is een kleinschalig traditioneel bedrijventerrein. De waarde is vooral gelegen in de heldere opzet en eenvoudige bebouwing die de functie weergeeft.

De dynamiek van het terrein is gemiddeld tot hoog en betreft in het algemeen de plaatsing van bijgebouwen en de vervanging van loodsen hallen.

Gewoon welstandsgebied

Het bedrijventerrein van Ammerstol is een gewoon welstandsgebied, waarin de achterkant van de bebouwing soepel wordt beoordeeld. Het beleid is gericht op kwaliteitsverbetering van het straatbeeld en het aanzien vanuit omringende gebieden door behoud en versterking van de samenhang in de massa's. Variatie moet niet tot rommeligheid leiden. Bouwplannen aan de achterkant zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het beeld vanuit de openbare ruimte en de samenhang in het gebruik van materiaal en kleur. De overgang tussen het bedrijventerrein en het omringend (landelijk) gebied is een punt van aandacht.

Bedrijven Ammerstol

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen oriënteren op de weg
- representatieve functies richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- de voorgevelrooilijnen verspringen ten opzichte van elkaar
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

- gebouwen zijn bij voorkeur individueel, afwisselend en aan de voorkant representatief
- gebouwen hebben een eenvoudige vorm en bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met plat dak
- entreepartijen en kantoorgedeelten vormgeven als accenten of als zelfstandige representatieve volumes
- bedrijven zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met kap

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen eenvoudig en aan de voorkant zorgvuldig
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen en toevoegingen zichtbaar vanuit de openbare ruimte in stijl, maat en afwerking afstemmen op de hoofdmassa
- woningen hebben een individuele uitstraling en een bescheiden architectuur

Materiaal en kleur

- materialen zijn bij voorkeur duurzaam zoals baksteen, glas, natuursteen en plaatwerk
- grote vlakken bestaan bij voorkeur uit materialen met een structuur
- materialen en kleuren van aanbouwen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte in kleur en materiaal afstemmen op de hoofdmassa
- kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en aan de voorkant in onderlinge samenhang
- gevels van woningen uitvoeren in baksteen, daken dekken met pannen

Overig

- reclame is bescheiden en past bij de architectuur van het gebouw

Gebied A6



Kleinschalige bedrijfshallen in een open structuur



Individuele en afwisselende gebouwen met een eenvoudige opbouw en vorm



Terughoudende en sobere kleuren zijn onderling in samenhang

Kerkweg Dorpsstraat Berkenwoude

Beschrijving

Het dorpslint van Berkenwoude staat haaks op de West- en Oosteinde en heeft overwegend gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Het lint bestaat hoofdzakelijk uit de bebouwing aan de Kerkweg en de Dorpsstraat.

Vrijstaande dorpsachtige woningen worden afgewisseld met korte rijen en een enkele boerderij. In het gebied is sprake van enige functiemenging. Voortuinen komen met name voor aan de Kerkweg.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg. Op achterterreinen komen bij uitzondering bedrijven voor. De bebouwing is gevarieerd en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt. Ook de recentere individuele woningen zijn deels seriematig en herhaald.

De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee lagen met een kap. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op-, aan- en uitbouwen voor.

Het lint heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een zorgvuldige detaillering, sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden de detaillering vaak sober is.

Het materiaal- en kleurgebruik is divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Gevels van bijgebouwen zijn van steen of hout.

Bijzonder element is het historisch waardevolle kerkgebouw. Dit gebouw vormt van oudsher een accent door de vrije ligging en de afwijkende hoogte en vorm. Ook cultureel centrum De Zwaan is bijzonder en wijkt af in omvang en vorm.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van het lint is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing aan zowel stenige als groene straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.

De dynamiek van het lint is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

Bijzonder welstandsgebied

Het dorpslint van Berkenwoude is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

Gebied Bw1



Historisch kerkgebouw vormt van oudsher een accent



Het dorps karakter van het gebied behouden



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa

Kerkweg Dorpsstraat Berkenwoude

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het kleinschalige, dorpse karakter van het gebied behouden
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- grootschalige bebouwing staat bij voorkeur op achterterreinen
- bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn en bij voorkeur uit het zicht

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdform en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van één tot twee lagen met een eenduidige en nadrukkelijke kap (veelal een zadeldak van meer dan 45 graden)
- de nokrichting is evenwijdig aan de verkavelingsrichting of de weg
- de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben bij voorkeur een eenvoudige kap van minstens 30 graden
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie in het gebied afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen, zijgevels hebben in beginsel vensters
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdelen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met (matte) keramische pannen
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren afstemmen op de omringende bebouwing

Aanvullende sneltoetscriteria

- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand

Gebied Bw1



Individuele en afwisselende bouw langs smalle straten



Rooilijnen volgen de weg en verspringen enigszins



Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte



Gebouwen met bijzondere functies kunnen afwijken in massa opbouw en vorm



De individuele woning in een rij is onderdeel van het geheel

Woongebied Berkenwoude

Beschrijving

Het woongebied van Berkenwoude is gebouwd in meerdere fasen met korte rijen woningen van één tot twee lagen met zadeldak in een veelal sobere baksteenarchitectuur langs groene straten. Het gebied bestaat uit de bebouwing aan de Dreef en de bebouwing ten westen van de Kerkweg zoals aan de Prins Bernhardstraat.

De woningbouw heeft een samenhangende compositie door herhaling van zowel woningtype als rijen en blokken. De rechte rooi- en noklijnen zorgen per rij voor een samenhangend beeld en lopen evenwijdig aan de straat. De voorgevels van de woningen zijn georiënteerd op de straat, aan de Koningin Julianastraat zijn ook achterkanten zichtbaar. Voor- en achtertuinten versterken het groene karakter.

De rijwoningen hebben veelal een eenvoudige opbouw van twee lagen met een zadeldak waarbij de hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan de tussenwoningen. Een deel van de bebouwing bestaat uit herhaalde semivrijstaande woningen met de nok haaks op de weg. De herhaling van gevelelementen en schoorstenen geeft ritme aan het straatbeeld. De dakvlakken zijn regelmatig voorzien van dakkapellen en -ramen.

De materialisering en detaillering zijn in het algemeen eenvoudig en serie-matig. De meeste gevels zijn van baksteen en hebben soms deels houten of kunststof puien. De daken zijn in het algemeen voorzien van donkere pannen en worden veelal benadrukt door een uitkragende goot. Samenhangend kleur-gebruik is standaard.

Uitzonderingen zijn de verspreid over het gebied voorkomende vrijstaande woningen. Deze woningen hebben (onderling) verspringende rooilijnen en variëren in architectonische uitwerking, materiaal- en/of kleurgebruik.

Bijzondere elementen zijn de verspreid over het gebied voorkomende gebouwen met bijzondere functies zoals scholen. Deze gebouwen staan veelal vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van het woongebied is vooral gelegen in het rustige beeld van de straten met het groen van de bomen, heggen en in voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. De dynamiek is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

Gewoon welstandsgebied

Het woongebied van Bergambacht is een gewoon welstandsgebied, waarin de achterkant van de woningen soepel wordt beoordeeld. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit omringende gebieden. Bouwplannen aan de achterkant zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelin-deling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal.

Gebied Bw2



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



De architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element



Vrijstaande woningen kunnen een individuele uitstraling hebben

Woongebied Berkenwoude

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met zadeldak
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk
- bij rijenwoningen aan de voorkant de herhaling behouden
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan de voorkant in samenhang met de rij of het cluster
- gevels bij voorkeur in baksteen of vergelijkbare materialen uitvoeren
- hellende daken van woningen in beginsel voorzien van pannen

Gebied Bw2



Korte rijen woningen in sobere baksteenarchitectuur



Woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met een kap



Gevels invullen met baksteen of deels met puien



Materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend



Gebouwen met bijzondere functies kunnen afwijken in massa opbouw en vorm

Villa's Weidebloemstraat

Beschrijving

Het villagegebied van Berkenwoude ligt geïsoleerd van de kern aan de rand van de gemeente en bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen in een groene omgeving. Het villagegebied bestaat uit de woningen aan de Weidebloemstraat en de Zuidbroekse Opweg.

De buurt is planmatig opgezet met een vrije structuur. De openbare ruimte is beperkt tot een weg, waaraan de ruime tuinen van de privé kavels grenzen, ontsloten door inritten.

De kleinschalige bebouwing varieert van eenvoudige vrijstaande huizen tot villa's en is georiënteerd op de weg waarbij de rooilijn vaak enigszins verspringt. De panden zijn individueel, gedifferentieerd en representatief.

De opbouw varieert van traditioneel tot modern. De huizen bestaan vaak uit een onderbouw van tot twee lagen met of zonder kap. Er komen verschillende kapvormen voor als een zadel, schild- en lessenaarsdak. Vaak zijn de dakvlakken voorzien van dakkapellen of ramen. Balkons komen voor en zijn meestal aan de achterzijde geplaatst. De woningen hebben veel meeontworpen op-, aan- en uitbouwen waaronder erkers en carports.

De detaillering is meestal van gemiddeld niveau, maar er zijn uitschieters naar boven met zeer zorgvuldig ontworpen en rijke uitvoering. De materialisering is vaak traditioneel met eigentijdse accenten en enkele versieringen. Daken zijn voorzien van rode of donkere pannen. De gemetselde gevels hebben soms een (houten) pui of betimmering. Naast baksteen komen ook houten rabatdelen en plaatmateriaal als gevelmateriaal voor. Het kleurgebruik is veelal traditioneel en terughoudend.

Waardebepaling en ontwikkeling

Het villagegebied van Berkenwoude kenmerkt zich door een heldere opzet met hoofdzakelijk afwisselende, individuele woningen. De dynamiek van het gebied is gemiddeld tot laag.

Gewoon welstandsgebied

Het villagegebied van Berkenwoude is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van het afwisselende beeld zonder grote dissonanten tussen de individuele woningen.

De welstandscommissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van het materiaal- en kleurgebruik.

Gebied Bw3



Eén vrijstaande woning per kavel



Gebouwen bestaan uit één tot twee lagen met of zonder kap



Villa's Weidebloemstraat

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- (hoofd)gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen enigszins of liggen op één lijn
- bijgebouwen staan achter de rooilijn van de hoofdmassa

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend met een evenwichtige massaopbouw in diverse hoofdvormen
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één soms twee lagen met eenduidige kap of plat dak
- gebouwen hebben kappen met wisselende nokrichting
- zijgevels hebben in beginsel vensters
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, evenwichtig en gevarieerd
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materialen en kleuren

- materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of (deels) invullen met puien of houten delen
- hellende daken dekken met rode of donkere pannen
- kleuren zijn terughoudend

Gebied Bw3



Individuele en afwisselende bouw langs groene straten



Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd

Bovenberg en Tussenlanen

Beschrijving

Het buurtschap ten oosten van Bergambacht heeft overwegend gevarieerde bebouwing, geclusterd in linten. Het buurtschap bestaat hoofdzakelijk uit de bebouwing aan de Bovenberg en Tussenlanen.

De bebouwing staat in het algemeen langs de hoofdontsluitingswegen en ligt meestal iets terug op ruime kavels ontsloten door bruggen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen uit diverse periodes, woningen en (agrari-sche) bedrijfsgebouwen. Dit lint is tweezijdig bebouwd en varieert in openheid. Naast agrarische bedrijven is ook niet agrarische bedrijvigheid zoals een timmerfabriek in het lint opgenomen. Deze bedrijvigheid is deels in voormalige agrarische bebouwing gehuisvest.

De bebouwing staat meestal vrij. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen. De bedrijfsgebouwen als hallen en schuren liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Het erfdeel voor het bedrijfsgedeelte is vaak verhard.

De bebouwing is individueel en afwisselend. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap. Op-, aan- en uitbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt en opgenomen in de hoofdmassa. Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geleed met staande ramen.

De detaillering is zorgvuldig en varieert van eenvoudig tot rijk. Gevels van oudere woningen zijn voorzien van elementen als siermetselwerk, gevellijsten, windveren en dergelijke. De gevels van woningen zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal. De daken van de woningen zijn gedekt met pannen of riet. Bijgebouwen met gepotdekselde donkere houten gevels en een gemetselde onderbouw komen voor.

Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een flauw hellend zadeldak of plat dak en zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen met veelal gevels van gepotdekselde geteerde planken, plaatmateriaal en een enkele keer van baksteen.

Waardebepaling en ontwikkeling

Bovenberg en Tussenlanen zijn polderlinten. De waarde is vooral gelegen in de combinatie tussen de oorspronkelijke structuurelementen zoals polderwegen en de afwisselende lintbebouwing. In het gebied komen diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen als boerderijen voor.

De dynamiek van de linten is hoog en betreft in het algemeen de plaatsing van op-, aan- en bijgebouwen en de vervanging van oudere gebouwen.

Bijzonder welstandsgebied

Bovenberg en Tussenlanen zijn bijzondere welstandsgebieden. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing, het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakken verharding.

De welstandscommissie zal bij de advisering over woongebouwen en bedrijfsgebouwen onder meer aandacht schenken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Gebied P1



Rooilijnen volgen de weg en verspringen ten opzichte van elkaar



De nokrichting is evenwijdig aan de weg of verkavelingsrichting



Bedrijfsbebouwing in voormalige agrarische bebouwing



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa

Bovenberg en Tussenlanen

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben bij voorkeur een ondergeschikte positie
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- de bebouwing met de voorgevel op de weg richten en concentreren in de ontginningslinten, met behoud van doorzichten naar het landschap
- bedrijfsgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn
- gebouwen liggen op enige afstand van de perceelsgrens of de slootkant
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats
- grootschalige verharding van voorerven voor bijvoorbeeld inritten voorkomen

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- woongebouwen bestaan uit één tot twee lagen met kap
- bedrijfsgebouwen bestaan uit één laag met een zadeldak of plat dak
- de nokrichting is in beginsel haaks op de weg of evenwijdig aan de verkavelingsrichting
- zijgevels van vrijstaande woningen hebben vensters
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa en eenvoudig van vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend
- bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren
- zeer grote lengtes door middel van geleding van de wand doorbreken
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- kleuren zijn traditioneel en terughoudend
- gevels van woongebouwen zijn bij voorkeur van baksteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal
- hellende daken van woningen dekken met pannen of riet
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- kleuren harmoniëren met de omliggende bebouwing
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik afstemmen op de hoofdmassa en aan de voorkant traditioneel uitvoeren of bijgebouwen uitvoeren in gepotdekselde planken

Aanvullende sneltoetscriteria

- dakkapellen raken de goot als dit bijdraagt aan de gevelarchitectuur
- ondergeschikte bouwwerken zoals voorzieningen voor paarden in beginsel op het achtererf plaatsen en uitvoeren in terughoudende kleuren
- ijzeren toegangshek met gemetselde penanten is mogelijk tot 1,80 m hoogte

Gebied P1



Bebouwing met de voorgevel op de weg richten met behoud van doorzichten



Hoofdbebouwing aan straatzijde, bijgebouwen hebben ondergeschikte positie



Woongebouwen hebben een onderbouw van één tot twee lagen met een kap



Bedrijfsbebouwing bij voorkeur achter de woonbebouwing plaatsen

Benedenberg en Zuidbroek

Beschrijving

Het buurtschap ten westen en noorden van Bergambacht heeft overwegend gevarieerde bebouwing, geclusterd in linten. Het buurtschap bestaat hoofdzakelijk uit de bebouwing aan de Zuidbroek, Benedenberg en een deel van de Kadijk.

De bebouwing staat in het algemeen langs de hoofdontsluitingswegen en ligt meestal iets terug op ruime kavels ontsloten door bruggen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen uit diverse periodes, woningen en bedrijfsgebouwen. Deze linten hebben een relatief hoge dichtheid met relatief veel nieuwe (burger)woningen.

De bebouwing staat meestal vrij. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen. De bedrijfsgebouwen als hallen en schuren liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Het erfdeel voor het bedrijfsgedeelte is vaak verhard.

De bebouwing is individueel en afwisselend. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap. Op-, aan- en uitbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt en opgenomen in de hoofdmassa. Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geleed met staande ramen.

De detaillering is zorgvuldig en varieert van eenvoudig tot rijk. Gevels van oudere woningen zijn voorzien van elementen als siermetselwerk, gevellijsten, windveren en dergelijke. De gevels van woningen zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal. De daken van de woningen zijn gedekt met pannen of riet. Bijgebouwen met gepotdekselde donkere houten gevels en een gemetselde onderbouw komen voor.

Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een flauw hellend zadeldak of plat dak en zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen met veelal gevels van gepotdekselde geteerde planken, plaatmateriaal en een enkele keer van baksteen.

Waardebepaling en ontwikkeling

Benedenberg en Zuidbroek zijn polderlinten met een relatief hoge dichtheid. De waarde is vooral gelegen in de combinatie tussen de oorspronkelijke structurelementen zoals polderwegen en de afwisselende lintbebouwing. In het gebied komen diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen als boerderijen voor.

De dynamiek van de linten is hoog en betreft in het algemeen de plaatsing van op-, aan- en bijgebouwen en de vervanging van oudere gebouwen.

Bijzonder welstandsgebied

Benedenberg en Zuidbroek zijn bijzondere welstandsgebieden. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structurelementen, de cultuurhistorische bebouwing, het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakken verharding. Vanwege de relatief hoge dichtheid is het behoud van doorzichten naar het achterland een specifiek aandachtspunt.

De welstandscommissie zal bij de advisering over woongebouwen en bedrijfsgebouwen onder meer aandacht schenken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Gebied P2



Rooilijnen volgen de weg en verspringen ten opzichte van elkaar



De nokrichting is evenwijdig aan de weg of verkavelingsrichting



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa



Relatief veel (nieuwe) burgerwoningen in de linten

Benedenberg en Zuidbroek

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben bij voorkeur een ondergeschikte positie
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- de bebouwing met de voorgevel op de weg richten en concentreren in de ontginningslinten, met behoud van doorzichten naar het landschap
- bedrijfsgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn
- gebouwen liggen op enige afstand van de perceelsgrens of de slootkant
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats
- grootschalige verharding van voorerven voor bijvoorbeeld inritten voorkomen

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- woongebouwen bestaan uit één tot twee lagen met kap
- bedrijfsgebouwen bestaan uit één laag met een zadeldak of plat dak
- de nokrichting is in beginsel haaks op de weg of evenwijdig aan de verkavelingsrichting
- zijgevels van vrijstaande woningen hebben vensters
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa en eenvoudig van vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend
- bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren
- zeer grote lengtes door middel van geleiding van de wand doorbreken
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- kleuren zijn traditioneel en terughoudend
- gevels van woongebouwen zijn bij voorkeur van baksteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal
- hellende daken van woningen dekken met pannen of riet
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- kleuren harmoniëren met de omliggende bebouwing
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik afstemmen op de hoofdmassa en aan de voorkant traditioneel uitvoeren of bijgebouwen uitvoeren in gepotdekselde planken

Aanvullende sneltoetscriteria

- dakkapellen raken de goot als dit bijdraagt aan de gevelarchitectuur
- ondergeschikte bouwwerken zoals voorzieningen voor paarden in beginsel op het achtererf plaatsen en uitvoeren in terughoudende kleuren
- ijzeren toegangshek met gemetselde penanten is mogelijk tot 1,80 m hoogte

Gebied P2



Bebouwing met de voorgevel op de weg richten met behoud van doorzichten



Hoofdbebouwing aan straatzijde, bijgebouwen hebben ondergeschikte positie



Woongebouwen hebben een onderbouw van één tot twee lagen met een kap



Gevels van woningen zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal



Bedrijfsbebouwing bij voorkeur achter de woonbebouwing plaatsen

Oost- en Westeinde

Beschrijving

Aan de zuidrand van Berkenwoude staat overwegend gevarieerde bebouwing, geclusterd in een lint. Het lint bestaat hoofdzakelijk uit de bebouwing aan de West- en Oosteinde en Schenkel.

De bebouwing staat in het algemeen langs de hoofdontsluitingswegen en ligt meestal iets terug op ruime kavels ontsloten door bruggen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen uit diverse periodes, woningen en bedrijfsgebouwen. Deze linten hebben een relatief hoge dichtheid met relatief veel nieuwe (burger)woningen.

De bebouwing staat meestal vrij. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen. De bedrijfsgebouwen als hallen en schuren liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Het erfdeel voor het bedrijfsgedeelte is vaak verhard.

De bebouwing is individueel en afwisselend. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap. Op-, aan- en uitbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt en opgenomen in de hoofdmassa. Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geleed met staande ramen.

De detaillering is zorgvuldig en varieert van eenvoudig tot rijk. Gevels van oudere woningen zijn voorzien van elementen als siermetselwerk, gevellijsten, windveren en dergelijke. De gevels van woningen zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal. De daken van de woningen zijn gedekt met pannen of riet. Bijgebouwen met gepotdekselde donkere houten gevels en een gemetselde onderbouw komen voor.

Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een flauw hellend zadeldak of plat dak en zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen met veelal gevels van gepotdekselde geteerde planken, plaatmateriaal en een enkele keer van baksteen.

Waardebepaling en ontwikkeling

Oost- en Westeinde zijn polderlinten met een relatief hoge dichtheid. De waarde is vooral gelegen in de combinatie tussen de oorspronkelijke structuurelementen zoals polderwegen en de afwisselende lintbebouwing. In het gebied komen diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen als boerderijen voor. De dynamiek van de linten is hoog en betreft in het algemeen de plaatsing van op-, aan- en bijgebouwen en de vervanging van oudere gebouwen.

Bijzonder welstandsgebied

Oost- en Westeinde zijn bijzondere welstandsgebieden. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing, het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakken verharding. Vanwege de relatief hoge dichtheid is het behoud van doorzichten naar het achterland een specifiek aandachtspunt.

De welstandscommissie zal bij de advisering over woongebouwen en bedrijfsgebouwen onder meer aandacht schenken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Gebied P3



Hoofdgebouwen met de voorzijde op de weg richten



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend



Bedrijfsbebouwing en woonbebouwing wisselen elkaar af



Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben bij voorkeur een ondergeschikte positie
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- de bebouwing met de voorgevel op de weg richten en concentreren in de ontginningslinten, met behoud van doorzichten naar het landschap
- bedrijfsgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn
- gebouwen liggen op enige afstand van de perceelsgrens, de slootkant
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats
- grootschalige verharding van voorerven voor bijvoorbeeld inritten voorkomen

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- woongebouwen bestaan uit één tot twee lagen met kap
- bedrijfsgebouwen bestaan uit één laag met een zadeldak of plat dak
- de nokrichting is in beginsel haaks op de weg, waarbij voor bescheiden volumes zoals kleine woningen ook een nok parallel aan de weg denkbaar is
- zijgevels van vrijstaande woningen hebben vensters
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa en eenvoudig van vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend
- bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren
- zeer grote lengtes door middel van geleiding van de wand doorbreken
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- kleuren zijn traditioneel en terughoudend
- gevels van woongebouwen zijn bij voorkeur van baksteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal
- hellende daken van woningen dekken met pannen of riet
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- kleuren harmoniëren met de omliggende bebouwing
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik afstemmen op de hoofdmassa en aan de voorkant traditioneel uitvoeren of bijgebouwen uitvoeren in gepotdekselde planken

Aanvullende sneltoetscriteria

- dakkapellen raken de goot als dit bijdraagt aan de gevelarchitectuur
- ondergeschikte bouwwerken zoals voorzieningen voor paarden in beginsel op het achtererf plaatsen en uitvoeren in terughoudende kleuren
- ijzeren toegangshek met gemetselde penanten is mogelijk tot 1,80 m hoogte



Bebouwing met de voorgevel op de weg richten met behoud van doorzichten



Hoofdbebouwing aan voorkant, bijgebouwen op de achtergrond



Woongebouwen hebben een onderbouw van één tot twee lagen met een kap



Kleuren zijn traditioneel en terughoudend



Beschrijving

Het buurtschap Achterbroek ligt ten noorden van Berkenwoude en heeft overwegend gevarieerde bebouwing, geclusterd in een lint. Het buurtschap bestaat hoofdzakelijk uit de bebouwing aan de Achterbroek.

De bebouwing staat in het algemeen langs de hoofdontsluitingswegen en ligt meestal iets terug op ruime kavels ontsloten door bruggen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen uit diverse periodes, woningen en (agrarische) bedrijfsgebouwen. Dit lint is relatief open. Het agrarisch karakter voert de boventoon.

De bebouwing staat meestal vrij. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen. De bedrijfsgebouwen als hallen en schuren liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Het erfdeel voor het bedrijfsgedeelte is vaak verhard.

De bebouwing is individueel en afwisselend. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap. Op-, aan- en uitbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt en opgenomen in de hoofdmassa. Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geleed met staande ramen.

De detaillering is zorgvuldig en varieert van eenvoudig tot rijk. Gevels van oudere woningen zijn voorzien van elementen als siermetselwerk, gevellijsten, windveren en dergelijke. De gevels van woningen zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal. De daken van de woningen zijn gedekt met pannen of riet. Bijgebouwen met gepotdekselde donkere houten gevels en een gemetselde onderbouw komen voor.

Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een flauw hellend zadeldak of plat dak en zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen met veelal gevels van gepotdekselde geteerde planken, plaatmateriaal en een enkele keer van baksteen.

Waardebepaling en ontwikkeling

Achterbroek is een polderlint. De waarde is vooral gelegen in de combinatie tussen de oorspronkelijke structuurelementen zoals polderwegen en de afwisselende lintbebouwing. In het gebied komen diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen als boerderijen voor.

De dynamiek van de linten is hoog en betreft in het algemeen de plaatsing van op-, aan- en bijgebouwen en de vervanging van oudere gebouwen.

Bijzonder welstandsgebied

Achterbroek is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing, het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakken verharding.

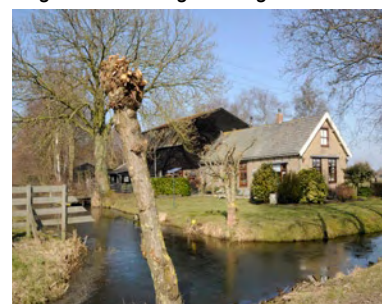
De welstandscommissie zal bij de advisering over woongebouwen en bedrijfsgebouwen onder meer aandacht schenken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.



Rooilijnen volgen de weg en verspringen ten opzichte van elkaar



De nokrichting is evenwijdig aan de weg of verkavelingsrichting



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben bij voorkeur een ondergeschikte positie
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- de bebouwing met de voorgevel op de weg richten en concentreren in de ontginningslinten, met behoud van doorzichten naar het landschap
- bedrijfsgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn
- gebouwen liggen op enige afstand van de perceelsgrens of de slootkant
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats
- grootschalige verharding van voorerven voor bijvoorbeeld inritten voorkomen

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- woongebouwen bestaan uit één tot twee lagen met kap
- bedrijfsgebouwen bestaan uit één laag met een zadeldak of plat dak
- de nokrichting is in beginsel haaks op de weg of evenwijdig aan de verkavelingsrichting
- zijgevels van vrijstaande woningen hebben vensters
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa en eenvoudig van vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend
- bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren
- zeer grote lengtes door middel van geleiding van de wand doorbreken
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- kleuren zijn traditioneel en terughoudend
- gevels van woongebouwen zijn bij voorkeur van baksteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal
- hellende daken van woningen dekken met pannen of riet
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- kleuren harmoniëren met de omliggende bebouwing
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik afstemmen op de hoofdmassa en aan de voorkant traditioneel uitvoeren of bijgebouwen uitvoeren in gepotdekselde planken

Aanvullende sneltoetscriteria

- dakkapellen raken de goot als dit bijdraagt aan de gevelarchitectuur
- ondergeschikte bouwwerken zoals voorzieningen voor paarden in beginsel op het achtererf plaatsen en uitvoeren in terughoudende kleuren
- ijzeren toegangshek met gemetselde penanten is mogelijk tot 1,80 m hoogte



Bebouwing met de voorgevel op de weg richten met behoud van doorzichten



Hoofdbebouwing aan straatzijde, bijgebouwen hebben ondergeschikte positie



Woongebouwen hebben een onderbouw van één tot twee lagen met een kap



Gevels van woningen zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal



Bedrijfsbebouwing ligt achter de voorgevelrooilijn

Beschrijving

Het dijklint langs de Lek heeft overwegend gevarieerde bebouwing, geclusterd in linten. De dijklinten zijn bijzondere randen van het waardevolle buitengebied en bestaan in hoofdzaak uit de bebouwing aan de Lekdijk-West, Lekdijk-Oost en de Hogedijk.

De bebouwing staat verspreid aan de dijk met veel doorzichten naar het achterliggende landschap. Vanwege eerdere dijkverhogingen liggen de hoofdgebouwen onderaan de dijk in polder en worden ontsloten door inritten. De bebouwing bestaat voornamelijk uit relatief recente boerderijen, woningen en (agrarische) bedrijfsgebouwen. Dit lint is eenzijdig bebouwd en varieert in openheid.

De bebouwing staat meestal vrij. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen. De bedrijfsgebouwen als hallen en schuren liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Het erfdeel voor het bedrijfsgedeelte is vaak verhard.

De bebouwing is individueel en afwisselend. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap. Op-, aan- en uitbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt en opgenomen in de hoofdmassa. Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geleed met staande ramen.

De detaillering is zorgvuldig en varieert van eenvoudig tot rijk. Gevels van oudere woningen zijn voorzien van elementen als siermetselwerk, gevelijsten, windveren en dergelijke. De gevels van woningen zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal. De daken van de woningen zijn gedekt met pannen of riet. Bijgebouwen met gepotdekselde donkere houten gevels en een gemetselde onderbouw komen voor.

Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een flauw hellend zadeldak of plat dak en zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen met veelal gevels van gepotdekselde geteerde planken, plaatmateriaal en een enkele keer van baksteen.

Uitzondering op de laaggelegen bebouwing zijn de twee woningen aan de kruin van de Lekdijk-Oost. Bijzonder element is het relatief grootschalige bedrijf ter hoogte van Bergstoep. Dit aannemersbedrijf aan de Lekzijde van de dijk heeft grote loodsen, veel verharding en materieel op het erf

Waardebepaling en ontwikkeling

Het buitengebied van Bergambacht wordt aan de zuidrand begrensd door de dijklinten. De waarde is vooral gelegen in de combinatie tussen de oorspronkelijke structuurelementen zoals dijken en de afwisselende lintbebouwing.

De dynamiek van de linten is hoog en betreft in het algemeen de plaatsing van op-, aan- en bijgebouwen en de vervanging van oudere gebouwen.

Bijzonder welstandsgebied

Het dijklint is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing, het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakken verharding.

De welstandscommissie zal bij de advisering over woongebouwen en bedrijfsgebouwen onder meer aandacht schenken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.



Bijzondere rand van de gemeente tussen Lek en buitengebied



Rooilijnen volgen het dijklint en verspringen ten opzichte van elkaar



Bedrijfsbebouwing bij voorkeur achter de woonbebouwing plaatsen



Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, onderaan de dijk, bijgebouwen hebben bij voorkeur een ondergeschikte positie
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- de bebouwing met de voorgevel op de weg richten en concentreren in de ontginningslinten, met behoud van doorzichten naar het landschap
- bedrijfsgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn
- rooilijnen zijn per cluster of rij in samenhang
- gebouwen liggen op enige afstand van de perceelsgrens of de slootkant
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats
- grootschalige verharding van voorerven voor bijvoorbeeld inritten voorkomen

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- woongebouwen bestaan uit één tot twee lagen met kap
- bedrijfsgebouwen bestaan uit één laag met een zadeldak of plat dak
- de nokrichting is in beginsel haaks op de weg of evenwijdig aan de verkavelingsrichting
- zijgevels van vrijstaande woningen hebben vensters
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa en eenvoudig van vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend
- bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren
- zeer grote lengtes door middel van geleiding van de wand doorbreken
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- kleuren zijn traditioneel en terughoudend
- gevels van woningen zijn bij voorkeur van baksteen of vergelijkbaar materiaal
- hellende daken van woningen dekken met pannen of riet
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- kleuren harmoniëren met de omliggende bebouwing
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik afstemmen op de hoofdmassa en aan de voorkant traditioneel uitvoeren of bijgebouwen uitvoeren in gepotdekselde planken

Aanvullende sneltoetscriteria

- dakkapellen raken de goot als dit bijdraagt aan de gevelarchitectuur
- ondergeschikte bouwwerken zoals voorzieningen voor paarden in beginsel op het achtererf plaatsen en uitvoeren in terughoudende kleuren
- ijzeren toegangshek met gemetselde penanten is mogelijk tot 1,80 m hoogte



Bebouwing clusteren in linten met behoud van doorzichten naar landschap



De bouwmassa's liggen terug van de weg onderaan de dijk



Representatieve gevels met een zorgvuldige detaillering



Bijzonder element is het aannemersbedrijf met grootschalige bebouwing



Uitzonderingen zijn de twee woningen aan de kruin van de dijk bij Bergstoep

Beschrijving

Het buitengebied van Bergambacht bestaat voornamelijk uit veenweidegebied met gevarieerde bebouwing in een zeer lage dichtheid.

De bebouwing staat in het algemeen langs de ontsluitingswegen en ligt meestal terug op ruime kavels ontsloten door bruggen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen, woningen en bedrijfsgebouwen. Verspreid over het buitengebied komen bedrijven voor. Enerzijds zijn dit agrarische bedrijven, anderzijds komen ook niet agrarische bedrijven voor zoals waterzuiveringsinstallaties.

De bebouwing staat vrij. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen. De bedrijfsgebouwen als hallen en schuren liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Het erfdeel voor het bedrijfsgedeelte is vaak verhard.

De woningen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap. Op-, aan- en uitbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt en opgenomen in de hoofdmassa. Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geleed met staande ramen.

De detaillering is zorgvuldig en varieert van eenvoudig tot rijk. Gevels van oudere woningen zijn voorzien van elementen als siermetselwerk, gevellijsten, windveren en dergelijke. De gevels van woningen zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal. De daken van de woningen zijn gedekt met pannen of riet.

Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een flauw hellend zadeldak of plat dak en zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen met veelal gevels van plaatmateriaal en een enkele keer van baksteen.

Uitzondering zijn de twee relatief grote bouwmassa's van de waterzuiveringsinstallatie aan de Provincialeweg N210. Aan de westkant van Bergambacht is dit een monumentaal gebouw met een bijzondere massa. Aan de oostkant van Bergambacht staat een recent gebouw. Beide gebouwcomplexen zijn ingetogen vormgegeven, afgestemd op de omgeving.

Waardebepaling en ontwikkeling

In het buitengebied van Bergambacht komt verspreid en op kleine schaal bebouwing voor. De waarde is vooral gelegen in landschappelijke kwaliteiten als de openheid en de oorspronkelijke structuurelementen zoals polderwegen en het slotenpatroon. De bebouwing is niet nadrukkelijk aanwezig, mede omdat ze veelal van grote afstand ervaren wordt. In het gebied komen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voor. De dynamiek van het buitengebied is gemiddeld tot laag.

Gewoon welstandsgebied

Hoewel het buitengebied van Bergambacht in hoge mate bijdraagt aan de identiteit van de gemeente heeft de bebouwing hierin een ondergeschikte rol. Het buitengebied is daarom een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing en het beperken van grote oppervlakken verharding, waarbij de bebouwing een ondergeschikte rol speelt.

De welstandscommissie zal bij de advisering over woongebouwen en bedrijfsgebouwen de nadruk leggen op de massa en het materiaal- en kleurgebruik.



Open en waterrijk veenweidegebied is een hoofdkwaliteit van Bergambacht



Buitengebied

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben bij voorkeur een ondergeschikte positie
- de rooijlijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- de bebouwing met de voorgevel op de weg richten en concentreren in de ontginningslinten, met behoud van doorzichten naar het landschap
- gebouwen liggen op enige afstand van de perceelsgrens, de slootkant
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats
- grootschalige verharding van voorerven voor bijvoorbeeld inritten voorkomen

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- woongebouwen bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap
- bedrijfsgebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag met een zadeldak of plat dak
- de nokrichting is in beginsel haaks op de weg, waarbij voor bescheiden volumes zoals kleine woningen ook een nok parallel aan de weg denkbaar is
- zijgevels van vrijstaande woningen hebben vensters
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa en eenvoudig van vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend
- bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- zeer grote lengtes door middel van geleiding van de wand doorbreken
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- kleuren zijn traditioneel en terughoudend
- gevels van woongebouwen zijn bij voorkeur van baksteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal
- hellende daken van woningen dekken met pannen of riet
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- kleuren harmoniëren met de omliggende bebouwing
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik afstemmen op de hoofdmassa en aan de voorkant traditioneel uitvoeren

Aanvullende sneltoetscriteria

- dakkapellen raken de goot als dit bijdraagt aan de gevelarchitectuur
- ondergeschikte bouwwerken zoals voorzieningen voor paarden in beginsel op het achtererf plaatsen en uitvoeren in terughoudende kleuren
- ijzeren toegangshek met gemetselde penanten is mogelijk tot 1,80 m hoogte

Gebied P6



Gevarieerde bebouwing in lage dichtheid



Waterzuiveringscomplexen zijn ingetogen vormgegeven



Sportparken en begraafplaatsen

Beschrijving

De sportparken en begraafplaatsen hebben een groen karakter en overwegend eenvoudige bebouwing en zijn verspreid over de gemeente Bergambacht te vinden.

De terreinen zijn verschillend van grootte. Ook de bijbehorende bebouwing is verschillend in grootte en vormgeving.

In het algemeen bestaat de veelal geclusterde bebouwing van de parken uit een hoofdgebouw met meerdere bijgebouwen, die meestal vrij op het maai-veld staan en waarbij het hoofdgebouw gericht is op de belangrijkste openbare ruimte of het hoofd sportveld. De entree is gericht op de weg en veelal vormgegeven als accent. De hoofdbebouwing op de begraafplaats heeft representatieve gevels en is zorgvuldig gedetailleerd.

De gebouwen hebben een eenvoudige opbouw en bestaan in hoofdzaak uit een onderbouw van één tot twee lagen met een flauw hellende kap of plat dak.

Hoewel de gebouwen verschillen van uiterlijk is de hoofdvorm helder en de architectuur en detaillering eenvoudig en verzorgd. Grote vlakken bestaan uit materiaal met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat. Het kleurgebruik is terughoudend. De gevels van de sporthallen zijn op het entreegedeelte na veelal gesloten. De hoofdbebouwing op begraafplaatsen heeft representatieve gevels en een zorgvuldige detaillering

Waardebepaling en ontwikkeling

De sportparken en begraafplaatsen zijn helder en eenvoudig qua opzet en bebouwing en hebben een groen karakter waarbij de gebouwen een ondergeschikte rol spelen. De architectuur is terughoudend. De dynamiek van deze terreinen is laag en betreft voornamelijk kleine uitbreidingen zoals bijvoorbeeld extra kleedruimten.

Gewoon welstandsgebied

De sportparken en begraafplaatsen zijn gewone welstandsgebieden. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer. Mogelijke uitbreidingen zullen met name aan de rand van de kernen goed in het landschap ingepast moeten worden. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van de terughoudende architectuur en landschappelijke inpassing.

Gebied O1



Hoofdbebouwing op begraafplaatsen is veelal representatief

Sportparken en begraafplaatsen

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- per terrein is er één hoofdmassa (in Ammerstol eventueel meerdere hoofdgebouwen in verband met clustering en herschikking)
- het hoofdgebouw is vrijstaand en individueel
- het individuele gebouw binnen een cluster is deel van het geheel en voegt zich hier naar
- bestaande rooilijnen behouden
- bijgebouwen zijn ondergeschikt
- grootschalige verharding van voorerven voor bijvoorbeeld parkeerplaatsen zoveel mogelijk beperken

Massa

- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm die bestaat uit een onderbouw van één tot twee lagen met flauw hellende kap of plat dak
- gebouwen zijn per cluster in samenhang
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- geledingen in massa zijn wenselijk

Architectonische uitwerking

- er is ontwerpaandacht voor alle details
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- de detaillering is per cluster in samenhang
- entreepartijen vormgeven als accent of als zelfstandig volume
- bijgebouwen eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als hoofdmassa
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdmassa

Materiaal en kleur

- gevels zijn bij voorkeur van baksteen of houten delen
- hellende daken zijn gedekt met pannen of plaatmateriaal met een structuur
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang, in aansluiting op de omgeving
- kleuren grenzend aan het buitengebied zijn bij voorkeur gedekt en donker

Gebied O1



Parken hebben veelal eenvoudige, heldere opzet en een groen karakter



Eenvoudige hoofdvorm bestaat uit een bouwlaag met een plat dak of een kap



De terreinen zijn vrijwel altijd voorzien van een parkeerterrein



De sportterreinen in Berkenwoude liggen aan de rand van de polder

Beschrijving

Camping De Nes is een op zichzelf gelegen en naar binnen gekeerd gebied en heeft een planmatige opzet met eenvoudige en vrijstaande bebouwing zoals douchegebouwen en caravans in een relatief hoge dichtheid. Het terrein ligt in de polder aan de Lekdijk-West.

Dit gebied heeft eigen voorzieningen en een rondlopende ontsluitingsroute. De bij de stacaravans behorende tuintjes zijn kleinschalig ingericht met veel ornamenten en gecultiveerde beplanting. Het gebied is door middel van een bomenhaag afgezonderd van het omringende polderlandschap.

De bebouwing wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en herhaling van vrijstaande caravans langs een heldere structuur. De uitstraling is veelal eenvoudig. De bebouwing staat in een soms verspringende, soms rechte rooilijn gericht op de weg.

De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm en bestaan in het algemeen uit één bouwlaag met een plat dak of flauw hellend zadeldak.

De detaillering is eenvoudig. Materialen en kleuren variëren. Gevels van de douchegebouwen zijn in hoofdzaak van baksteen, gevels van caravans zijn veelal ingevuld met houten of kunststof delen. Daken zijn bekleed met pannen of beplating met een structuur. De daken zijn in de kleuren grijs, roodbruin of oranje. De kozijnen zijn van hout of kunststof.

Waardebepaling en ontwikkeling

Camping De Nes is een op zichzelf staand groen terrein, waar de bebouwing in een hoge dichtheid aanwezig is, maar toch een enigszins ondergeschikte rol speelt.

De dynamiek van dit terrein is laag en betreft voornamelijk kleine uitbreidingen.

Gewoon welstandsgebied

Camping De Nes is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer. Mogelijke uitbreidingen zullen goed in het landschap ingepast moeten worden.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van de eenvoudige opbouw, terughoudende architectuur en landschappelijke inpassing.

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- gebouwen zijn vrijstaand
- de voorzijde van de hoofdmassa richten op de weg of het pad
- bestaande rooilijnen in beginsel behouden

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn evenwichtig en aan de randen afstemmen op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken van het omliggende landschap (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm en bestaan uit één laag met plat dak of een hellende kap
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa hebben een eenvoudige vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn per cluster in samenhang
- ontwerpaandacht voor alle details
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdmassa

Materiaal en kleur

- gevels zijn bij voorkeur van baksteen of plaatmateriaal met een baksteenstructuur
- hellende daken dekken met pannen of ander materiaal met een structuur
- kleuren zijn eenduidig, ingetogen en in onderlinge samenhang, in aansluiting op de omgeving
- kleuren grenzend aan het buitengebied zijn bij voorkeur gedekt en donker
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa en de omgeving



Net als te onderscheiden gebieden zijn er voor elke gemeente ook specifieke gebouwen of bouwtypen. Zo zijn er bouwtypen of bouwwerken te benoemen die zo gebiedseigen zijn, een specifieke functie hebben of beeldbepalend zijn dat daarvoor afzonderlijke criteria voor kunnen worden opgesteld. Het gaat daarbij onder meer om boerderijen, die voor het grootste deel in het buitengebied liggen maar vaak ook langs de dorpslinten of zelfs in het centrum te vinden zijn. De objectgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan.

Specifieke bouwwerken en welstandsniveau's

Objectgerichte welstandscriteria zijn van toepassing op:

- boerderijen (bijzonder)
- agrarische bedrijfsgebouwen (gewoon)
- dakopbouwen (gewoon)
- woonwagens (soepel)
- reclame (gewoon)

Welstandsvrije bouwwerken

Daarnaast kent de gemeente enkele welstandsvrije objecten, waarvoor geen criteria gelden (als deze niet bij monumenten of binnen beschermd dorpsgezicht worden gebouwd). Het betreft:

- zwembaden op het achtererf tot 0,50 m boven maaiveld (welstandsvrij)
- vijvers (welstandsvrij)

Beschrijving

De boerderijen maken deel uit van linten en zijn vooral in het weidegebied te vinden. Hier vormen de boerderijen met de bijbehorende bijgebouwen duidelijke door veel groen omgeven clusters in het open landschap.

De boerderijen liggen meestal niet direct aan de weg, maar dieper op de kavel, veelal omgeven met beplanting. De erfindeling en de erfbeplanting maken van oorsprong deel uit van de compositie van het geheel. De beplanting dient hierbij als zonwering en windkering. De rooilijnen van de hoofdgebouwen verspringen en lopen evenwijdig aan de weg of aan het slotenpatroon. De bebouwing bestaat vaak uit een hoofdgebouw en iets teruggelegen bijgebouwen als stallen, schuren en hooibergen. Het hoofdgebouw staat in principe met de kop- of langsgevel gericht naar de hoofdweg.

Het hoofdgebouw is soms onderverdeeld in een woon- en een bedrijfsdeel en meestal voorzien van een plint, een begane grond en een laag met een kap, die meestal de vorm van een samengestelde kap of een zadeldak met eventueel een wolfseind. In de dakvlakken zitten tegenwoordig vaak dakramen.

De veelal representatieve kop- of langsgevel van het woondeel is vaak symmetrisch met hoge ramen, die soms zijn geflankeerd door luiken.

De overige ramen van de zijgevels zijn meestal kleiner. De boerderijen hebben een zorgvuldige detaillering. Bij traditionele boerderijen komen veel rijke details als versierde omlijstingen om de grote ramen en een windveer langs de dakrand voor.

De gevels zijn veelal opgebouwd uit een bruine of gele baksteen en een enkele keer wit gepleisterd. De plint is meestal van een ander materiaal of andere kleur. Daken zijn merendeels afgedekt met keramische pannen of ook wel riet. De overwegend houten kozijnen zijn meestal geschilderd in een lichte kleur, evenals de meeste andere houten elementen als de windveer. Het raamhout is vaak juist in een donkere, meestal donkergroene kleur geschilderd. De bijgebouwen zoals de stallen en schuren hebben een met het hoofdgebouw vergelijkbaar hoofdvolume, maar zijn in architectuur en detaillering soberder.

Waardebepaling en ontwikkeling

De boerderijen met erfbeplanting en bijgebouwen, zijn kenmerkend voor het buitengebied. De boerderijen bepalen mede het cultuurhistorisch waardevolle beeld. Een aantal boerderijen verliest de agrarische functie en wordt aangepast op de woonfunctie. Hiermee verandert het beeld. De structuur van het gebouw alsmede de erfinrichting zijn van belang.

Het beleid is gericht op handhaving van de vaak waardevolle bebouwing en inpassing van nieuwe ontwikkelingen in de bestaande omgeving.

Aanvullend beleid

Voor vrijkomende boerderijen zijn beleidsregels opgesteld. Diverse niet agrarische functies zijn mogelijk.

Bijzondere welstandsobjecten

De boerderijen zijn vanwege hun grote waarde voor het buitengebied aangemerkt als bijzondere welstandsobjecten. Bij bouwplannen zal de welstandscommissie naast de plaatsing van bebouwing op en inrichting van het erf onder meer beoordelen op een zorgvuldige detaillering en een traditioneel kleur- en materiaalgebruik. De criteria van het betreffende gebied zijn aanvullend van toepassing.



Per kavel is er één hoofdmassa met de voorgevel gericht op de weg



Bijgebouwen liggen bij voorkeur uit het zicht achter het hoofdgebouw



Rooilijnen verspringen en liggen evenwijdig aan weg of verkavelingspatroon

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- een heldere ordening van gebouwen en traditionele erfbeplanting op het erf
- per erf of kavel is er één hoofdmassa met de voorgevel gericht naar de belangrijkste weg
- rooilijnen verspringen en liggen evenwijdig aan de weg of parallel aan het verkavelingspatroon
- bijgebouwen liggen bij voorkeur uit het zicht achter het hoofdgebouw en liggen op enige afstand van de perceelsgrens of de slootkant
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken

Bouwmassa

- gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één tot anderhalve laag met een zadeldak, samengestelde kap en een enkele keer een schilddak
- de nokrichting is in beginsel haaks op de weg, waarbij voor bescheiden volumes zoals kleine bijgebouwen ook een nok parallel aan de weg denkbaar is
- op-, aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren en voorzien van profileringen
- wijzigingen en toevoegingen in uitwerking zorgvuldig afstemmen op hoofdvolume
- verschil tussen voorhuis en achterhuis van het hoofdgebouw benadrukken
- bijgebouwen als hallen en schuren eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa
- gevels hebben een verticale geleding met in het woongedeelte van het hoofdgebouw staande en hoge ramen, ook zijgevels hebben vensters
- vensters hebben een onderverdeling met bijvoorbeeld tussenkalven
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- een subtiel, maar duidelijk waarneembaar reliëf in de gevel door middel van neggen, kozijnhout, onderdorpels, gootlijst en dergelijke toepassen
- gevels zijn van metselwerk in een kruis- of staand verband met een grijs geschilderde of gepleisterde plint
- vensters uitvoeren met stijlen en regels

Materiaal en kleur

- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen in aardtinten, soms met stuc accenten
- hellende daken dekken met (matte) keramische pannen of riet
- bijgebouwen afstemmen op hoofdgebouw (matte dakpanplaten mogelijk)
- terughoudende en traditionele kleuren afstemmen op oorspronkelijke kleuren

Aanvullende sneltoetscriteria

- dakkapellen raken de goot als dit bijdraagt aan de gevelarchitectuur
- ondergeschikte bouwwerken zoals voorzieningen voor paarden in beginsel op het achtererf plaatsen en uitvoeren in terughoudende kleuren



Boerderij met bijgebouwen is een cluster in het open landschap



Gebouwen zijn vrijstaand individueel en afwisselend



Gebouwen hebben een onderbouw van één tot anderhalve laag met kap

Beschrijving

Agrarische bedrijfsgebouwen staan verspreid over de gemeente langs de linten en in het buitengebied. Het gaat hierbij niet om klassieke boerderijen met bijbehorende klassieke bijgebouwen, maar de bij het hedendaagse boerenbedrijf benodigde stallen en loodsen voor opslag van materieel en producten. Deze kunnen achter een klassieke boerderij staan, maar ook op het erf van een plattelandswoning. Het erf is bij voorkeur voorzien van bij het landschap passende beplanting.

De agrarische bedrijfsgebouwen staan niet direct langs de weg, maar liggen achter de eerste rij bebouwing (de woonhuizen). Ze hebben eenvoudige, rechthoekige plattegronden en staan vaak met de korte zijde naar de weg gericht. Aan deze kant is meestal ook een grote deur te vinden. De hoogte is beperkt tot één laag. Tot voor kort was een flauw hellende kap standaard, maar sinds een paar jaar zijn er ontwikkelingen die leiden tot nieuwe vormen waaronder serre- en boogstallen. Een serrestal is gebaseerd op een kasconstructie uit de tuinbouw en bestaat uit meerdere segmenten voorzien van veelal met folie bedekte gebogen kappen of flauw hellende daken. Een boogstal bestaat uit één relatief grote overspanning in boogvorm, ook veelal bedekt met folie. Beide stalvormen zijn relatief grootschalig.

De detaillering is direct en weinig nadrukkelijk, wat geheel in lijn is met de wens de gebouwen op een terughoudende manier te plaatsen in hun omgeving.

De uitvoering van agrarische hallen is eenvoudig. In het algemeen hebben ze een onderbouw met een plint van baksteen en daarboven gevels van geprofileerde stalen (sandwich) dakplaten, vezelgebonden golfplaten of (donker) schaduwdoek. Ook open gevels met windbreekgaas komen voor. De daken zijn gedekt met een staalplaat (vaak gecombineerd met stroken doorzichtige kunststof beplating) of bij de nieuwe vormen ook wel kunststof folie.

De kleuren zijn gedekt. Dichte beplating van de onderbouw varieert in het algemeen van lichtgrijs tot donkergroen. Eventuele kozijnen zijn vaak uitgevoerd in de kleur van de beplating of wit. De daken zijn overwegend donker of middengrijs. Door de (donker)grijze en groene kleuren vallen de gebouwen minder op in het landschap en trekken ze minder aandacht dan de woonbebouwing grenzend aan de weg.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van agrarische bedrijfsgebouwen is vooral gelegen in hun functioneren. Ze vertegenwoordigen in het algemeen geen cultuurhistorische waarden, maar vervullen een rol in de uitoefening van het boerenbedrijf en de daarbij horende functies.

De gemeente richt zich op het inpassen van deze objecten in het landschap. Een terughoudende vormgeving en kleurstelling zijn gewenst gezien de openheid van het landschap en de daaruit volgende grote zichtbaarheid van de gebouwen vanaf de linten en wegen.

Gewone welstandsobjecten

Agrarische bedrijfsgebouwen zijn gewone welstandsobjecten. De criteria van het betreffende gebied zijn aanvullend van toepassing.

Agrarische bedrijfsgebouwen

Object 2

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- achter de eerste rij bebouwing, in het bebouwingspatroon met aandacht voor verkavelingsrichting en andere landschapskenmerken waaronder doorzichten (niet in verlengde van oprit plaatsen)
- een heldere, samenhangende ordening van de gebouwen op het erf
- achter het woongedeelte en de bijgebouwen, zodat er sprake is van een woon- en een bedrijfszone
- los van andere in vorm afwijkende gebouwen
- de terreininrichting maakt onderdeel uit van het architectonische ontwerp

Massa

- bedrijfsgebouwen met een schuurvorm bestaan uit een onderbouw van één laag voorzien van een zadeldak van minstens 20 graden hebben de voorkeur (incidenteel een zadeldak met eindschild)
- andere stalvormen zijn mogelijk als tweedelijns bebouwing met afmetingen passend in erfstructuur:
 - oppervlakte in beginsel hoogstens 25,00 bij 50,00 m
 - de goothoogte in beginsel maximaal 4,50 m, nokhoogte maximaal 6,00 m
 - uitvoeren met bescheiden traveemaat (gelijk verdelen)
- de lengte is evenwijdig aan de verkavelingsrichting, waarbij de topgevel/dakvorm zichtbaar is vanaf de weg

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig en sluiten zoveel mogelijk aan op de bestaande bebouwing en de omgeving
- nieuwe invullingen kunnen een moderne uitwerking krijgen op voorwaarde, dat deze respect voor de bestaande bebouwing en de omgevingskwaliteiten tonen
- de naar de straat gerichte zijde is representatief
- gebouwen bij voorkeur uitvoeren met windveren en goten
- gevelgeleding afstemmen op overige bebouwing en bij voorkeur horizontaal uitvoeren

Materiaal en kleur

- materiaal is duurzaam en de voor- en zijgevels zijn bij voorkeur traditioneel, waarbij moet worden gedacht aan baksteen, hout en geprofileerde staalplaat/dakpanplaat, of open (met of zonder windbreekgaas)
- kleuren zijn donker, gedekt en traditioneel, passend bij het landschap en erf
- gevels donkergroen, rood (baksteen) of zwartgrijs (gepotdekselde delen)
- daken zijn donker of middengrijs (eventueel lichtgrijs) en glimmen niet

Aanvullende sneltoetscriteria

- ondergeschikte bouwwerken zoals voorzieningen voor paarden in beginsel op het achtererf plaatsen en uitvoeren in terughoudende kleuren



De lengte van de agrarische hal staat loodrecht op de weg



De hallen hebben een onderbouw van één laag met een zadeldak



Beschrijving

Een dakopbouw wordt op een gebouw geplaatst, waarbij een nieuwe ruimte ontstaat of een bestaande ruimte wordt vergroot. Het doel van een dakopbouw is de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Dakopbouwen zijn vrijwel altijd zichtbaar vanuit de openbare ruimte en voor het straatbeeld zeer bepalend. Het plaatsen van een dakopbouw gaat ten koste van de karakteristiek van het profiel van de woning: de nok- of gootlijn wordt (plaatselijk) verschoven. Om dit effect te beperken, is het van belang de dakopbouw zoveel als mogelijk op te nemen in de hoofdmassa. Dit kan bij eenvoudige dakvormen zoals een plat dak (gootverhoging) of een zadeldak (nokverhoging).

Bij woningen met een kap is een enkelzijdige nokverhoging over de gehele breedte van de woning en geplaatst aan de achterzijde van de woning het uitgangspunt. Op platte daken zijn rechthoekige dakopbouwen met een platte beëindiging het uitgangspunt. De dakopbouw ligt bij voorkeur terug ten opzichte van de voorgevellijn. Op deze wijze blijft de invloed op het straatbeeld en de kapvorm beperkt. Een eventuele nieuwe nok loopt evenwijdig aan de straat of staat hier haaks op.

Bij meerdere dakopbouwen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) brengt rust en samenhang. Door nokverhogingen over de gehele woningbreedte te plaatsen, kunnen deze aan elkaar gekoppeld worden.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van dakopbouwen is vooral gelegen in een verhoging van het woongenot. Dakopbouwen zijn echter zelden een verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is, zal de welstandscommissie dan ook adviseren de nokverhoging aan de achterzijde van de woning aan te brengen. Indien gewenst kan dit gecombineerd worden met een dakkapel aan de voorzijde van de woning. Tweezijdige dakopbouwen op kappen zijn niet toegestaan.

Gewone welstandsobjecten

Dakopbouwen zijn gewone welstandsobjecten. De criteria van het betreffende gebied zijn aanvullend van toepassing.

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Algemeen

- het hoofdgebouw heeft minstens twee bouwlagen en een plat dak of een symmetrisch zadeldak van maximaal één verdieping hoog
- andere uitbreidingsmogelijkheden als dakkapellen en aanbouwen kunnen niet (voldoende) voorzien in de gewenste ruimtebehoefte
- de dakopbouw is gelijk georiënteerd als en gelijkvormig aan eerder geplaatste dakopbouwen op het betreffende dakvlak van het bouwblok, mits deze een positieve welstandsbeoordeling hebben gehad

Aantal en plaatsing

- hoogstens één dakopbouw per woning
- op samenhangende rijwoningen aan de achterzijde van de woning
- op platte daken terugliggend vanaf de gevel
- onderkant kozijn direct aansluiten op het dakvlak

Massa

- op een zadeldak:
 - alleen enkelzijdige nokverhogingen toepassen
 - over de gehele breedte van de woning aanbrengen, waarbij het metselwerk in de zijmuur van een blok doorloopt in de zijwang van de nokverhoging of bij tussenwoningen op minstens 0,50 m uit de grenslijn tussen de woningen en bij hoekwoningen op minstens 1,00 m van de zijkanten van het dakvlak
 - de stahoogte in de bestaande ruimte is tussen de 2,00 m en de 2,50 m
 - de goot van de nokverhoging gelijk aan de daknok of lager
 - kozijnhoogte maximaal 1,00 m
 - hellingshoek gelijk aan het bestaande dak
- op een plat dak:
 - platte dakopbouwen met de nieuwe gootlijn evenwijdig aan de voorgevel
 - totale hoogte is maximaal 3,00 m
 - balustrade van een eventueel dakterras 0,20 m terugleggen ten opzichte van de gevel

Architectonische uitwerking

- op zadeldaken in stijl en afwerking gelijk aan het hoofdgebouw en op platte daken afstemmen op het hoofdgebouw
- beëindiging dakopbouw aan de kopgevels van een blok identiek uitvoeren
- elementen in de dakopbouw zoals kozijnen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen

Materiaal en kleur

- op (afgeknotte) zadeldaken in materiaal en kleur gelijk aan het hoofdgebouw, op platte daken materiaal en kleur afstemmen op het hoofdgebouw
- beperk de toepassing van dichte panelen in het voorvlak



Het hoofdgebouw heeft minstens twee bouwlagen



Op een zadeldak alleen enkelzijdige nokverhogingen toepassen



Dakopbouw gelijkvormig aan eerder geplaatste opbouwen in hetzelfde dakvlak

Beschrijving

Op enkele plekken in de gemeente zijn woonwagens te vinden. In het algemeen staan ze geclusterd of opgesteld in rijen. Het zijn objecten, die verplaatst kunnen worden maar in het algemeen zelden tot nooit van hun plek komen.

Soepele welstandsobjecten

Woonwagens zijn welstandsobjecten, die onder een soepel regime vallen. Bij bouwplannen zal de commissie in beginsel vooral aandacht schenken aan een ingetogen inpassing in de omgeving.

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- woonwagens zijn vrijstaande objecten
- de woonwagens volgen in hun opstelling bij voorkeur het stratenpatroon of de randen van het terrein op geordende wijze
- rondom het terrein bij voorkeur voldoende ruimte laten voor groen

Massa

- woonwagens hebben een enkelvoudige hoofdvorm, die bestaat uit een onderbouw van één laag met een flauw hellend dak of plat dak
- woonwagens hebben geen opbouwen

Architectonische uitwerking

- de woonwagens zijn individuele objecten, maar hoeven niet afwisselend te worden vormgegeven
- de woonwagens zijn alzijdig met zo min mogelijk dichte gevels aan de straat

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren vormen per woonwagen een eenheid
- materialen zijn duurzaam met een voorkeur voor gelakt gevouwen metaal, steenstrip of hout
- kleuren zijn terughoudend

Beschrijving en uitgangspunten

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden, lichtreclames, spandoeken en vlaggen bepalen in hoge mate de beleving van de openbare ruimte. Reclames in gebieden met commerciële functies kunnen op zijn plaats zijn en de visuele aantrekkingskracht van de omgeving verhogen, maar kunnen daar qua vormgeving, omvang en hoeveelheid ook afbreuk aan doen. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclames ongewenst. Voor reclame is in veel gevallen een (lichte) bouwvergunning nodig. Een welstandsbeoordeling maakt deel uit van deze vergunningprocedure.

De welstandscriteria zijn onderverdeeld naar reclame los van de gevel en reclame aan de gevel.

Trendsetter

Een reclame voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd trendsetter.

Gewone welstandsobjecten

Reclames zijn gewone welstandsobjecten. De criteria van het betreffende gebied zijn aanvullend van toepassing.

Welstandscriteria reclame los van de gevel

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Plaatsing en aantal

- reclame los van de gevel is in beperkte mate toegestaan op bedrijventerreinen en in winkelgebieden
- bij de entree van het erf of op een parkeerterrein
- met behoud van uitzicht op of vanaf de openbare ruimte
- per erf maximaal één reclame los van de gevel

Algemene vormgeving en maatvoering

- reclame als zelfstandig element vormgeven en daarbij de maatvoering en detailleringen afstemmen op het hoofdgebouw
- reclame beperken tot het hoogst noodzakelijke
- zorgvuldig vormgeven met losse letters of borden (eventueel aangelicht)
- geen mechanisch bewegende delen, lichtkranten of lichtreclame met veranderlijk of knipperend licht
- hoogstens drie vlaggen per bedrijf

Aanvulling vormgeving en maatvoering bedrijventerreinen

- gezamenlijke verwijzingsborden aan invalswegen en bij bedrijfsverzamelgebouwen
- maximaal 3,50 m hoog, reclamezuilen gelijk aan of lager dan het hoofdgebouw met een maximum van 6,00 m

Aanvulling vormgeving en maatvoering overige gebieden

- woongebied
 - in totaal hoogstens één reclame per woning
 - praktijk aan huis in totaal hoogstens 0,20 m² en tot 1,20 m boven het maaiveld, bestaande uit naam- en beroepsaanduiding
 - bij een bedrijf tot 2,25 m boven het maaiveld, bestaande uit naam- en beroepsaanduiding of eventueel merkreclame voor het hoofdproduct
 - terughoudende kleuren, geïntegreerd in het tuinontwerp
- bij sportcomplexen zijn meerdere op het complex gerichte reclameborden tot 1,20 m boven het maaiveld mogelijk (achterzijde is donker)
- buitengebied
 - hoogstens twee reclames per bedrijf (dubbelzijdig telt als twee objecten)
 - per object hoogstens 1,00 m², maximaal 2,00 m breed en tot 2,50 m boven het maaiveld
 - in beginsel geen reclame op onbebouwde percelen plaatsen
 - onverlicht en afgestemd op de omgeving (bij voorkeur donker bord, lichte letters)

Overige

- alleen reclame voor diensten of producten die in het betreffende pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht



Losse reclame plaatsen bij de entree van het erf of op een parkeerplaats



Reclame als zelfstandig element vormgeven, afgestemd op omgeving



Reclamezuilen zijn gelijk aan of lager dan het hoofdgebouw

Welstandscriteria reclame aan de gevel

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Plaatsing en aantal

- loodrecht op of vlak tegen de gevel
- reclame alleen plaatsen op bouwlagen met winkel of bedrijfsbestemming met publieksfunctie en met behoud van uitzicht op of vanaf de openbare ruimte
- reclame bij de hoofdtoegang van een gebouw plaatsen
- ondergeschikt aan het hoofdgebouw en meenemen in het ontwerp
- hoogstens één reclame per naar de straat gekeerde gevel (bij complexen één per winkel) en hoogstens twee reclames per gevel op een bedrijventerrein

Algemene vormgeving en maatvoering

- aan voorgevel:
 - samenhang en ritmiek van de straatwand behouden
 - de reclame als zelfstandig element vormgeven
 - maatvoering en detaillering afstemmen op de gevel
- losse letters en aangelichte reclameteksten toepassen en dus geen lichtbakken en mechanisch bewegende delen

Overige

- alleen reclame voor diensten of producten die in het betreffende pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht



Reclame als zelfstandig element vormgeven, afgestemd op het hoofdgebouw



Maatvoering en detaillering afstemmen op de gevel

Aanvullende welstandscriteria reclame aan de gevel

Bouwplannen worden aanvullend getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Aanvulling vormgeving en maatvoering winkelgebieden

- platte reclame:
 - horizontaal tot 70% van de gevelbreedte en maximaal 0,75 m hoog, aangebracht onder de ramen van de verdieping
 - aanbrengen boven pui begane grond en onder raamdorpels verdieping
- haakse reclame:
 - hoogstens 1,00 m² en onder de ramen van de verdieping
 - hoogstens één vlag per 4,00 m gevel
 - onder de scheiding van begane grond en verdieping (voorkom hinder voor voetgangers en verkeer)
- bescheiden en ingetogen reclame passend in het gevelbeeld, ondergeschikt aan het straatbeeld en geïntegreerd in de architectuur van het pand
- bescheiden lichtreclame mogelijk (voorkom hinder voor woningen)
- meerdere reclames aan een gevel eenduidig vormgeven

Aanvulling vormgeving en maatvoering bedrijventerreinen

- lichtbakken of felle kleuren mogelijk in het binnengebied, niet aan de randen
- reclames op bedrijfsverzamelgebouwen clusteren bij de gebouwentree
- platte reclame tot 70% van de gevelbreedte en maximaal 0,75 m hoog
- haakse reclame hoogstens 1,00 bij 1,00 bij 0,25 m
- losse letters bovendaks mogelijk

Aanvulling vormgeving en maatvoering overige gebieden

- aan woningen met praktijk aan huis in totaal ten hoogstens 0,20 m² in terughoudende kleuren, bestaande uit naam- en beroepsaanduiding
- aan winkels en bedrijven in woongebieden:
 - hoogstens 1,00 m² per 10 m gevel onder de verdiepingsramen
 - bij gevels vanaf 15 m en op hoeken zijn eventueel meerdere reclames mogelijk
 - hoogte afhankelijk van situatie tot een maximum van 2,25 m
 - plaatsing, vormgeving en kleur afstemmen op omgeving (beperkt lichtgebruik)
 - naam en aard bedrijf aanduiden of eventueel merkreclame voor één product
- op sportterreinen:
 - reclame beperkt toepassen (hoogstens 1,00 m² lichtreclame per clugebouw)
 - hoogte maximaal 1,20 m
- in buitengebied:
 - geen reclame op onbebouwde agrarische percelen
 - hoogstens 3% van het geveleppervlakte met een maximum van 2,50 m², bestaande uit naamsaanduiding
 - bij bedrijven maximaal 4,00 m² reclame, waaronder maximaal 5% van het geveleppervlak, opgenomen in de architectonische opbouw van de gevel (afhankelijk van de situatie is bescheiden lichtreclame mogelijk)



Reclame loodrecht op of evenwijdig en vlak aan de gevel plaatsen



Reclame blijft onder de daklijn en binnen de hoofdlijnen van de architectuur



Ingetogen reclame op de volant van een markies

De gemeente streeft ernaar enkele veel voorkomende kleine plannen snel te laten beoordelen om zo de burger tegemoet te komen. Het gaat daarbij om relatief eenvoudige en meetbare criteria, die de planindiener vooraf maximale duidelijkheid geven. Deze criteria zijn opgesteld voor:

- Aanbouwen
- Bijgebouwen
- Kozijn- en gevelwijzigingen
- Dakkapellen
- Erfafscheidingen
- Dakramen, panelen, collectoren
- Installaties
- Rolhekken, rolluiken en luiken

Bouwvergunning

De bovengenoemde bouwwerken zijn vergunningsvrij binnen bepaalde randvoorwaarden (informatie over vergunningvrij bouwen is onder meer te verkrijgen bij de gemeente en op de website van het ministerie van VROM). Dat betekent dat een deel van deze plannen niet vooraf wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Indien een bouwwerk niet vergunningsvrij is, moet een vergunning worden aangevraagd en wordt het bouwplan getoetst aan de criteria voor kleine plannen. Voldoet het plan aan deze criteria, dan zal een positief welstandsadvies volgen. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria (bijvoorbeeld bij monumenten), dan wordt het bouwplan beoordeeld met gebruikmaking van de gebiedsgerichte, objectgerichte en zonodig algemene welstandscriteria.

Voor- en achterkant

Bij de criteria is er onderscheid in de voor- en de achterkant van bouwwerken.

Voorkant

Onder voorkant wordt ten eerste verstaan het voorerf, de voorgevel en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.

Achterkant

Onder achterkant wordt ten eerste verstaan het achtererf, de achtergevel en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.

Beoordeling

Bij plannen voor wijziging van een monument of in een beschermd gezicht zal de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.

Beschrijving en uitgangspunten

Een aanbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningplichtige aanbouwen in eerste instantie regelend op voor wat betreft de rooilijnen en maximale afmetingen.

Aanbouwen worden in grote getale gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een aanbouw aan de achterkant (achtererf of zijerf als dit niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen). Om het straatbeeld te respecteren en intact te houden dient er bij de mogelijke toepassing van aan- en uitbouwen aan de voorkant een bufferzone aanwezig te zijn tussen gevel en straat.

De gemeente streeft in samenhangende gebieden naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren, die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Belangrijk is, dat de contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aanbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw.

Ten behoeve van de aanbouw dient de overgang naar/scheiding tussen de naastliggende hoofdbebouwing met aanbouw gelijkvormig en duidelijk aangegeven te worden (bijvoorbeeld door een gemetselde muurdam). Bij hoekaanbouw of hoekuitbouwen dienen de gevels van de achter- en zijaanbouw gelijk te lopen, waardoor een aaneensluitende hoekoplossing ontstaat.

Beoordeling

Een aan- of uitbouw is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de hier genoemde criteria wordt voldaan. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria. In geval van een monument of een beschermd gezicht zal de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.

Criteria

Aan zijn gelijk aan de trendsetter of worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

- de aanbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- aanbouwen direct tegen de hoofdmassa plaatsen en niet tegen bestaande aanbouwen (het vergroten van bestaande aanbouwen in identieke vormgeving is wel mogelijk)
- de aanbouw voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object

plaatsing en aantal

- ten minste 1,00 m achter de voorgevelrooilijn met uitzondering van erkers aan de voorgevel
- afstand tot de erfgrans aan openbare ruimte minimaal 1,00 m
- aan een voorkant slechts één aanbouw per gevel

maatvoering

- hoogte tot 0,25 m boven de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw (en aan de voorkant minimaal 0,50 m onder de dakvoet)
- diepte gemeten vanaf de oorspronkelijke gevel
 - aan de voorgevel hoogstens 1,00 m
 - aan de zijgevel hoogstens 3,00 m
- breedte aan de voorgevel hoogstens 50% van de oorspronkelijke gevel met een maximum van 4,00 m
- oppervlak in totaal hoogstens 50% van het oorspronkelijke zij- of achtererf

vormgeving (indien gelegen in het zicht vanuit openbare ruimte)

- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- aan de voorgevel vormgeven als erker met een gesloten plint
- geen gesloten gevels aan voorkanten
- gevelgeleding en profilering gelijk aan het hoofdgebouw, gevels van erkers uitvoeren met kozijnindeling afgeleid van hoofdgebouw
- aan de voorkant plat afdekken, aan een achterkant is ook een kap met vergelijkbare uitvoering als het dak van het hoofdgebouw of een flauw hellend glazen serredak mogelijk (niet aankappen)
- bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten

materiaal en kleur

- materialen en kleuren gelijk aan het hoofdgebouw (met uitzondering van serres)
- bij tussenwoningen een overgang toepassen, bijvoorbeeld een gemetselde muur op de erfgrans (muurdam) of een scheidende penant



Goed geplaatste aanbouw in passende vormgeving, materialen en kleuren

Beschrijving en uitgangspunten

Een bijgebouw is een grondgebonden gebouw van één bouwlaag. Een bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend.

Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting.

Beoordeling

Een bijgebouw is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria. De commissie zal in ieder geval worden gevraagd om advies voor plannen bij monumenten of in een beschermd dorpsgezicht.

Criteria

Een bijgebouw is gelijk aan de trendsetter of wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

- het bijgebouw voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object (dit geldt in ieder geval voor de beschermde dorpsgezichten)

plaatsing en aantal

- ten minste 1,00 m achter de voorgevellijn plaatsen
- afstand tot de erfgrans minimaal 0,50 m met uitzondering van bijgebouwen geïntegreerd in de erfafscheiding
- bijgebouwen op ten minste 2,50 m plaatsen van gevels hoofdgebouw en eventuele aanbouwen
- hoogstens twee bijgebouwen op het gehele erf

maatvoering

- goothoogte niet meer dan 3,00 m en aan de achterkant nokhoogte niet meer dan 5,00 m
- oppervlakte:
 - aan de voorkant hoogstens 10 m²
 - aan de achterkant hoogstens 30 m²
 - hoogstens 50% van het oorspronkelijke zij- of achtererf

vormgeving (indien gelegen in het zicht vanuit openbare ruimte)

- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- geen gesloten gevels aan voorkanten
- aan de voorkant plat afdekken, aan de achterkant is ook een kap mogelijk met vergelijkbare uitvoering als het dak van het hoofdgebouw
- gevelgeleding en profilering van bijgebouwen aan de voorkant gelijk aan het hoofdgebouw
- bescheiden detailleren zonder nadrukkelijke ornamenten

materiaal en kleur

- materialen en kleuren afstemmen op hoofdgebouw, erf- of tuinkarakter (bij voorkeur metselwerk en hout in gedekte, donkere kleuren)
- bij integratie in erfafscheiding materialen en kleuren gelijk aan deze erfafscheiding



Goed geplaatst bijgebouw in passende vormgeving, materialen en kleuren

Kozijn- en gevelwijzingen

Beschrijving en uitgangspunten

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Omdat de opbouw en indeling van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de straatwand, moeten ook de kozijn- of gevelwijzigingen zorgvuldig worden ingepast. De samenhang en de ritmiek in straatwanden mag niet worden verstoort door incidentele kozijn- of gevelwijzigingen. Met name een kozijn- of gevelwijziging in de voorgevel of zijgevel als deze gekeerd is naar de weg of het openbaar groen vraagt om een zorgvuldige vormgeving. Een kozijn- of gevelwijziging past bij het karakter van het hoofdgebouw en de karakteristiek van de omgeving. Een naoorlogse woning vraagt bijvoorbeeld om andere vormgeving dan een historisch pand uit de 19de eeuw.

Het uitgangspunt van de criteria is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke te handhaven kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout. De materialisering en (mate van) detaillering is voornamelijk afhankelijk van de gebiedsgerichte criteria.

Wijzigingen in de gevel die contrasteren met het hoofdgebouw of de directe omgeving kunnen aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Dit betekent dat indien alsnog medewerking kan worden verwacht de bouwaanvraag voor advies aan de welstandcommissie wordt voorgelegd.

Beoordeling

Een kozijn- of gevelwijziging is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria. De commissie zal in ieder geval worden gevraagd om advies voor plannen bij monumenten of in een beschermd dorpsgezicht.

Kleine plannen 3



Bestaande indeling gerespecteerd bij wijziging

Kozijn- en gevelwijzingen

Criteria

Een kozijn- of gevelwijziging is gelijk aan de trendsetter of wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

- kozijn- en gevelwijzigingen zijn aan de achterkant vanwege hun geringe invloed op de openbare ruimte zonder verdere toetsing toegestaan op de begane grond
- de kozijn- of gevelwijziging voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object

maatvoering

- bij kozijnen en ramen oorspronkelijke maatvoering en profielafmeting (zoals negge) behouden

vormgeving (indien gelegen in het zicht vanuit openbare ruimte)

- samenhang en ritmiek van straatwanden behouden
- gevelwijziging in overeenstemming met de architectuur van de oorspronkelijke indeling en detaillering (oorspronkelijke profileringen zijn uitgangspunt: stalen kozijnen vervangen door aluminium, houten kozijnen bij voorkeur door hout)
- gevelopeningen zijn grotendeels ingevuld met glas (niet blinderen)

materiaal en kleur

- materialen en kleuren overeenkomstig met of gelijkend op die van het hoofdgebouw
- terughoudende kleuren gebruiken

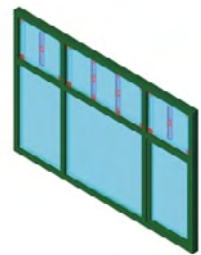
Kleine plannen 3



Oorspronkelijke kozijnen uit de bouwperiode van voor 1900



Acceptabele vervanging van kozijnen uit de bouwperiode van voor 1900



Oorspronkelijke kozijnen uit de bouwperiode vanaf 1920



Acceptabele vervanging van kozijnen uit de bouwperiode van voor 1920

Beschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. Later toegevoegde dakkapellen zijn zelden een verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is zal de welstandscommissie dan ook adviseren de dakkapel aan de achterkant van de woning aan te brengen (op het achter- of zijdakvlak als het zijerf of -gevel niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, afhankelijk van het straatprofiel, vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) kan rust en samenhang brengen.

In plaats van een dakkapel kunnen ook dakramen worden aangebracht. Deze zijn minder dominant in het straatbeeld. Ook voor dakramen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Beoordeling

Een dakkapel is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria. De commissie zal in ieder geval worden gevraagd om advies voor plannen bij monumenten of in een beschermd dorpsgezicht.

Dakkapellen

Criteria

Een dakkapel is gelijk aan de trendsetter of wordt beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

algemeen

- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok, mits deze een positieve welstandsbeoordeling hebben gehad
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw, dus bijvoorbeeld niet toepassen op een wolfseind of bijgebouw
- geen dakkapel op een bijgebouw, aan- of uitbouw
- de dakkapel voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object

aantal en plaatsing

- meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijn, dus niet boven elkaar
- per woning niet meer dan één dakkapel op het voordakvlak en niet meer dan twee dakkapellen op het achterdakvlak
- bij individuele woningen in het dakvlak centreren of gevelgeleding aanhouden
- aan de voorkant minstens 1,00 m dakvlak boven, onder en naast dakkapel
- aan de achterkant:
 - minstens 0,50 m dakvlak boven en aan weerszijden van de dakkapel
 - tussen 0,50 en 1,00 m dakvlak onder de dakkapel
 - afstand tot de voorgevel minstens 1,00 m
 - minstens 1,00 m tussen twee dakkapellen
- dakkapel in mansardekap in onderste dakvlak plaatsen en aansluiten op knik

maatvoering

- aan de voorkant breedte van wang tot wang hoogstens 50% van het dakvlak met een maximum van 2,70 m en overstek rondom van hoogstens 0,10 m
- aan de achterkant breedte in totaal hoogstens 60% van het dakvlak met een maximum van 4,50 m
- hoogte van de plat afgedekte dakkapel in totaal hoogstens 50% van het verticaal geprojecteerde dakvlak met een maximum van 1,50 m gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of trim
- goothoogte van de aangekapte dakkapel maximaal 1,00 m en hoogstens 50% van het verticaal geprojecteerde dakvlak

vormgeving

- plat afdekken of aan de achterkant bij een minimale dakhelling van 45 graden aankappen met een minimale dakhelling van 25 graden
- gevelgeleding en profielering afstemmen op gevelgeleding van hoofdgebouw
- bescheiden detailleren zonder nadrukkelijke ornamenten (boeiboord hoogstens 0,30 m)

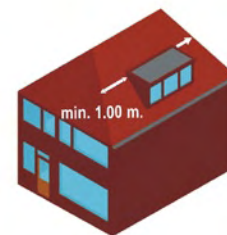
materiaal en kleur

- materialen en kleuren afstemmen op het hoofdgebouw
- dichte panelen in het voorvlak slechts beperkt toepassen, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken
- zijwangen donker of in de kleur van het dakvlak
- kap aangekapte dakkapel gelijk uitvoeren als kap hoofdgebouw

Kleine plannen 4



Dakkapel niet op het wolfseind plaatsen



Bij schilddaken de kleinste afstand hanteren voor de plaatsing in het dakvlak



Dakkapel in mansardekap in onderste dakvlak plaatsen en aansluiten op knik



Dakkapel plaatsen op daken met een helling van minstens 30 graden



Bij een asymmetrisch dak de dakkapel laag of op het kortste dakvlak plaatsen

Beschrijving en uitgangspunten

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erfafscheiding tussen burens moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan, zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Vooral in nieuwbouwwijken is dit belangrijk, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is.

Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan de woongebieden. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.

Beoordeling

Een erf- of perceelafscheiding is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria. De commissie zal in ieder geval worden gevraagd om advies voor plannen bij monumenten of in een beschermd dorpsgezicht.

Erfafscheidingen

Criteria voor erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn gelijk aan de trendsetter of worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

- een erfafscheiding voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object (zoals toegangshekken in het buitengebied en de linten: P1, P2, P3, P4, P5 en P6)

maatvoering

- hoogte maximaal 2,00 m als erfafscheiding wordt geplaatst op minstens 1,00 m achter de voorgevellijn
- in andere gevallen hoogte maximaal 1,00 m

vormgeving (indien gelegen in het zicht vanuit openbare ruimte)

- vormgeving inclusief bovenbeëindiging recht, dus geen toogvorm
- één vormgevingsprincipe per afscheiding en afstemmen op belendingen

materiaal en kleur

- terughoudende materialen en kleuren, aansluitend op erfafscheiding naastgelegen percelen
- materialen als metselwerk, hout of spijlenhekwerk (danwel open gaaswerk als drager voor beplanting)

Kleine plannen 5



Een erfafscheiding in de vorm van een heg is vergunningvrij

Dakramen, panelen en collectoren

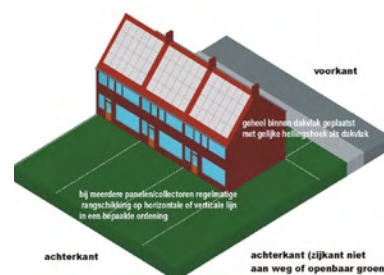
Beschrijving en uitgangspunten

Dakramen, zonnepanelen en zonnecollectoren zijn toevoegingen aan een dakvlak, die in het straatbeeld niet snel zullen storen en die mede daarom in veel gevallen vergunningsvrij zijn. Ze kunnen met gemak zo worden aangebracht, dat de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en dakbedekking rondom aanwezig is. Het plaatsen ervan mag niet ten koste gaan van de eenheid van het dakvlak. Bij meerdere dakramen, zonnepanelen of zonnecollectoren op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Daarbij moet de ruimte ten opzichte van de goot of nok voldoende zijn. Ook de onderlinge afstand moet voldoende zijn om het dakvlak als eenheid te respecteren.

Beoordeling

Een dakraam, zonnepaneel of zonnecollector is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria. De commissie zal in ieder geval worden gevraagd om advies voor plannen bij monumenten of in een beschermd dorpsgezicht.

Kleine plannen 6



Op schuine daken is de hellingshoek gelijk aan die van het dakvlak

Dakramen, panelen en collectoren

Criteria

Dakramen, zonnepanelen en zonnecollectoren in het zicht vanuit de openbare ruimte worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

- een dakraam, zonnepaneel of -collector voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object

plaatsing

- minstens 0,50 m dakvlak aanhouden boven, onder en aan weerszijden van het dakraam, het zonnepaneel of de zonnecollector (ook wel bekend als: rondom in de pannen)
- meerdere dakramen, zonnepanelen of zonnecollectoren in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op een horizontale lijn (niet boven elkaar)
- bij individuele woningen in het dakvlak centreren of geleding voorgevel aanhouden
- zonnepanelen en -collectoren alleen op daken (niet aan gevels en wanden)
- zonnepanelen en zonnecollectoren op schuine daken binnen het dakvlak en met de hellingshoek gelijk aan die van het dakvlak
- zonnepanelen en zonnecollectoren op platte daken op minstens 0,50 m en hoogstens onder een hoek van 15 graden vanaf de dakrand

maatvoering

- oppervlakte dakraam hoogstens 2,00 m²
- bij meerdere exemplaren identieke maatvoering aanhouden

vormgeving

- eenvoudig vormgeven en bescheiden detailleren
- zonnepanelen en -collectoren integraal opnemen in het ontwerp van het bouwwerk

materiaal en kleur

- eenvoudige en onopvallende kleuren gebruiken afgestemd op het dakvlak

Kleine plannen 6



Meerdere dakramen regelmatig rangschikken op horizontale lijn

Beschrijving

Kleine windmolens en installaties, airconditioning en antennes kunnen vrijstaand worden geplaatst of op of aan een bouwwerk worden aangebracht. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving.

De waarde van windmolens en installaties is vooral gelegen in de functie. Windmolens en installaties zijn echter zelden een verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is, zal de welstandscommissie dan ook adviseren de windmolen of installatie aan de achterkant aan te brengen.

De criteria voor windmolens en installaties gelden met name bij monumenten. In de overige gevallen zijn de criteria vooral richtinggevend, omdat de mogelijkheden om met name installaties vergunningsvrij te plaatsen zeer ruim zijn.

Beoordeling

Het plaatsen van windmolens en installatie is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria. De commissie zal in ieder geval worden gevraagd om advies voor plannen bij monumenten of in een beschermd dorpsgezicht.

Windmolens en installaties

Criteria

Windmolens en installaties worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

- niet aanbrengen nabij, op of aan een monument
- de windmolen of installatie voldoet aan eventuele aanvullende sneltoetscriteria genoemd bij het betreffende gebied of object

plaatsing

- windmolens installaties aan een achtergevel bevestigen of op een achtererf plaatsen
- bij gestapelde woningbouw op het platte dak danwel aan het balkon plaatsen binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon (niet aan de gevel of kozijn)
- maximaal één windmolen of installatie aan, op of bij een pand

maatvoering

- doorsnede van de rotor of wieken van een windmolen maximaal 2,50 m
- doorsnede schotel van een antenne maximaal 2,00 m

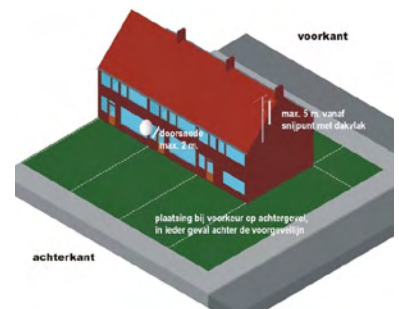
vormgeving

- windmolens, installaties en bijbehorende voorzieningen (mast, bedrading, tuidraden etc.) als één geheel vormgeven
- indien zichtbaar vanaf de weg of het openbaar groen zo onzichtbaar mogelijk
- beperken van aantal tuidraden, geen tuidraden bij bevestiging aan gevel

materiaal en kleur

- materiaal en kleur onopvallend en afgestemd op de omgeving, dus geen felle, contrasterende kleuren maar antraciet of (donker) grijs

Kleine plannen 7



Plaatsing van installaties aan de achterkant van woningen heeft de voorkeur

Beschrijving en uitgangspunten

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig aanzien geven. Daarom stimuleert de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen.

Voor woningen is het toepassen van rolhekken, luiken en rolluiken vergunningsvrij gesteld. Voor gebouwen anders dan woningen en woongebouwen echter niet. Juist in winkelgebieden zijn de problemen met deze anti-inbraak en anti-vandalisme voorzieningen het grootst. De gemeente streeft er daarom naar dat rolhekken, luiken en rolluiken de uitstraling van een pand niet negatief beïnvloeden.

Beoordeling

Een rolhek, luik of rolluik is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria. De commissie zal in ieder geval worden gevraagd om advies voor plannen bij monumenten of in een beschermd dorpsgezicht.

Rolhekken, luiken en rolluiken

Criteria

Rolhekken, luiken en rolluiken worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

- een rolhek, luik of rolluik voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object

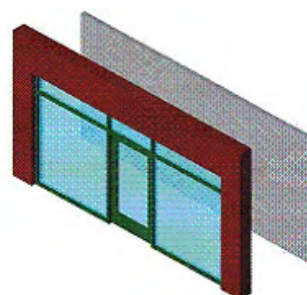
plaatsing

- aan de binnenzijde van de pui mits:
 - voor minstens 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen als deze op minder dan 2,00 m achter de pui wordt geplaatst
- aan de buitenzijde van de pui mits:
 - plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is
 - voor minstens 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
 - rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast

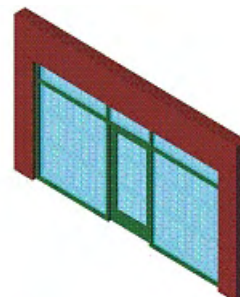
kleur

- ingetogen kleuren of kleuren die harmoniëren met gevel of interieur

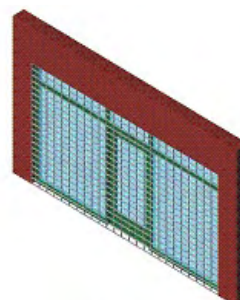
Kleine plannen 8



Aan de binnenzijde van de pui minstens 2.00 m teruggelegen



Aan de binnenzijde van de pui voor minstens 70% bestaand uit openingen



Aan de buitenzijde van de pui voor minstens 90% bestaand uit openingen

Op de gebiedsgerichte criteria wil de gemeente aanvullende eisen stellen aan plannen binnen de invloedssfeer van monumenten om recht te doen aan de bijzondere waarde van deze objecten.

Bouwen aan of nabij monumenten

Binnen de invloedssfeer van monumenten vraagt de gemeente extra aandacht voor de inpassing van een bouwplan. De gemeente beoogt hiermee de monumenten te beschermen tegen bouwplannen met een negatieve invloed op de ruimtelijke structuur en karakteristiek van de bebouwing. De genoemde criteria gelden als het realiseren van het bouwplan een wijziging is van de structuur en karakteristiek van de directe omgeving van een monument.

Voor monumenten geldt dat alle vergunningsvrije bouwwerken zoals genoemd in de AmvB, vergunningplichtig zijn. Dit houdt in dat ook kleine bouwplannen vooraf getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

Aanvullende criteria

Het bouwplan mag geen afbreuk doen aan het monument, waarbij de welstandscommissie het bouwvoornemen in ieder geval zal toetsen aan de volgende criteria:

- het bouwplan dient zich te voegen in zijn omgeving en de historische context zoveel mogelijk te respecteren
- het bouwplan mag het monument niet visueel of fysiek afsluiten van zijn omgeving
- het bouwplan mag geen afbreuk doen aan de omgeving door onzorgvuldige detaillering, armoedig materiaalgebruik of felle danwel contrasterende kleuren
- het bouwplan mag niet in tegenstrijd zijn met de in de redengevende beschrijving van het monument genoemde waarden

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitplan aan ten grondslag ligt.

Procedure

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten vormt een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door stedenbouwkundige, supervisor of in overleg met de welstandscommissie.

De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen bouwvergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de bouwvergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze bouwvergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan kunnen burgemeester en wethouders degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

Ook bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens de wet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Volgens datzelfde wetsartikel moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. De hieronder opgenomen criteria bij excessen niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

Criteria bij excessen

De gemeente hanteert het uitgangspunt, dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Daarbij worden onderstaande criteria gehanteerd in samenhang met de gebieds- of objectbeschrijving en de algemene criteria:

- geen te grove inbreuken op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria)
- het bouwwerk mag niet leiden tot het visueel of fysiek van zijn omgeving afsluiten van het landschap, een perceel of ander bouwwerk (wat bijvoorbeeld het geval kan zijn bij gesloten erfafscheidingen in het buitengebied)
- bij aanpassing van een bouwwerk moeten de architectonische bijzonderheden redelijkerwijs intact blijven (onzorgvuldig zijn bijvoorbeeld het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden door bijvoorbeeld het plaatsen van een reclame voor ramen of het deels wegbreken van siermetselwerk en lijsten bij kozijnwijzigingen)
- geen armoedig materiaalgebruik of toepassing van felle, contrasterende kleuren (van een initiatiefnemer verwacht de gemeente enige terughoudendheid en materiaal- en kleurgebruik dat niet uit de toon valt in de omgeving)
- geen opdringerige reclames

Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor kleine plannen zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Aanbouwen grondgebonden ondergeschikte toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een hoofdgebouw

Aangekapt met kap bevestigd aan dakvlak

Achterkant de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde niet direct grenst aan openbaar toegankelijk gebied

Afdak dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen

Authentiek overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk

Band horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen of baksteen

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

Beschermd dorps- of stadsgezicht gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde is aangewezen tot beschermd gebied krachtens de Monumentenwet

Beschot afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen

Bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd

Bijgebouw ondergeschikt gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage

Blinde muur of gevel gevel of muur zonder raam, deur of andere opening

Borstwering lage dichte muur tot borsthoogte

Boeibord opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal

Boerderij gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis waaronder de stolp, kop-halsromp en andere typen

Bouwblok een aan alle zijden door straten en wegen begrensde groep gebouwen, die een stedenbouwkundige eenheid vormt

Bouwlaag verdieping van een gebouw, door vloeren of balklagen begrenst (een kap is geen bouwlaag)

Bovenbouw het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels

Buitengebied buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd

Bungalow meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd

Buurtschap verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom

Carport afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning

Dak afdekking van een gebouw, vlak of hellend, waarop dakbedekking is aangebracht

Dakhelling de hoek van het dak ten opzichte van een horizontale vlak

Dakkapel uitbouw op een hellend dakvlak

Dakopbouw een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert

Dakraam raam in een hellend dak

Deelplan een stedenbouwkundig plan, waarin een stuk van een wijk of stad gedetailleerd is uitgewerkt

Detail ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam

Detailering uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen of aansluitingen

Drager en invulling de drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden)

Ensemble architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden

Erf het perceel achter de voorgevelrooilijn exclusief hoofdgebouwen en eventuele zij- en achterpaden

Erker ondergeschikte toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas

Flat groot kantoor- of woongebouw met meerdere verdiepingen

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

Geleding verticale of horizontale indeling van de gevel door middel van inspringingen

Gepotdekseld gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan

Gevel buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel)

Goothoogte afstand tussen snijlijn gevel/dak en aansluitend maaiveld

Gootklos in de muur bevestigd stuk balk ter ondersteuning van een goot

Groengebied gebied met veel beplanting zoals parken, plantsoenen, sportterreinen en natuurgebieden

Hoofdgebouw een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

Hoogbouw gebouwen van meer dan vier lagen

Individueel gebouw zelfstandig, op zichzelf staand gebouw

Industriebebouwing gebouwen met een industriële bestemming

Industriegebied gebied bestemd voor de vestiging van industrie

Kavel grondstuk, kadastrale eenheid

Kern centrum van een dorp of stad

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

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

Laag zie bouwlaag

Laagbouw gebouwen van één of twee lagen

Lak afwerklaag van schilderwerk

Landelijk gebied zie buitengebied

Latei draagbalk boven gevelopening

Lessenaardak dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak

Lichtkoepel raamconstructie in een plat dak, in de vorm van een koepel

Lijst een al dan niet versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel

Lineair rechtlijnig, langgerekt

Lint langgerekte weg met daarlangs overwegend vrijstaande bebouwing in een gegroeide structuur met variërende dichtheden. Linten komen voor in de polders, langs dijken en in de dorpen (oude invalswegen).

Luifel een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur

Maaiveld bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht

Mansardekap dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat

Massa volume van een gebouw of bouwdeel

Metselverband het zichtbare patroon van metselwerk

Middelhoogbouw gebouwen van drie of vier lagen

Middenstijl verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn

Monument aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan of aangewezen onroerend goed als bedoeld in de gemeentelijke Monumentenverordening

Negge het vlak of de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn

Nok horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak

Onderbouw het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met een zadeldak

Ondergeschikt voert niet de boventoon

Ontsluiting de toegang tot een terrein of een gebouw

Oriëntatie de richting van een gebouw

Oorspronkelijk origineel, aanvankelijke vorm, authentiek

Orthogonaal rechthoekig

Overstek bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel

Paneel rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting

Peil

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Penant metselwerk tussen of naast raam- of deurkozijn

Plaatmateriaal bouw materiaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (onder andere trespa) of staal (vlak of met profiel)

Planmatige bebouwing groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan

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

Portiek gemeenschappelijk trappenhuis

Pyramidedak dak bestaande uit vier gelijk hellende vlakken die elkaar bovenaan in een punt ontmoeten

Reguliere bouwvergunning bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de woningwet

Renovatie vernieuwing van een gebouw

Rijthuis huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen

Ritmiek regelmatige herhaling

Rollaag horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand

Rooilijn lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden

Sanering herinrichting door middel van sloop en vervangende nieuwbouw

Schilddak dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken

Schuur bijgebouw ten behoeve van opslag

Situering de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving

Stads- en dorpsvernieuwing maatregelen voor de verbetering of vervanging van bebouwing en de openbare ruimte daaromheen

Stijl architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of een bepaalde stroming

Textuur de voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de onefenheden van de steen en het voegwerk)

Uitbouw aan het gebouw vastzittend ondergeschikt bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is

Voorgevellijn denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk

Voorkant de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voorzover die zijde direct grenst aan openbaar toegankelijk gebied

Windveer plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen

Wolfseind meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft

Zadeldak dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen

Zijgevellijn denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk

De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Deze criteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

Criteria

De algemene welstandscriteria doen een uitspraak over de volgende onderwerpen:

- relatie tussen vorm, gebruik en constructie
- relatie tussen bouwwerk en omgeving
- betekenissen van vormen en sociaal-culturele context
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- schaal en maatverhoudingen
- materiaal, textuur, kleur en licht

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm.

Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong.

Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.

Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

Betekenenissen van vormen in sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd.

Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken. De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongreepbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofd-massa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

STRAATNAMENREGISTER

Bijlage 3

Als er naar aanleiding van de indeling twijfel bestaat in welk gebied een gebouw thuishoort, zal de welstandscommissie op basis van de beschrijvingen en afbeeldingen aangeven welke criteria van toepassing worden geacht.

Gebruikte afkortingen:

O: oostzijde

W: westzijde

Z: zuidzijde

N: noordzijde

A

Aan de Bijl	B5
Aan de Botersloot	A5
Aan de Dwarssloot	A4
Aan de Griendsloot	A5
Aan de Vaarsloot	A5
Abeel	B5
Achterbroek	P4
Achterweg	A3
Alingersteeg	B1
Ambachtstraat	B7
Anemoonstraat	B5

B

Badhuisstraat	P5
Benedenberg	P2
Berkenstraat	B5
Bloemengaarde	B5
Boterbloem	B5
Bovenberg	P1
Broekselaantje	A3
Burg. Diepenhorststraat	B5
Burg. Huijbrechtstraat	B5
Burg. Uilkensstraat	B1
Burg. Winklerstraat	B5

C

Capellelaan	A3
-------------	----

D

De Hem	P6
De Watertoren	B5
Den Hoeff	A4
Dijklaan	B4
Dorpsstraat	Bw1
Dr. A. Schweitzerstraat	B5
Dreef	
- sportpark	O1
- overig	Bw2
Ds. Hugenholtzstraat	A4

E

Ekster	B5
Elftstraat	A4
Els	B5
Elzenhof	Bw2
Esdoorn	B5
Europalaan	A4

G

Gaspeldoorn	B5
Godevaertshoef	B5
Goudenregenstraat	B5
Groene Kerkweg	P6
Groene Zoom	Bw2
Grote Kerkstraat	A1

H

H.B. Nederburghplein	B2
Hazelaar	B5
Hennepstraat	B5
Henry Dunantstraat	B5
Het Wapenschild	B6
Hoepmakerstraat	A4
Hof ter Bergen	B5
Hogedijk	
- W Broekselaantje	A3
- O Broekselaantje	P5
Hoofdstraat	B2
Houtstraat	B5

I

Industrieweg	A6
--------------	----

J

Jan Blankenstraat	B5
Jasmijnstraat	B5

K

Kadijk	P2
Kadijkselaan	B4
Karekiet	B5
Kastanje	B5
Kerkplein	A1
Kerksingel	B1
Kerkweg	
- bebouwde kom	Bw1
- overig	P6
Kievit	B5
Klaproos	B5
Klaver	B5
Koningin Beatrixstraat	B5
Koningin Julianastraat	Bw2
Korenbloem	B5

L

Leeuwerik	B5
Lekdijk	
- W Achterweg	A2
- O Achterweg	A3
Lekdijk-Oost	
- bebouwde kom	B3
- overig	P5
Lekdijk-West	P5
Linde	B5

M

Mandenmakerstraat	A4
Meent	B1
Meester Kamerplein	B5
Meidoornstraat	B5
Merelstraat	B5
Meubelmakerstraat	A3
Molenlaan	B4

N

Nieuweweg	A3
Nijverheidstraat	B7

O

Olm	B5
Oosteinde	P3
Oosterhoef	B5
Opweg	P6

P

P.J. Smitsstraat	B5
Paardebloem	B5
Palissade	B6
Parallelweg	B4
Pinksterbloem	B5
Plataan	B5
Pleinstraat	B5
Poorthuisstraat	B6
Populier	B5
Prins Bernhardstraat	Bw2
Prins Clausstraat	Bw2
Prinses Beatrixstraat	Bw2
Prinses Julianastraat	B5
Provincialeweg	P6

R

Raadhuisstraat	B1
Reigersingel	B5

S

's Heeraartsbergstraat	B5
Schelpenpad	B1/B2
Schenkel	P3
Schoolstraat	B5
Secretaris Schippersstraat	
	B5
Sleedoorn	B5
Slotgrachtlaan	B6
Snackertstraat	A4
Sportlaan	
- Z	A4
- N	O1
Sportlaantje	O1

T

't Hooge Zand	B7
t Ingse Hof	B2
't Molenweer	A3
Terreplein	B6
Timmerfabriekstraat	B7
Touwbaan	A4
Transportstraat	B7
Traverse	B6
Tussenlanen	
- O Weidestraat	P1
- W Weidestraat	B4

V

Veerweg	
- bedrijventerrein	B7
- overig	P6
Visserijstraat	A4
Voorgracht	B6
Vuurdoorn	B5

W

Weegbree	B5
Weidebloemstraat	Bw3
Weidestraat	B5
Wellepoort	P6
Westeinde	
- begraafplaats	O1
- overig	P3
Westerhoef	B5
West-Vlisterdijk	P6
Weteringsingel	Bw2
Wethouder Van den Bergplein	
	B5
Wielewaal	B5
Wilgenhof	Bw2
Wilgenstraat	B5
Wilhelminastraat	A1
W. van Lutterveldstraat	A4

Z

Zalmstraat	A6
Zuidbroek	P2
Zuidbroekse Opweg	
- villagebied	Bw3
- overig	P6

Colofon

De welstandsnota werd opgesteld voor de gemeente Bergambacht door Architectenwerk Twan Jütte te Delft.

Architectenwerk Twan Jütte

Stedenbouw en architectuur

Voorstraat 94

2611 JT Delft

015 261 97 84

www.welstand.com

