

WELSTAND STICHTSE VECHT

2013



INHOUD

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

Hoofdstuk 2 Welstand op hoofdlijnen

Redelijke eisen van welstand	9
Gebieden, objecten en kleine plannen	9
Welstandsniveaus	10
Cultureel erfgoed	10
Afwijkende plannen	11
• excessen	11
• grote projecten	13
• algemene criteria	13
Uitgangspunten	14

Hoofdstuk 3 Welstandscriteria gebieden

Gebiedsindeling en welstandsniveaus	15
• Nigtevecht	
- dorp	28
- woongebied	32
• Vreeland	
- dorp	34
- woongebied	38
- Vreeland Oost	40
• Loenersloot	
- dorp	42
- woongebied	46
• Kerklaan/Binnenweg	48
• Loenen aan de Vecht	
- dorp	50
- woongebied	54
- Cronenburgh	56
• Nieuwersluis	58
• Nieuwer ter Aa	
- dorp	62
- woongebied	66
• Breukelen	
- centrum	68
- Straatweg-Noord	70
- woongebied	72
- het rode dorp	74
- Broeckland	76
- Nijenrode	78
- De Corridor	80

• Kockengen	
- dorp	82
- woongebied	86
- Vierde Kwadrant	88
• Maarssen	
- Maarssen Dorp	90
- dorpslinten Maarssen	94
- Omgeving Harmonieplein	96
- Friezenbuurt	98
- Dr. Plesmanlaan en omgeving	100
- Abel Tasmanlaan en omgeving	102
- Zandweg-Oostwaard en Zogwetering	104
- Bruglocaties Dorp	106
- gemengd lint Straatweg	108
• Oud-Zuilen	
- Oud-Zuilen	110
- woongebied	114
- Op Buuren	116
• Maarssenbroek	
- woongebied Maarssenbroek	118
- woongebied Waterstede	120
- Bisonspoor	122
- bedrijventerrein Maarssenbroek	124
• Buitengebied	
- Vechtzone	126
- buitengebied west	128
- buitengebied oost	130
- Tienhoven en Oud-Maarsseveen	132
- Maarsseveen	134
- Molenpolder	136
• Overig	
- bedrijventerreinen	138
- sportterreinen	140
- recreatiegebieden	142

Hoofdstuk 4 Welstandscriteria objecten

Objecten	145
• Nieuwe buitenplaatsen (1)	146
• Traditionele boerderijen (2)	148
• Agrarische bedrijfsgebouwen (3)	150
• Woonschepen en woonarken (4)	152
• Aanlegsteigers (5)	154
• Dakopbouwen (6)	156

Hoofdstuk 5 Welstandscriteria kleine plannen

Criteria kleine plannen	159
• Aanbouwen (1)	160
• Bijgebouwen (2)	162
• Gevelwijzigingen (3)	164
• Dakkapellen (4)	166
• Erfafscheidingen (5)	168
• Dakramen, panelen en collectoren (6)	170
• Installaties (7)	172
• Rolluiken (8)	174
• Reclame aan de gevel (9)	176
• Reclame los van de gevel (10)	178

Hoofdstuk 6 Welstandscriteria erfgoed

• Beschrijving	181
• Waardebepaling en ontwikkeling	181
• Uitgangspunten	182
• Welstandscriteria	183
• Aanvullende criteria kleine plannen	184
• Nadere handreiking voor de beoordeling	184

Bijlagen

• Begrippenlijst (1)	187
• Algemene criteria (2)	193
• Straatnamen (3)	197
• Korte beschrijving Stichtse Vecht (4)	205
• Ruimtelijk beleid (5)	207

Colofon

215

Uw bouwplan betreft:

EEN CULTUURHISTORISCH GEBOUW OF GEBIED?

- aan of bij een monument of beeldbepalend pand
- in een beschermd gezicht
- op een historische buitenplaats

Criteria voor Erfgoed

Aanpassingen of toevoegingen aan cultuurhistorisch erfgoed vragen om een zorgvuldige aanpak. Hoofdstuk 7 biedt hier handreikingen voor. Daarnaast gelden voor de beschermde dorpsgezichten aanvullende criteria voor kleine plannen.

↓ In andere gevallen

↗ Ga verder met

EEN KLEIN PLAN?

- aanbouw of bijgebouw
- gevelwijziging
- dakkapel
- dakopbouw
- erfafscheiding
- dakraam paneel of collector
- installatie
- rolluik
- reclame

Criteria voor veel voorkomende kleine plannen

Binnen bepaalde grenzen zijn bepaalde objecten vergunningvrij. Deze vergunningvrije bouwwerken worden niet preventief getoetst, maar tegen eventuele excessen kan wel achteraf worden opgetreden. Informatie over vergunningvrij bouwen kunt u onder meer verkrijgen bij de gemeente en de rijksoverheid.

Voor vergunningplichtige bouwwerken bij en wijzigingen van bestaande panden in gewone en bijzondere welstandsgebieden zijn in hoofdstuk 6 eenvoudige criteria opgenomen, waarmee snel uitsluitsel te geven is binnen welke grenzen het plan in ieder geval aan redelijke eisen van welstand voldoet. Plannen die niet passen binnen de criteria in dit hoofdstuk zijn niet per definitie in strijd met redelijke eisen van welstand. Of ze alsnog voldoen, wordt gezien aan de hand van bijvoorbeeld de gebiedscriteria of de algemene criteria.

↓ In andere gevallen

EEN OBJECT?

- nieuwe buitenplaatsen
- traditionele boerderijen
- agrarische bedrijfsgebouwen
- woonschepen of -arken
- dakopbouwen
- aanlegsteigers

Criteria voor objecten

In hoofdstuk 5 staan criteria voor veel voorkomende specifieke objecten waarvan de invloed op de kwaliteit van de omgeving moet worden afgewogen door de commissie.

↓ In andere gevallen

EEN GROTER PLAN

Een groter plan voor (ver)bouw dat past in de structuur en de architectuur van het betreffende gebied, zoals woon- of winkelgebied, bedrijventerrein, sport- of recreatieterrein of buitengebied

Criteria voor grotere plannen

Initiatieven die niet binnen de criteria voor kleine plannen en objecten passen, worden getoetst aan de hand van de gebiedscriteria. Met het straatnamenregister (zie bijlage) is te vinden welke criteria van toepassing zijn.

↓ In andere gevallen

EEN AFWIJKEND PLAN

Afwijkend van de gebiedsstructuur of architectuur

Procedure voor afwijkende plannen

Voor plannen die de bestaande structuur doorbreken of in hun architectuur afwijken van de omgeving kunnen de eerder genoemde criteria ontoereikend zijn. Soms kunnen deze plannen met de algemene criteria worden beoordeeld, in andere gevallen zal een nieuw welstandskader nodig zijn. Zie hiervoor de toelichting in hoofdstuk 2.

Op 1 januari 2011 zijn de gemeenten Breukelen, Loenen en Maarssen samengevoegd tot de gemeente Stichtse Vecht. Het beleid van de voormalige gemeenten wordt daarom geïntegreerd en waar nodig geactualiseerd. Maarssen, Loenen en Breukelen hebben in het verleden een welstandsnota vastgesteld zoals aangegeven in de Woningwet. Hierin zijn beoordelingskaders opgenomen voor gebieden en objecten, die hun grondslag vinden in de samenhang van het bebouwingsbeeld en de historisch gegroeide structuren. De voorliggende nota is een samenvoeging van de nota's van de voormalige gemeenten en is waar nodig geactualiseerd.

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. Waar ruimtelijk beleid zoals de bestemmingsplannen onder meer het ruimtebeslag en de plek regelt, regelt het welstandsbeleid de verschijningsvorm van bouwwerken. Met het uiterlijk 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 kleine plannen criteria van toepassing op het beoogde bouwwerk?
Voor veel voorkomende kleine plannen als dakkapellen en aanbouwen zijn in hoofdstuk 5 zo vast mogelijk omliggende criteria opgenomen, die in beginsel door de hele gemeente gelijk zijn.
- Is het beoogde bouwwerk een in hoofdstuk 4 beschreven object?
Voor onder meer boerderijen en agrarische bedrijfsgebouwen zijn specifieke beoordelingskaders opgenomen 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 criteria voor kleine plannen of objecten te beoordelen zijn gelden de gebiedscriteria van hoofdstuk 3. Deze zijn minder vast-

omlijnd. In het straatnamenregister (bijlage 3) is per straat aangegeven welke gebiedscriteria van toepassing zijn. Indien gewenst kan 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 en gemeentelijke monumenten opgenomen. In hoofdstuk 6 is aangegeven welke overwegingen een rol spelen bij veranderingen aan en nabij monumenten.

- Wijkt het beoogde bouwwerk af van de bestaande structuur of de architectuur van gebouwen in het betreffende gebied?

Nieuwbouwplannen die niet te beoordelen zijn met de criteria voor kleine plannen, objecten en gebieden, omdat zij het beeld van het gebied doorbreken, kunnen soms op basis van de algemene criteria worden beoordeeld. Dit is alleen het geval als het bouwplan aan deze criteria voldoet. In alle andere gevallen zal een nieuw welstandskader nodig zijn. Mocht het betreffende bouwwerk in sterke mate afbreuk doen aan de omgeving, dan kan de excessenregeling toegepast worden. Een toelichting op deze procedures staat in hoofdstuk 2.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de hoofdlijnen van het beleid met daarin een algemene toelichting op welstand. Daarnaast bevat het een korte beschrijving van de ruimtelijke opbouw van de gemeente. Hierop volgend zijn uitgangspunten opgenomen voor de beoordeling van bouwplannen aan of bij monumenten en ander erfgoed en een toelichting op de procedure voor afwijkende plannen. Naast grote ontwikkelingen, komen hier de algemene criteria en de excessenregeling aan bod.

In hoofdstuk 3 en 4 wordt voor de gebieden en objecten in de gemeente aangegeven op welke wijze dat vakmanschap zou moeten worden ingevuld. De beschrijvingen en criteria geven aan welke eigenschappen wenselijk zijn en dienen als agenda voor de beoordeling.

Hoofdstuk 5 bevat criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken als dakkapellen en bijgebouwen.

Hoofdstuk 6 geeft richtlijnen voor het bouwen aan of nabij monumenten en in beschermde gezichten, waar het cultuurhistorisch belang moet worden meegewogen in de beoordeling.

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

Dit hoofdstuk beschrijft de grondslag 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.

Daarna volgen de algemene criteria, de excessenregeling en een toelichting op de te volgen procedure bij grote bouwplannen die afwijken van de gangbare structuur. Monumenten, landschap en cultuurhistorie maken eveneens deel uit van de randvoorwaarden die aan de basis staan van de wenselijke verschijningsvorm van gebouwen.

Redelijke eisen van welstand

Volgens de Woningwet moet het plan voldoen aan redelijke eisen van welstand, aan algemene welstandscriteria. Deze eisen betreffen het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. De gemeente hanteert beoordelingskaders, waarin deze aspecten zijn verwerkt in beschrijvingen en criteria. Bij de interpretatie van de criteria moet overigens worden bedacht, dat welstand slechts gaat over het uiterlijk van bouwwerken en deze dus slechts aangeven hoe iets eruit zou moeten zien (een materiaal met dezelfde eigenschappen of een gelijke uitstraling als de genoemde bijvoorbeeld voldoet in de meeste gevallen net zo goed).

In de beoordeling wordt ook 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 moet worden 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 ontwikkeling, dan kan het kader worden ontleend aan (stedenbouwkundige) randvoorwaarden of een beeldkwaliteitplan.

De welstandsnota geeft het beoordelingskader weer waar de gemeente Stichtse Vecht ten aanzien van welstand van wil uitgaan, maar het college van Burgemeester en Wethouders heeft altijd de mogelijkheid om gemotiveerd van dit beleid af te wijken.

Gebieden, objecten en kleine plannen

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 welke veranderingen te verwachten zijn. 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 in de nota zonodig samengevat en van toepassing verklaard als aanvullend beleid.

Net als te onderscheiden gebieden zijn er ook specifieke gebouwen of gebouwtypen. Zo zijn er gebouwtypen of bouwwerken te benoemen die zo gebiedseigen zijn, een specifieke functie hebben of beeldbepalend zijn dat daarvoor afzonderlijke criteria worden opgesteld. Het gaat daarbij onder meer om de cultuurhistorische buitenplaatsen, forten en de 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.

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 planindieners vooraf een grote mate van duidelijkheid geven over de uitkomst van de toetsing.

Welstandsniveau

Naast de soorten criteria maakt de welstandsnota een onderscheid naar niveau van welstand. De lat hoeft niet overal op dezelfde hoogte te liggen.

In de beschermde dorpsgezichten is de cultuurhistorische kwaliteit mede bepalend voor de welstand. Hier is behoud van het historisch straatbeeld uitgangspunt.

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

Het grootste deel van de gemeente is gewoon of soepel welstandsgebied. Hier heeft de gemeente gekozen voor het handhaven van een 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.

Cultureel erfgoed

Stichtse Vecht is een gemeente met zichtbare cultuurhistorische waarden. Het afwisselende landschap, de historische dorpen en de bijzondere bebouwing getuigen van een rijk verleden met landgoederen en buitenplaatsen. Het beleid is erop gericht deze cultuurhistorische waarden te behouden en om ze als inspiratiebron te gebruiken bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Over die hoofdlijn is overeenstemming. De historische dorpen kennen een grote verscheidenheid en ook het beleid van de voormalige gemeenten langs de Vecht ten aanzien van het historisch erfgoed verschilde. Stichtse Vecht is zich bewust dat de gemeente veel monumenten heeft en een rijk historisch erfgoed dat zorgvuldig beleid vereist.

Dorpsgezichten

De cultuurhistorische waarden van de gemeente Stichtse Vecht zijn in het bijzonder ook zichtbaar in de historische dorpen. Er zijn dorpsgezichten aangewezen om deze beeldbepalende waarden te beschermen.

Rijksbeschermde dorpsgezichten

Van de in totaal twaalf kernen binnen de gemeente zijn er negen aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Alleen Breukelen, Maarssenbroek en Tienhoven zijn geen beschermde gezichten.

In 1966 is Maarssen Dorp aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De Vecht is het verbindende element in dit beschermd dorpsgezicht. Langs de Vecht zijn diverse buitenplaatsen gelegen die samen met de historische bebouwing aan onder andere de Schippersgracht en Herengracht de kern van het beschermd dorpsgezicht vormen.

Ook Oud-Zuilen is in 1966 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Kern van dit beschermd dorpsgezicht is het Slot Zuylen met het omringende park en bebouwing. Daarnaast is de kleinschalige bebouwing aan de Dorpsstraat onderdeel van het beschermd dorpsgezicht. Het geheel is zeer beeldbepalend voor de indruk van het dorp.

De beschermde gezichten van Loenen, Kockengen en Nieuwer ter Aa zijn in 1966 aangewezen. Loenersloot en Vreeland volgden in 1967 en Nigtevecht in 1987. Als laatste is in 2007 beschermd gezicht Nieuwersluis aangewezen.

De beschermde gezichten van Loenen, Vreeland en Nieuwersluis liggen aan twee kanten van de Vecht en bestaan overwegend uit beeldbepalende historische woningen en een enkele buitenplaats. Het dorpsgezicht van Nigtevecht ligt aan één kant van de rivier. Nieuwer ter Aa heeft haar beschermde gezicht aan beide zijden van de Angstel, net als Loenersloot. Een bijzonder element in het beschermde gezicht van Loenersloot is het kasteel. De ligging met zicht op de Vecht betekent dat veel woningen hun voorzijde aan de Vechtkant hebben. Opvallend is de grote afwisseling van bebouwing, waarbij per dorp zelfs specifieke kleurschakeringen zijn te onderscheiden. Kockengen is een typisch plattelandsdorp in het open weidegebied van het Groene hart.

Monumenten

De gemeente Stichtse Vecht draagt zorg voor 825 Rijksmonumenten en ongeveer 70 gemeentelijke monumenten. Stichtse Vecht zet voor het behoud van het aanzien van deze monumenten mede 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 welstandscommissie, die daarvoor gebruik maakt van de gebieds- of objectkaders aangevuld met de uitgangspunten voor de beoordelingscriteria voor monumenten zoals beschreven in hoofdstuk 7.

Afwijkende plannen

De criteria voor gebieden en objecten gaan uit van de aanwezige kwaliteit en geven richtlijnen voor veranderingen, die redelijkerwijs passen in hun omgeving. Het kan voorkomen, dat een bouwwerk of een plan afwijkt van zijn omgeving. In dat geval kan er gebruik worden gemaakt van de criteria voor excessen. Ook kan bij grotere projecten teruggevallen worden op aanvullend ruimtelijk beleid zoals stedenbouwkundige plannen en beeldkwaliteitsplannen. Een samenvatting van dit beleid staat in bijlage 4. In alle andere gevallen kan een plan getoetst worden aan de hand van de algemene criteria.

Excessen

Van een exces is sprake als het uiterlijk van een bouwwerk sterk afwijkt van en afbreuk doet aan de omgeving. Ook plannen die niet preventief worden

getoetst moeten passen in het beeld van de gemeente. De burger heeft vrijheid binnen de structuur en architectuur van het bestaande gebied. De initiatiefnemer zal in redelijkerwijs moeten aansluiten op wat in de omgeving gebruikelijk is (uitgezonderd bouwwerken of gebieden, die expliciet als welstandsvrij zijn aangewezen). Daarbij geldt, dat er eerder sprake is van strijdigheid naarmate een bouwwerk meer zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Een aanbouw aan de achterzijde van een woning in een bouwblok is minder van invloed op het aanzien van de gemeente dan een aanbouw aan de zijgevel van een vrijstaande woning aan een doorgaande route. Ook is er eerder sprake van een exces bij cultureel erfgoed.

Volgens de wet moeten de criteria voor het beoordelen op excessen in de welstandsnota zijn opgenomen. De hier opgenomen criteria zijn niet bedoeld om de plaatsing van een bouwwerk tegen te gaan. De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium, 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. Vaak heeft dit betrekking op:

- *Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving*
De plaatsing van een schuur of hoge schutting voor de voorgevel of het dichttimmeren van gevel openingen kan het zicht op een bouwwerk hinderen.
- *Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden*
Aanpassingen aan een bouwwerk kunnen de architectonische bijzonderheden van een pand zodanig beschadigen dat het in strijd is met redelijke eisen van welstand. Een toegevoegd wezensvreemd element dat de architectuur van een pand ontkent, kan het oorspronkelijk karakter van een bouwwerk (deels) teniet doen, net als achterstallig onderhoud aan de buitenzijde van een bouwwerk. Van een andere orde zijn bouwwerken die door een calamiteit geheel of gedeeltelijk onherstelbaar zijn beschadigd. Het in stand laten van dit soort objecten kan een exces zijn.
- *Armoedig materiaalgebruik*
Omdat materialen die niet geschikt zijn als bouw materiaal kunnen leiden tot een armoedige en ook gevaarlijke situaties, kan de gemeente op basis van welstand verlangen dat een ander materiaal wordt gebruikt.
- *Felle of contrasterende kleuren*
Het toepassen van felle kleuren of kleuren die contrasteren met de directe omgeving, kan leiden tot een onrustig beeld en is daarom welstandshalve ongewenst.
- *Te opdringerige reclames*
Een veelheid of hinderlijk in het oog springende reclame kan een exces zijn. Of er daadwerkelijk sprake is van een exces is onder andere afhankelijk van de ligging en de omvang van het gebouw.
- *Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is*
Een gevel kan door een veelvoud van kleine toegevoegde elementen te veel uit de toon vallen. Daarnaast kunnen een of meerdere nieuwe gebouwen de samenhang in een gebied verstoren doordat de kenmerken hiervan teveel afwijken van wat gebruikelijk is.

Aan de hand van de gebiedsgerichte welstandscriteria kan bekeken worden wat redelijkerwijs verwacht kan worden van een nieuw gebouw. Voor de reguliere welstandsgebieden worden deze criteria wat soepeler geïnterpreteerd, in de bijzondere gebieden juist wat preciezer. Bij de beoordeling of een object al dan niet een exces is, wordt hiermee rekening gehouden.

Grote projecten

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten, die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet van tevoren worden opgesteld, maar maken onderdeel uit van een planningsproces.

Voor ontwikkelingslocaties werkt de gemeente daarom veelal met beeldkwaliteitplannen, waarin welstandscriteria zijn opgenomen. In beeldkwaliteitplannen staat de ambitie voor de gewenste kwaliteit van het te ontwikkelen gebied beschreven. Deze richtlijnen worden per locatie bepaald.

Algemene criteria

De algemene welstandscriteria vormen het fundament van het welstandsbeleid, omdat daarin is samengevat waar het bij welstand om gaat bij de kwaliteit van het ontwerp van een architect. In de beschrijving zijn breed aanvaarde uitgangspunten geformuleerd die in juridische procedures van belang zijn. De algemene welstandscriteria worden op twee manieren gebruikt. De eerste is dat de algemene welstandscriteria worden uitgewerkt in gebiedscriteria en objectcriteria. In de praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling. De tweede manier is de toepassing als de uitwerkingen in gebiedscriteria en objectcriteria voor bijzondere gevallen onvoldoende houvast bieden. Dan wordt rechtstreeks teruggevallen op de algemene welstandscriteria.

Toepassing

Soms is het dus nodig de algemene welstandscriteria rechtstreeks toe te passen omdat de uitwerkingen in gebiedsgerichte en objectgerichte criteria niet te gebruiken zijn voor heel bijzondere gevallen. Bij die bijzondere gevallen gaat het dan om bouwplannen die vanuit de welstand heel negatief of heel positief worden beoordeeld en die alleen op basis van algemene criteria kunnen worden beoordeeld.

In het eerste geval gaat het bijvoorbeeld om een bouwplan dat wel is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar dat als bouwwerk zelf zo onder de maat blijft, dat het zijn omgeving negatief zou beïnvloeden. Het andere geval is het omgekeerde: het gaat dan om een bouwplan dat afwijkt van de bestaande omgeving (of een voorgenomen beeldkwaliteit), maar dat wel aan redelijke eisen van welstand voldoet. Dan kan dus 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 criteria.

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.

Overigens is de welstandscommissie een adviesorgaan, dat wil zeggen dat Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid hebben om van het welstandsadvies af te wijken.

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 in sociaal-culturele context
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- Schaal en maatverhoudingen
- Materiaal, textuur, kleur en licht

Uitgangspunten

Stichtse Vecht is een gemeente met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en zorg voor identiteit. De afwisselende landschappen, kleinschalige kernen en cultuurhistorische waarden zijn daarvan de dragers. 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.

Basis voor de welstandsnota is het recht doen aan de verschillende sferen in de gemeente. De Vechtzone is de cultuurhistorische hoofddrager van de gemeente. Hier moet terdege rekening worden gehouden met de bijzondere kenmerken van deze zone. Het is de schatkamer van Stichtse Vecht.

Aan de westzijde van de Vechtzone overheerst het weidse groen van het landelijk gebied met daarin lintbebouwing en enkele dorpen. Aan de oostkant van de Vecht ligt een relatief nat weidelandschap. Deels gaat het om beschermd natuurgebied vooral bij de Molenpolder, Bethunepolder en Tienhovense plassen, deels gaat het om recreatiegebied, vooral bij de Maarsseveense plassen en de Wilgenplas.

Maarssebroek wordt gezien als een praktisch woongebied, waar het gebruiksgemak de boventoon mag voeren. Hier gaan mensen wonen omdat ze een prettig en goed bereikbaar huis willen in de nabijheid van de stad.

Resultaat is een nota geschreven op de identiteit van de gemeente, die recht doet aan de verschillende sferen.

Een belangrijke peiler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen, die de bestaande structuur van het gebied niet wezenlijk doorbreken.

Gebieden

De gebiedsgerichte criteria zijn gebaseerd op het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit met inbegrip van de cultuurhistorische context zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Deze criteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving te passen 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, maatvoering, architectonische verhoudingen, 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 landschappelijke, 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. In aanvulling op de tekst zijn foto's opgenomen, die een impressie van het gebied 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.

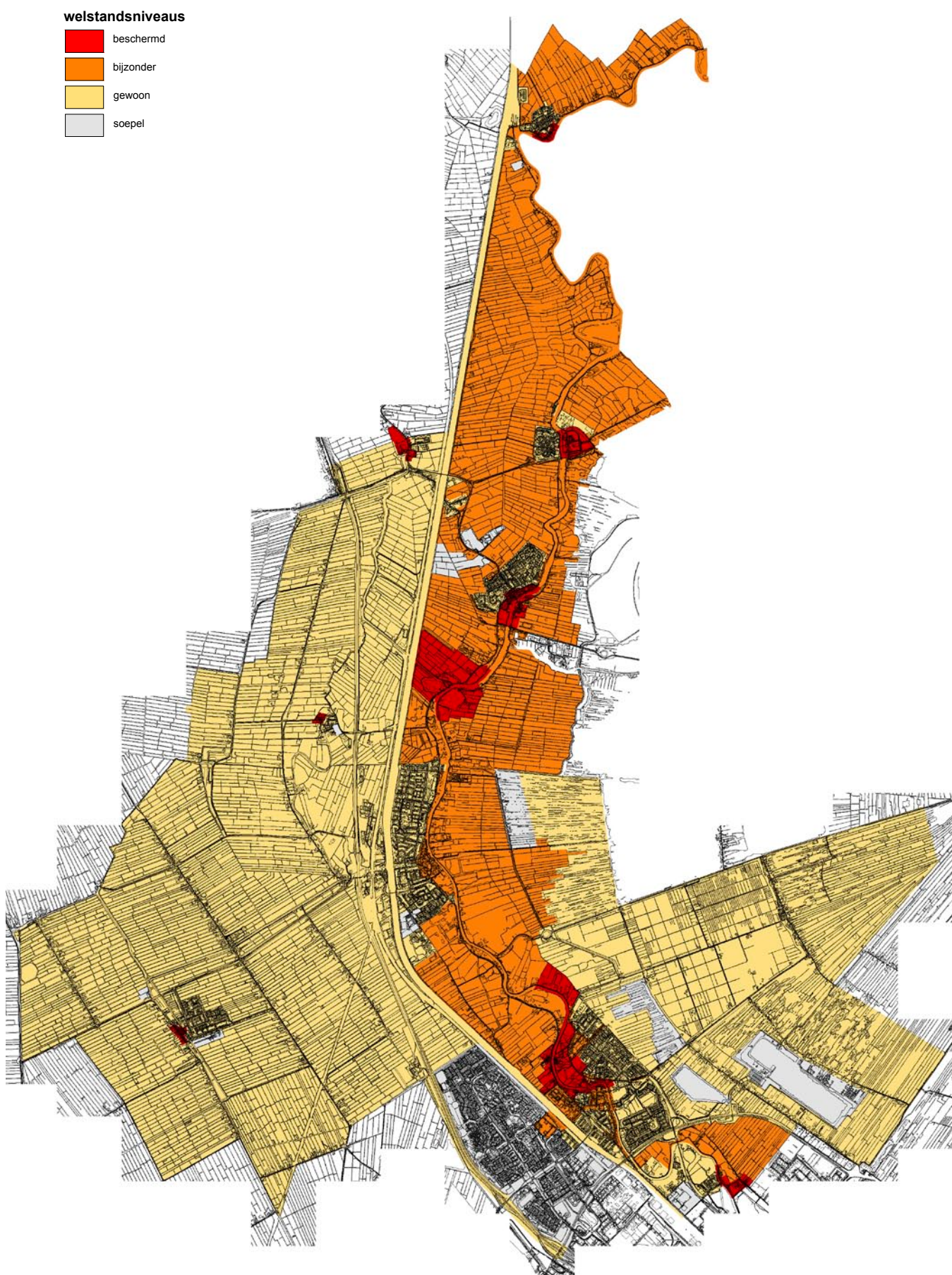
In de beschermde dorpsgezichten is de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit mede bepalend voor de welstand. Hier is behoud van het historisch straatbeeld uitgangspunt en zijn er aanvullende criteria opgenomen om kleine plannen mogelijk te maken in afstemming op het historisch karakter (bijvoorbeeld door zonwering uit te voeren als markies).

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

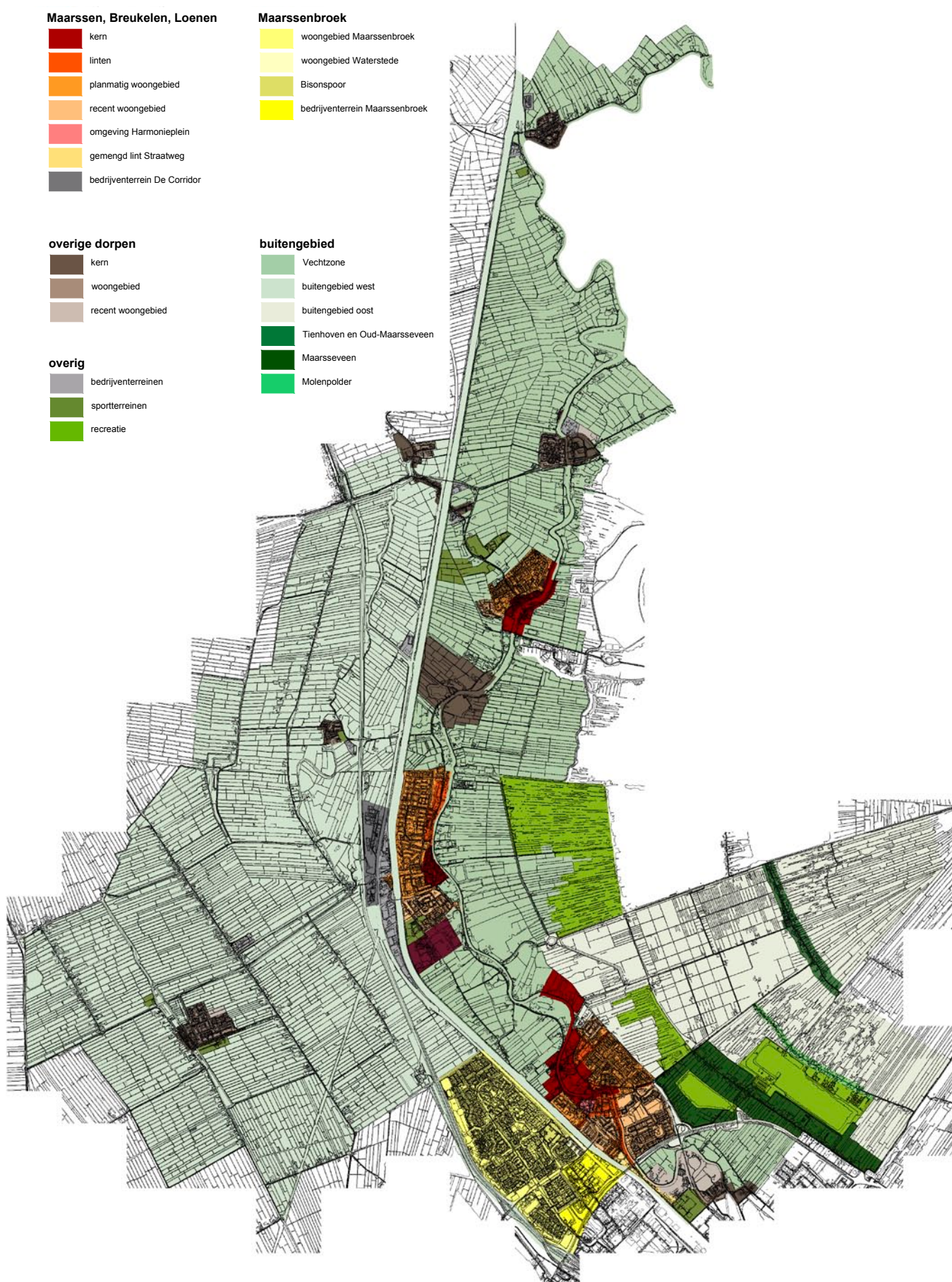
Het grootste deel van de gemeente is gewoon of soepel welstandsgebied. Hier heeft de gemeente gekozen voor het handhaven van een basiskwaliteit met daarbij voldoende vrijheid voor de burger of ondernemer om invulling te geven aan eigen initiatieven. Bouwplannen in deze gebieden mogen in principe geen afbreuk doen aan de basiskwaliteit van de omgeving.

In de gemeente zijn geen welstandsvrije gebieden aangewezen. De wens is in alle gebieden minstens een basiskwaliteit te handhaven.

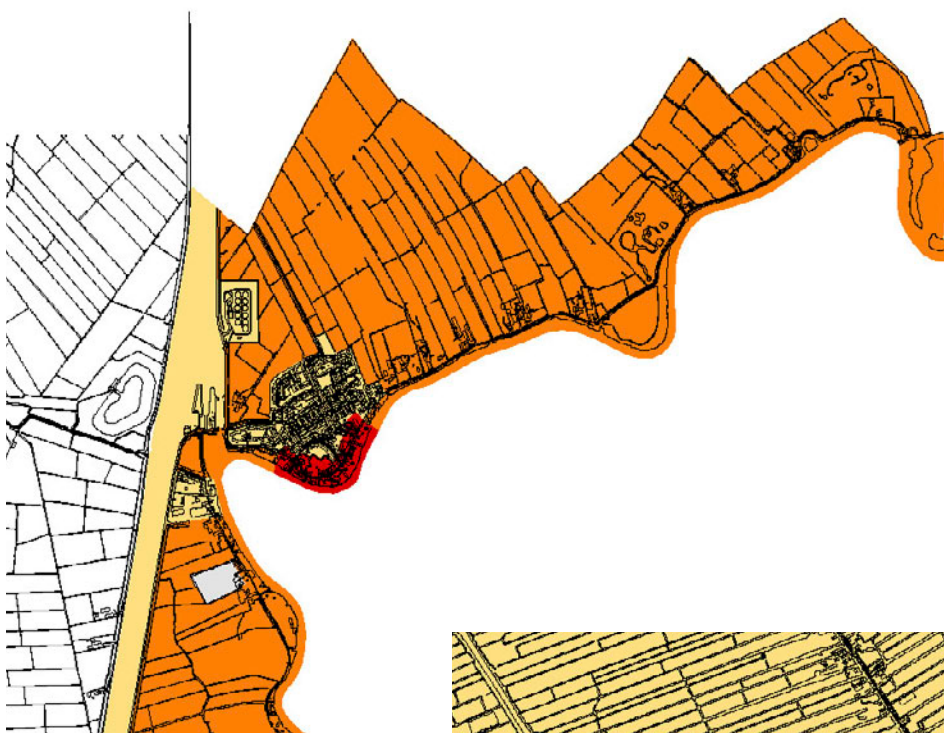
Niveaukaart Stichtse Vecht



Gebiedskaart Stichtse Vecht



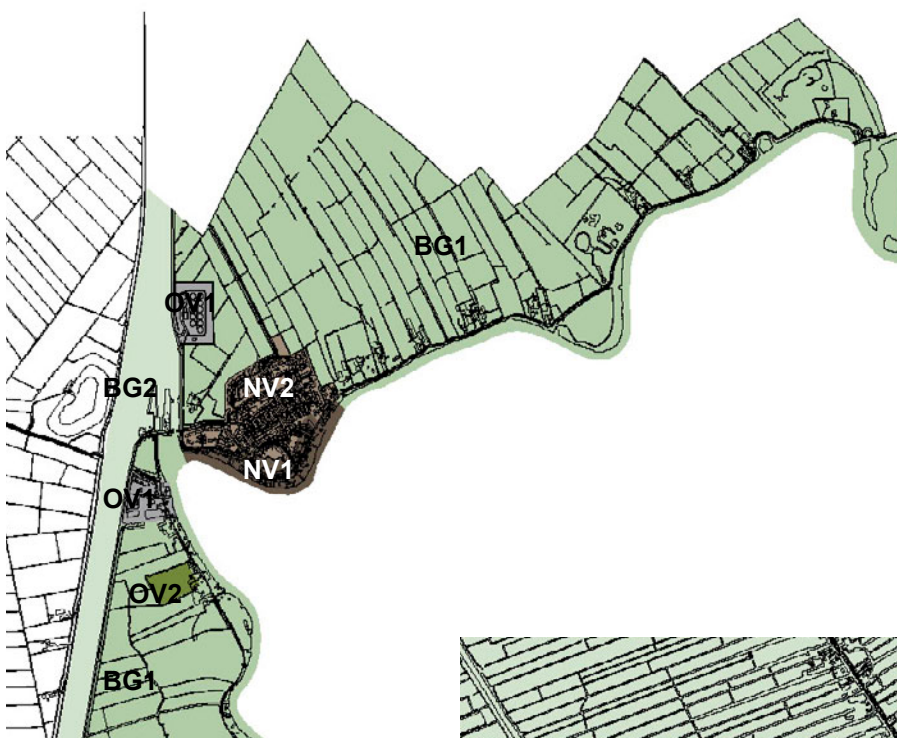
Niveaukaart Nigtevecht en Kockengen



welstandsniveaus



Gebiedskaart Nigtevecht en Kockengen



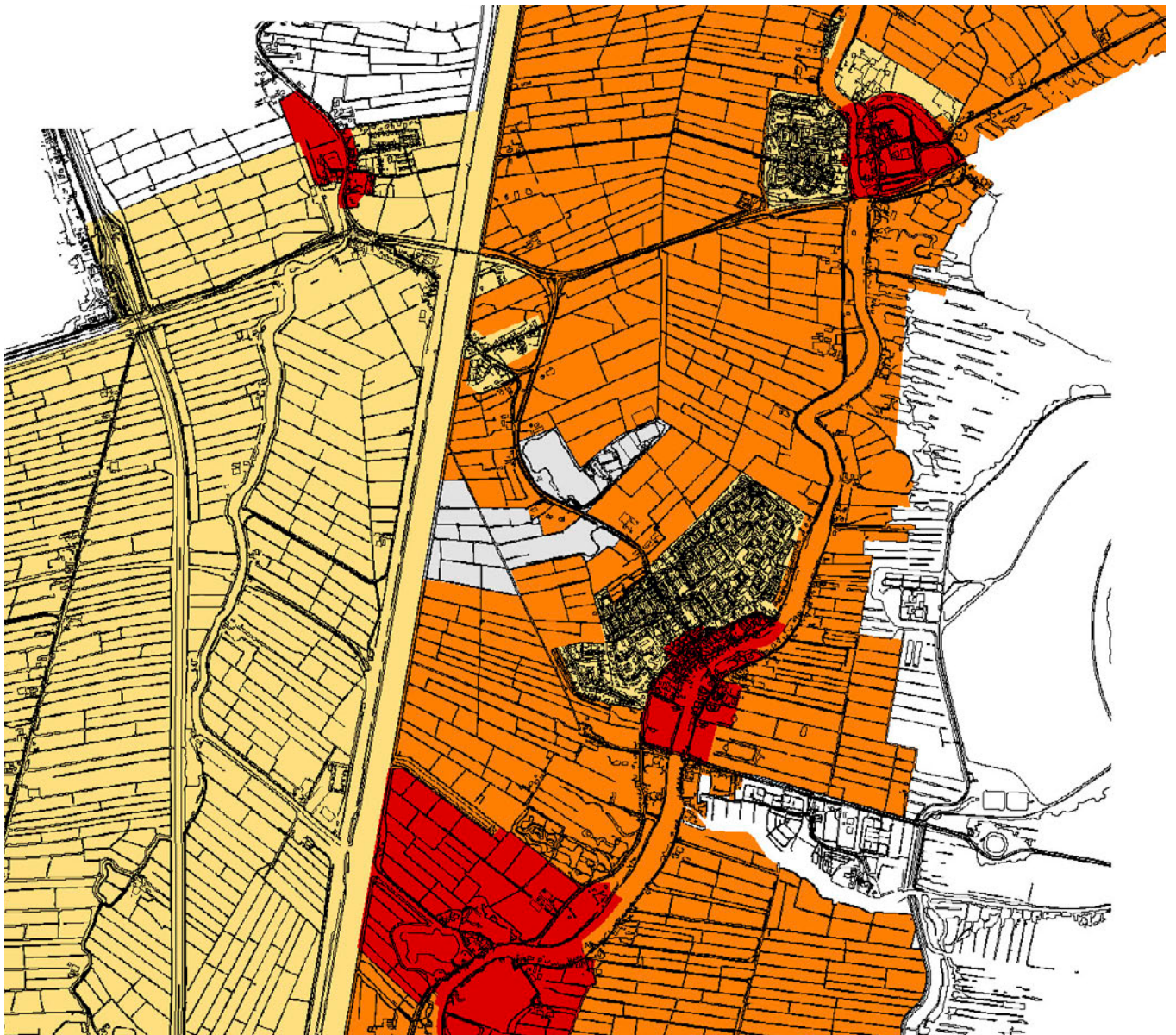
Nigtevecht

NV1	Nigtevecht
NV2	woongebied Nigtevecht
OV1	bedrijventerreinen
OV2	sportterreinen
BG1	Vechtzone
BG2	buitengebied west

Kockengen

KO1	Kockengen
KO2	woongebied Kockengen
KO3	Vierde Kwadrant
OV1	bedrijventerreinen
OV2	sportterreinen
BG2	buitengebied west

Niveaukaart Loenen en omgeving



welstandsniveaus



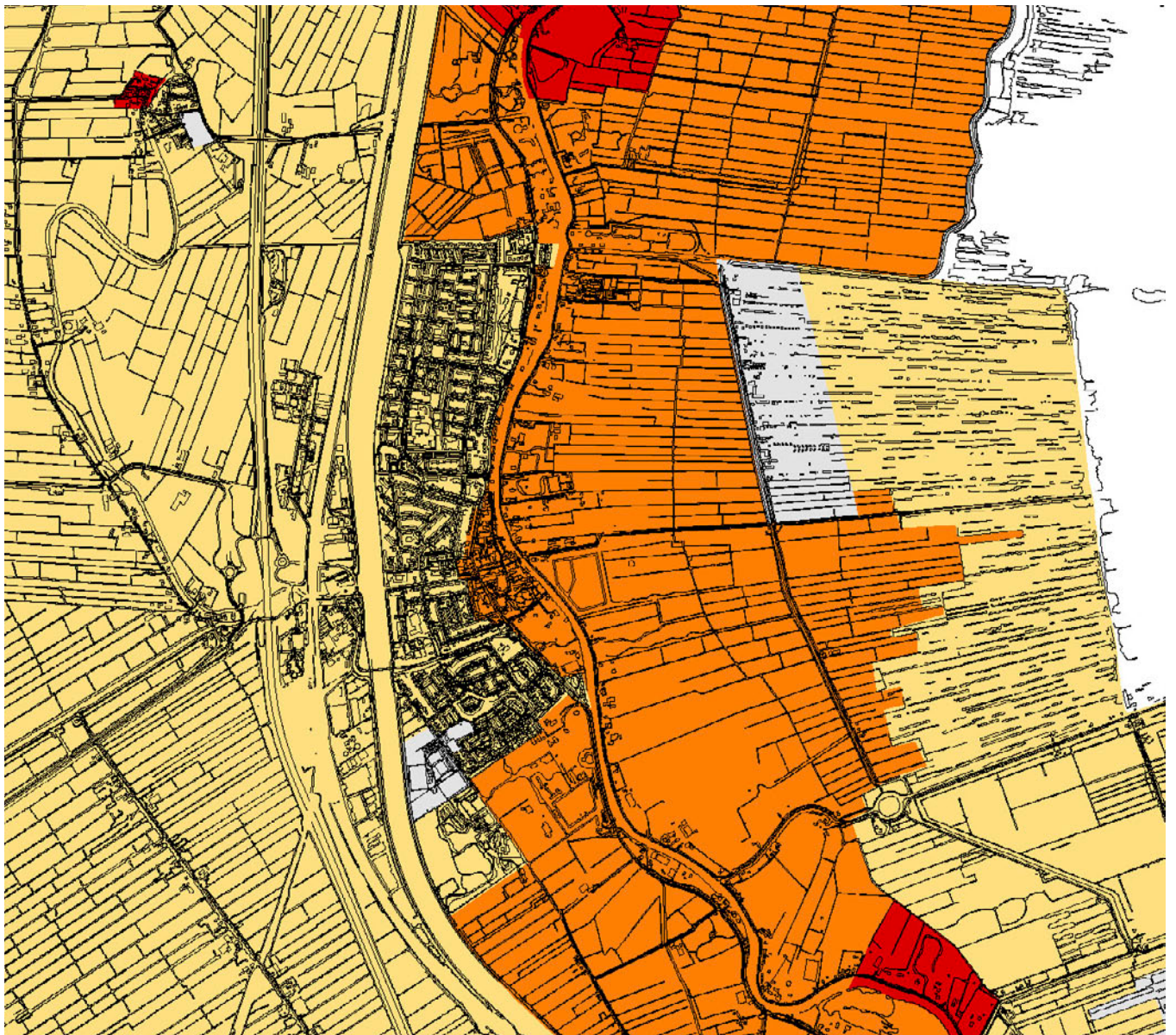
Gebiedskaart Loenen en omgeving



Loenen a/d Vecht

LV1	Loenen aan de Vecht	NS1	Nieuwersluis
LV2	woongebied Loenen aan de Vecht	LV1	Loenersloot
LV3	Cronenburgh	LS2	woongebied Loenersloot
BG1	Vechtzone	KB1	lint Kerklaan/Binnenweg
BG2	buitengebied west	VL1	Vreeland
OV1	bedrijventerreinen	VL2	woongebied Vreeland
OV2	sportterreinen		

Niveaukaart Breukelen en Nieuwer ter Aa



welstandsniveaus



Gebiedskaart Breukelen en Nieuwer ter Aa



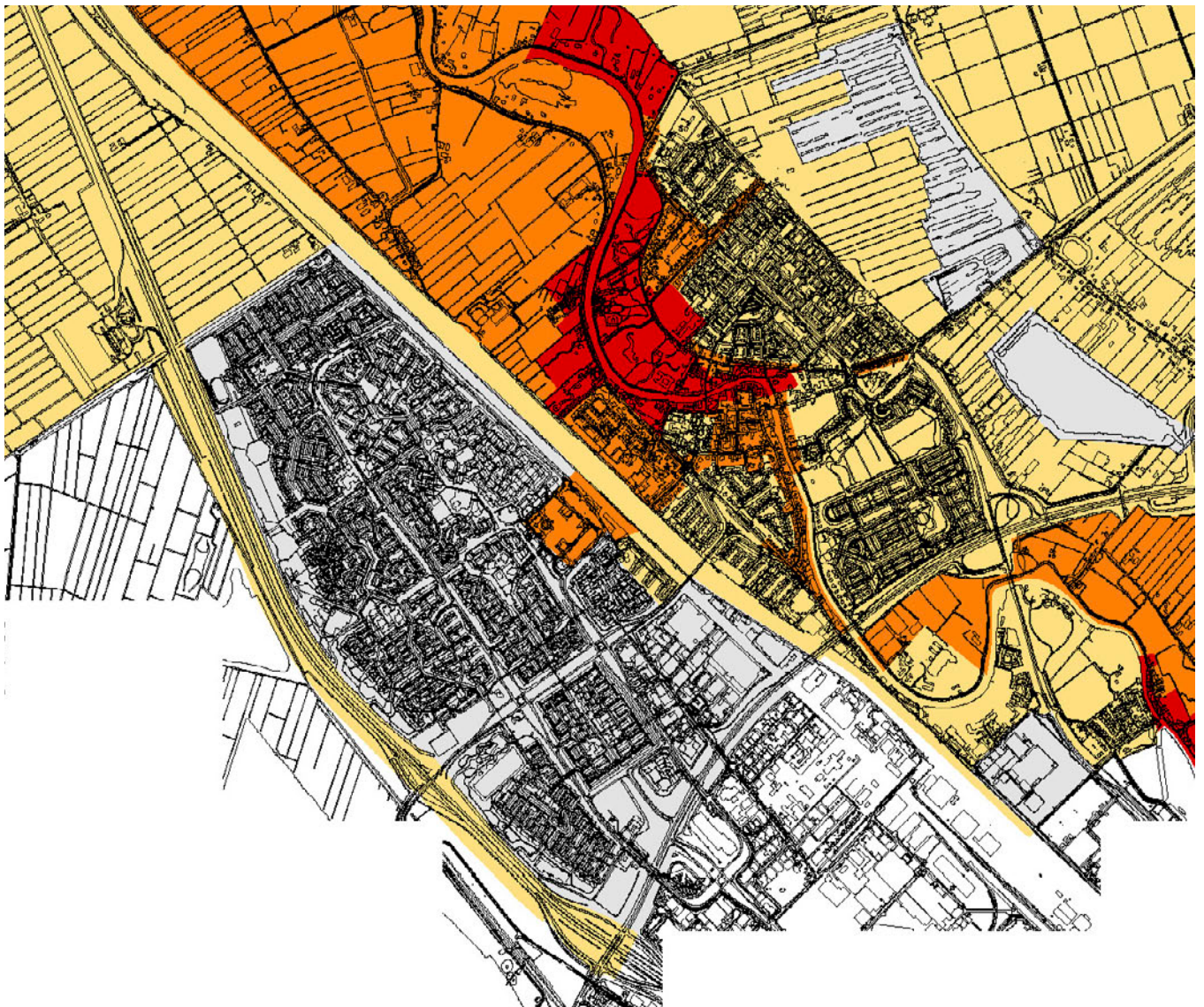
Breukelen

BR1	centrum Breukelen
BR2	Straatweg-noord
BR3	woongebied Breukelen
BR4	het Rode Dorp
BR5	Broeckland
BR6	universiteit Nijenrode
BR7	bedrijventerrein De Corridor
BG1	Vechtzone
BG2	buitengebied west
BG3	buitengebied oost

Nieuwer ter Aa

NA1	Nieuwer ter Aa
NA2	woongebied Nieuwer ter Aa
NS1	Nieuwersluis
OV1	bedrijventerreinen
OV2	sportterreinen
OV3	recreatie

Niveaukaart Maarssen en Maarssenbroek



welstandsniveaus

	beschermd
	bijzonder
	gewoon
	soepel

Gebiedskaart Maarssen en Maarssenbroek



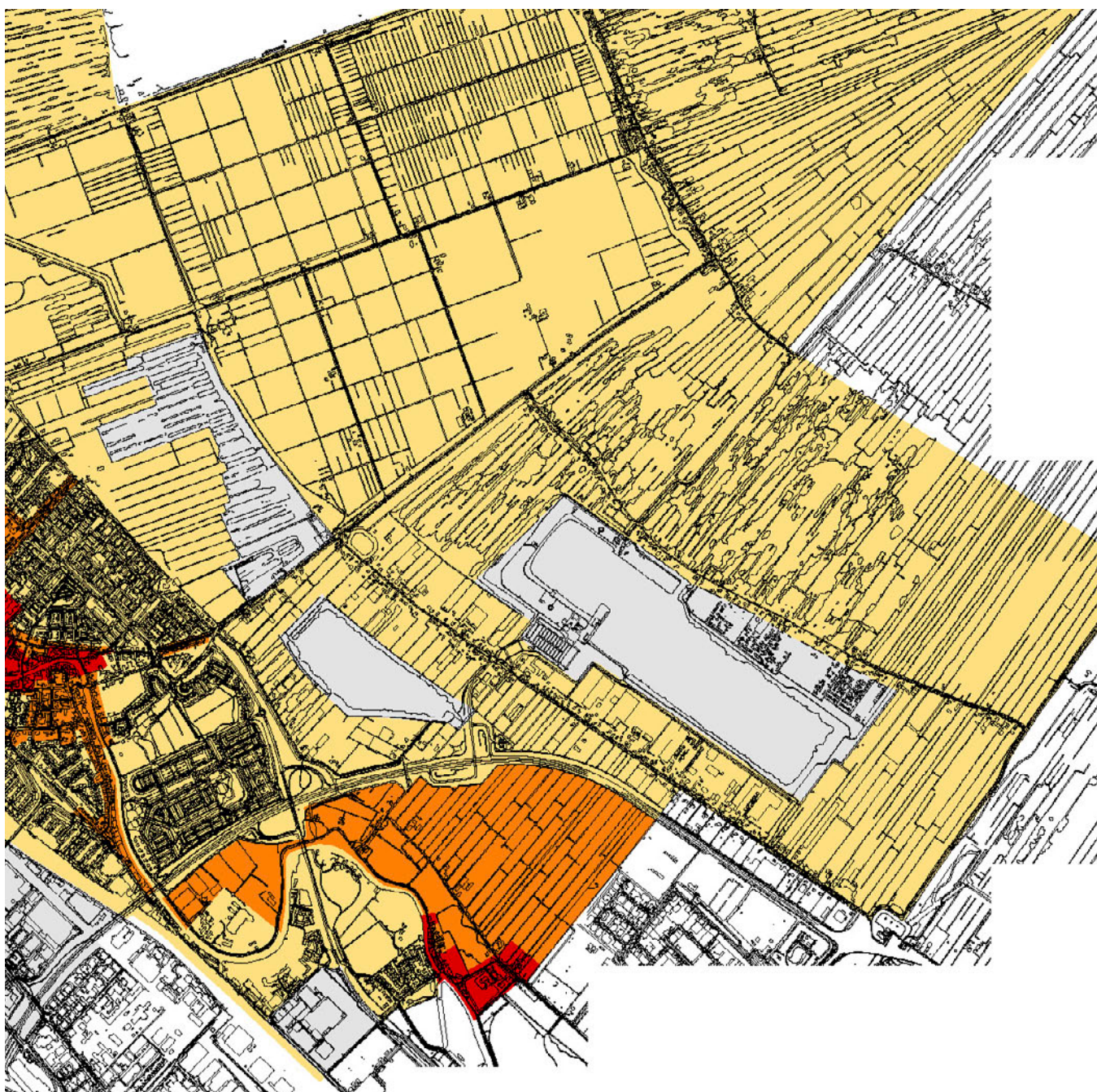
Maarssen

MA1	Maarssen Dorp
MA2	dorpslinten Maarssen
MA3	omgeving Harmonieplein
MA4	Friezenbuurt
MA5	Dr. Plesmanlaan en omgeving
MA6	Abel Tasmanlaan en omgeving
MA7	Zandweg-Oostwaard en Zogwetering
MA8	Bruglocaties Dorp
MA9	gemengd lint Straatweg

Maarssenbroek

MB1	woongebied Maarssenbroek
MB2	woongebied Waterstede
MB3	Bisonspoor
MB4	bedrijventerrein Maarssenbroek
BG1	Vechtzone
BG2	buitengebied west
BG3	buitengebied oost

Niveaukaart Oud-Zuilen en buitengebied oost



welstandsniveaus

	beschermd
	bijzonder
	gewoon
	soepel

Gebiedskaart Oud-Zuilen en buitengebied oost



Oud-Zuilen

OZ1	Oud-Zuilen
OZ2	woongebied Oud-Zuilen
OZ3	woongebied Op Buuren
OV2	sportterreinen
OV3	recreatie

buitengebied

BG1	Vechtzone
BG3	buitengebied oost
BG4	Tienhoven en Oud-Maarsseveen
BG5	Maarsseveen
BG6	Molenpolder

Gebiedsbeschrijving

Nigtevecht ligt aan een binnenbocht van de rivier de Vecht. De kern omvat de lintbebouwing aan de dijk en het gebied rond de kerk. Het kerkgebied en het grootste deel van het lint vallen onder het beschermd dorpsgezicht.

De noordelijk gelegen dijkweg, die Dorpsstraat heet, vormt de drager van Nigtevecht. Deze straat verdeelt het dorp in een binnendijks en buitendijks deel. De buitendijkse bebouwing is op de Dorpsstraat gericht en volgt in het algemeen dezelfde rooilijn. De achtererven hebben in de regel een groen karakter. De achtergevels van panden aan het water en de tuinen zijn beeldbepalend voor de oevers van de Vecht. De gevarieerde panden zijn individueel en soms klassiek van opbouw. Ze staan dicht opeen en zijn opgebouwd uit één tot twee lagen met een kap die meestal de vorm van een zadel- of mansardedak heeft.

Bij de top-of langsegevels wisselen donkere, rode baksteen en wit pleisterwerk elkaar af. Kenmerkend voor de meeste gevels zijn de staande ramen die de gevels een verticale geleding geven. Door ze zowel boven als onder op één lijn te plaatsen krijgt de gevel eveneens een horizontale geleding. De ramen van de begane grond zijn hoog en hebben, net als de overige ramen roedeverdelingen. In de topgevel is ter hoogte van de zolder wel eens een rond raam aangebracht. Muurankers en kleuraccenten boven ramen en deuren, evenals gevels die aan beide zijden uitsteken, zijn voorkomende verfijningen in het gevelbeeld. De klassieke panden zijn vaak opgebouwd uit samengestelde volumes en daken en gedetailleerd met uitkragende of terugliggende, rijkversierde dak-, raam en deurlijsten.

Het binnendijks deel bestaat uit de kerk en de beeldbepalende, vrijstaande panden in een verspringende rooilijn. De kappen van de uit twee lagen opgebouwde panden hebben een nokrichting die evenwijdig aan de straat loopt.

Kenmerkend zijn de kerk en de smalle steegjes naar de Vecht.

Waardebepaling en ontwikkeling

Dorp Nigtevecht heeft een rijke geschiedenis. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing. Het lint en het gebied rond de kerk zijn met de waardevolle, gevarieerde bebouwing en verzorgde detaillering kenmerkend voor Nigtevecht. Het dorp is deels aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Veel panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument.

De dynamiek van het dorp is laag en betreft veelal kleine wijzigingen. In het bestemmingsplan zijn gevelwandtekeningen opgenomen en diverse maten zoals goothoogtes en bebouwingsgrenzen vastgelegd.

Ter plaatse van de voormalige school aan de Dorpsstraat is een aantal woningen voorzien die passen in het afwisselende beeld van de dorpse lintbebouwing.

Beschermd en bijzonder welstandsgebied

Dorp Nigtevecht is grotendeels beschermd welstandsgebied. Het deel buiten het beschermde gezicht is bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijk structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing in een groene omgeving.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan de oriëntatie, de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Voor beschermde dorpsgezichten gelden meer regels. Dit geldt ook voor welstand. De criteria bestaan uit gewone gebiedscriteria en aanvullende criteria voor met name kleine plannen. Deze aanvullende criteria zijn vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden voor kleine plannen, die elders vrijgegeven zijn of binnen de voor de hele verdere gemeente geldende criteria vallen.



Welstandscriteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het dorpse karakter van het gebied behouden
- hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte en op het water (eventueel meerdere voorgevels geven), met in de eerste lijn bebouwing boerderijen en (buiten)huizen en in de tweede lijn stallen, bijgebouwen en schuren
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- historische perceelsbreedtes en samenhangende, straatwanden behouden
- gevels zijn deel van straatwanden, waaraan de perceelsbreedte is af te lezen
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het dorpse karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofd-vorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met eenduidige kap, afgestemd op de context
- de nokrichting is in beginsel 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 gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van de dorpse bebouwing
- gevelcompositie afstemmen op bestaande situatie (representatieve voorgevel)
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- gevelopeningen zijn staand
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen, verouderen mooi, harmoniëren met belendingen en passen in het traditionele straatbeeld
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in aardkleurige baksteen of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met matte, keramische pannen
- kleuren harmoniëren met de omringende bebouwing

Aanvullende welstandscriteria

Voor het beschermd dorpsgezicht gelden de volgende aanvullende criteria:

Aanvullende algemene criteria

- voor het bouwen, verbouwen of slopen binnen het beschermd dorpsgezicht moet men advies inwinnen bij de gemeente
- bij verbouwing en herbouw worden in principe de bestaande goothoogtes, nokhoogtes en dakhellingen gehandhaafd
- wijzigingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het straatbeeld
- wijzigingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdgebouw en het straatbeeld
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar

Kleine plannen algemeen

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar

Aanbouwen

- aanbouwen zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw plaatsen of naast hoofdgebouw in de straatwand opnemen en grotere aanbouwen uitvoeren met kap

Bijgebouwen

- bijgebouwen in de eerste lijn hebben hoofdzakelijk gevels van baksteen (of vergelijkbaar steenachtig materiaal), grotere bijgebouwen hebben een kap
- bijgebouwen in de tweede lijn hebben gevels van hout in een donkere en gedekte kleur of zijn van baksteen, grotere bijgebouwen hebben een kap
- bijgebouwen liggen terug van de Vecht

Gevelwijzigingen

- alleen als het herstel van historisch wenselijke eigenschappen betreft
- kozijnen liggen bij voorkeur verdiept in het gevelvlak
- kozijnen zijn in beginsel van hout en hebben een traditionele Hollandse profilering

Dakkapellen en dakramen

- de zijwangen van dakkapellen uitvoeren in zink of bekleden met horizontale delen in een donkere en gedekte kleur of de kleur van het houtwerk
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand
- dakkapellen en dakramen blijven in principe minimaal 1,00 m onder de nok
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal, worden horizontaal gelijnd (geen strookramen) en zijn in samenhang met onderliggende gevelindeling

Erfafscheidingen

- erfafscheidingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en geen onderdeel vormen van een gesloten straatwand zijn deels transparant, met zowel een horizontale als een verticale geleiding



Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte



Individuele en afwisselende bouw langs stenige straten

Gebiedsbeschrijving

Nigtevecht is in de loop der tijden in noordelijke richting uitgebreid. Een uitbreiding bestaat uit gekoppelde of vrijstaande woningen tot twee lagen met een kap in een heldere stedenbouwkundige structuur.

De uitbreidingen bestaan in Nigtevecht in hoofdzaak uit rijenwoningen maar ook geschakelde-, vrijstaande en twee-onder-één-kappers komen voor. De wijken hebben meestal veel groen. Het groene karakter wordt versterkt door voor- en achtertuinen van de woningen. Tussen de uitbreidingen liggen enkele grootschalige gebouwen. Woningen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste weg. De rijen staan in een gesloten rooilijn die de weg volgt.

Wat de uitbreidingen bindt, is onder meer het gebruik van hetzelfde woningtype, de eenvoudige woning met kap. De architectuur van de woning in clusters of rijen is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid. Hoekwoningen zijn op een enkel raam na gelijk aan de tussenwoningen. De meeste woningen hebben een stenen onderbouw van één tot twee lagen met een zadeldak waarvan de nokrichting meestal evenwijdig aan de rooilijn loopt. Schoorstenen, gecombineerd met het herhaalde woningtype geven ritme aan het straatbeeld. Vaak zijn de dakvlakken voorzien van dakkapellen of -ramen. Enkele woningen hebben op de begane grond een luifel. Bij sommige rijenwoningen in Klein Muiden ligt een deel van de verdiepingslaag aan de voorzijde terug. De vrijgekomen ruimte boven de begane grond wordt dan wel benut als loggia. Bij de rijen met een winkelfunctie in de plint leiden trappen, benadrukt door poorten, naar de verdiepingen.

De materialisering en detaillering is zorgvuldig. Gevels zijn in het algemeen opgebouwd uit baksteen. Daken zijn van rode of donkere keramische pannen. Raampartijen beslaan een groot deel van de gevel en zitten op de verdieping net onder de daklijst. Kozijnen zijn van hout of kunststof. Het kleurgebruik van de woningen is in principe per cluster in samenhang.

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.

Aanvullend beleid

Ter plaatse van de school aan de Raadhuisstraat zijn enkele korte rijen woningen voorzien. De bouwvelop en stedenbouwkundige uitgangspunten geven aan dat de nieuwe plannen in plaatsing en massa aansluiten op de woningtypen in de directe omgeving. Op de twee uiterste koppen van de rijen is een verbijzondering in de kap voorzien. De school zelf wordt verplaatst naar de noordrand van het woongebied.

Gewoon welstandsgebied

Het woongebied van Nigtevecht is een gewoon welstandsgebied, waarin achterkanten van woningen soepel worden beoordeeld. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit omliggende gebieden, waarbij de grens met het beschermd gezicht aanvullende aandacht krijgt. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als materiaalgebruik.

Woongebied Nigtevecht

Welstandscriteria

De bouwplannen worden 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 bezien vanuit de openbare ruimte
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met kap
- 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 voorkanten 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 NV2



Korte rijen woningen in variërende baksteenarchitectuur



Woningen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met kap



De individuele woning binnen een rij is deel van het geheel



Materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en per rij in samenhang

Gebiedsbeschrijving

Vreeland is één van de dorpskernen die door de Vecht aaneengeregend worden. De kern heeft een west- en een oostoever en wordt omsloten door onder meer de Boslaan in het zuiden, de Dode Vechtarm in het oosten en in het westen de Boterweg. Vreeland vormt een beschermd dorpsgezicht.

Aan de westzijde vormt de Boterweg, overgaand in Duinkerken een lintweg. Aan de oostoever vormen de Voorstraat en de Lindegracht twee structurerende elementen. De bebouwing die hiertussen staat, is de oudste van Vreeland. Hier staan de meeste monumenten.

De woningen die aan de oostkant langs de Vecht staan, hebben hun voortuin aan de rivier. De weg loopt hier tussen de overtuinen en de woningen door. De lintbebouwing in het westen is niet altijd naar de Vecht gekeerd. De achtergevels van de panden aan het water en de tuinen zijn beeldbepalend voor de oevers van de Vecht. De bebouwing volgt over het algemeen per straat dezelfde rooilijn en staat in de Voorstraat direct aan het trottoir. De panden bestaan meestal uit een onderbouw van twee lagen met kap en rond de Raadhuislaan één laag met kap.

Kenmerkend voor de meeste gevels zijn de staande ramen die de gevels een verticale geleding geven. Door de ramen zowel boven als onder op één lijn te plaatsen krijgt de gevel eveneens een horizontale geleding. De begane grond is vaak hoger dan de verdieping. De kappen variëren van mansarde- en schild- tot zadeldak en zijn uitgevoerd in rode of donkere pannen.

De panden zijn meestal opgetrokken uit een donkere baksteen. Soms zijn de gevels gestuct en van snijwerk in blokmotief voorzien. Veel voorkomende elementen zijn daklijsten, windveren en rijke versieringen rond de vaak houten dakkapellen. Ook gevelankers en luiken komen voor.

Bijzondere elementen aan de westoever zijn het hotel De Nederlanden en het ernaast gelegen huis Schoonoord. Het hotel ligt aan de voet van de dijk langs Duinkerken. Door de uitbreiding die tussen hotel en dijk is geplaatst in architectuur en materiaalkeuze te laten lijken op het hoofdgebouw wordt de oorspronkelijke relatie tussen dijk en gebouw weggenomen.

Ander bijzonder element is de Dode Vechtarm aan de oostkant van het gebied.

Waardebepaling en ontwikkeling

Dorp Vreeland heeft een rijke geschiedenis. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing. De hoofdpziet van de noord-zuid lopende wegen en de bebouwing die daar een invulling aan geeft zijn kenmerkend voor Vreeland. Het dorp is deels aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Veel panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument.

De dynamiek van het dorp is laag en betreft veelal kleine wijzigingen.

Beschermd en bijzonder welstandsgebied

Dorp Vreeland is grotendeels beschermd welstandsgebied. Het deel buiten het beschermde gezicht aan de westoever van de Vecht is vanwege de ligging bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijk structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing in een groene omgeving.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan de oriëntatie, de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Voor beschermde dorpsgezichten gelden meer regels. Dit geldt ook voor welstand. De criteria bestaan uit gewone gebiedscriteria en aanvullende criteria voor met name kleine plannen. Deze aanvullende criteria zijn vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden voor kleine plannen, die elders vrijgegeven zijn of binnen de voor de hele verdere gemeente geldende criteria vallen.



Welstandscriteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het dorpse karakter van het gebied behouden
- hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte en op het water (eventueel meerdere voorgevels geven), met in de eerste lijn bebouwing boerderijen en (buiten)huizen en in de tweede lijn stallen, bijgebouwen en schuren
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- historische perceelsbreedtes en samenhangende, straatwanden behouden
- gevels zijn deel van straatwanden, waaraan de perceelsbreedte is af te lezen
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het dorpse karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofd-vorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met eenduidige kap, afgestemd op de context
- de nokrichting is in beginsel evenwijdig aan de verkavelingsrichting (dwars op de Vecht) 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 gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van de dorpse bebouwing
- bebouwing is in de hoofdstraten rijk gedetailleerd en in zijstraten eenvoudiger
- gevelcompositie afstemmen op bestaande situatie (voorgevel representatief)
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- gevelopeningen zijn staand
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen, verouderen mooi, harmoniëren met belendingen en passen in het traditionele straatbeeld
- gevels in hoofdzaak van aardkleurige baksteen of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met matte, keramische pannen
- kleuren harmoniëren met de omringende bebouwing



Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte

Aanvullende welstandscriteria

Voor het beschermd dorpsgezicht gelden de volgende aanvullende criteria:

Aanvullende algemene criteria

- voor het bouwen, verbouwen of slopen binnen het beschermd dorpsgezicht moet men advies inwinnen bij de gemeente
- bij verbouwing en herbouw worden in principe de bestaande goothoogtes, nokhoogtes en dakhellingen gehandhaafd
- wijzigingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het straatbeeld
- wijzigingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdgebouw en het straatbeeld
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar

Kleine plannen algemeen

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar

Aanbouwen

- aanbouwen zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw plaatsen of naast hoofdgebouw in de straatwand opnemen en grotere aanbouwen uitvoeren met kap

Bijgebouwen

- bijgebouwen in de eerste lijn hebben hoofdzakelijk gevels van baksteen (of vergelijkbaar steenachtig materiaal), grotere bijgebouwen hebben een kap
- bijgebouwen in de tweede lijn hebben gevels van hout in een donkere en gedekte kleur of zijn van baksteen, grotere bijgebouwen hebben een kap
- bijgebouwen liggen terug van de Vecht

Gevelwijzigingen

- alleen als het herstel van historisch wenselijke eigenschappen betreft
- kozijnen liggen bij voorkeur verdiept in het gevelvlak
- kozijnen zijn in beginsel van hout en hebben een traditionele Hollandse profilering

Dakkapellen en dakramen

- de zijwangen van dakkapellen uitvoeren in zink of bekleden met horizontale delen in een donkere en gedekte kleur of de kleur van het houtwerk
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand
- dakkapellen en dakramen blijven in principe minimaal 1,00 m onder de nok
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal, worden horizontaal gelijnd (geen strookramen) en zijn in samenhang met onderliggende gevelindeling

Erfafscheidingen

- erfafscheidingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en geen onderdeel vormen van een gesloten straatwand zijn deels transparant, met zowel een horizontale als een verticale geleiding



Individuele en afwisselende bouw langs stenige straten



Rooilijnen volgen de weg en verspringen enigszins

Gebiedsbeschrijving

Vreeland is aan de westkant uitgebreid. Een uitbreiding bestaat uit gekoppelde of vrijstaande woningen tot twee lagen met een kap in een heldere stedenbouwkundige structuur.

De uitbreidingen bestaan hier uit wijken met woningrijen en twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen aan de noordwestrand. De wijken hebben veel openbaar groen. Het groene karakter wordt versterkt door voor- en achtertuinen van de woningen. Veel woningen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste weg. Bij de zuidelijk gelegen uitbreiding is dat niet het geval. Wat de uitbreidingen bindt is onder meer het gebruik van hetzelfde woningtype, de eenvoudige woning met kap, die meestal per straat dezelfde rooilijn volgt. De architectuur van de woning in rijen of clusters is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid. Hoekwoningen zijn een enkele keer verbijzonderd door een verspringing van de rooilijn en verandering van de nokrichting. De meeste woningen hebben een stenen onderbouw van één tot twee lagen met een zadeldak waarvan de nokrichting meestal evenwijdig aan de rooilijn loopt. Schoorstenen, gecombineerd met het herhaalde woningtype geven ritme aan het straatbeeld. Vaak zijn de dakvlakken voorzien van dakkapellen of ramen. Enkele woningen hebben op de verdieping een raampartij die over gaat in een dakkapel. Sommige entrees zijn benadrukt door luifels of door de entreepartij uit te laten steken of juist terug te leggen.

De materialisering en detaillering is zorgvuldig. Gevels zijn in het algemeen opgebouwd uit baksteen en hebben soms houten puien of andere geveldelen. Raampartijen beslaan een groot deel van de gevel en zitten op de verdieping net onder de daklijst. Kozijnen zijn van hout of kunststof. Het kleurgebruik is in principe per cluster in samenhang. Sommige woningen hebben een uitstekende dakgoot of een houten beschot. Bij de oudere woningen zijn ornamenten te vinden als versierde deur- en raamlijsten.

Bijzonder element is het tankstation aan de rand van het woongebied.

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.

Aanvullend beleid

Ter plaatse van de (voormalige) school aan de Floraweg zijn enkele korte rijen woningen rond een hof voorzien. De bouwvelop geeft aan dat de rijen aan de buitenzijde van de hof worden ontsloten. Accenten in de massa delen de volumes op, terwijl de architectuur per rij in samenhang is. De uitstraling wordt robuust.

Gewoon welstandsgebied

Het woongebied van Vreeland is een gewoon welstandsgebied, waarin achterkanten van woningen soepel worden beoordeeld. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit omliggende gebieden, waarbij de grens met het beschermd gezicht aanvullende aandacht krijgt. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het materiaalgebruik.

Woongebied Vreeland

Welstandscriteria

De bouwplannen worden 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 kap
- 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 voorkanten 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 VL2



Korte rijen woningen in variërende baksteenarchitectuur



Woningen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met kap



De individuele woning binnen een rij is deel van het geheel



Materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en per rij in samenhang

Gebiedsbeschrijving

Vreeland Oost is gedacht ten oosten van het huidige dorp en wordt ontsloten vanaf de Kleizuwe.

In het stedenbouwkundig plan staan de woningen in ruime tuinen langs smalle wegen. De afwisselende woningen zijn overwegend vrijstaand aan de randen, terwijl midden in het gebied de nadruk op geschakelde woningen ligt. Centraal in de groene wijk is een park gedacht.

De woningen hebben één tot twee lagen met variërende kappen zoals mansardekappen, schilddaken en zadeldaken. Schoorstenen en op- en aanbouwen zoals dakkapellen komen veel voor.

Hoofdkenmerk van de architectonische uitwerking is variatie. Binnen deze variatie zijn de gevels verticaal geled met staande ramen. De detaillering is rijk met onder andere daklijsten, windveren en luifels.

Gevels zijn gemetseld of in een lichte kleur gestuct en bij uitzondering van hout. Daken worden gedekt met rode of donkere pannen. Kleuren wisselen per pand en zijn terughoudend.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de individuele woningen in een zorgvuldige en gevarieerde architectuur.

De dynamiek van de wijk is na oplevering gemiddeld en betreft in beginsel kleine wijzigingen.

Aanvullend beleid

Voor Vreeland Oost is een beeldkwaliteitplan opgesteld. De uitgangpunten van dit plan zijn aanvullend van toepassing. Voor zover de criteria uit dit beeldkwaliteitplan van toepassing zijn op het beheer na oplevering van de wijk, zijn deze hiernaast verwerkt.

Gewoon welstandsgebied

Vreeland Oost is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op de totstandkoming en het beheer van het afwisselende beeld zonder dissonanten tussen de individuele gebouwen en het aanzien vanuit omringende gebieden. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de massa's, architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.

Welstandscriteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- rooilijnen volgen de weg en kunnen verspringen
- doorzichten naar het buitengebied behouden
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- bijgebouwen staan bij voorkeur achter het hoofdgebouw en niet aan de straat
- 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 één tot twee lagen met kap en wisselende nokrichting
- accenten 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, gevarieerd en rijk
- de voorgevel is representatief
- gevels hebben een verticale hoofdverdeling en een horizontale onderverdeling
- herhaling is de leidraad bij twee onder één kapwoningen en korte rijen
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen zijn duurzaam, kleuren terughoudend
- materialen en kleuren zijn per stedenbouwkundige eenheid in samenhang
- gevels zijn van (bak)steen of stuc en bij uitzondering van hout
- daken dekken met pannen
- op- en aanbouwen indien zichtbaar vanuit de openbare ruimte in kleur en materiaal afstemmen op de hoofdmassa

Aanvullende criteria kleine plannen

- aanbouwen zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw
- veranda's eventueel in het zicht van het openbaar toegankelijk gebied
- bijgebouwen in het zicht hebben een kap, gevels zijn van steen, stuc of hout
- dakkapellen kunnen de gootlijn raken en blijven ruim onder de nok
- erfafscheidingen van hout of ijzer fraai detailleren en in donkere tint schilderen

Gebiedsbeschrijving

Loenersloot ligt aan weerszijden van de Angstel. De contour van de dorpskern dat deels onder Abcoude en deels onder Loenen valt, vormt een ruime lijn om het dorpslint aan de oostoever en de bouwwerken in het groen aan de westkant. Het merendeel van de oude kern is benoemd tot beschermd dorpsgezicht.

In het westelijk deel van Loenersloot ligt een met bomen begroeid groengebied met in het noorden de boerderij Slotwijk en het huis Donkervliet en meer naar het zuiden het slot Loenersloot, alledrie geplaatst op enige afstand van de rivier. Het slot wordt omringd door een gracht, is voorzien van een ophaalbrug en bestaat uit drie hoge bouwlagen met een kap en een toren met kantelen. De eerste bouwlaag doet dienst als plint met de iets lichtere kleur en kleine raampjes.

Ten zuiden van het slot bepalen twee boerderijen, een zomerwoning, het koetshuis en de brugwachterswoning het beeld.

Het beeld aan de overkant wordt beheerst door lintbebouwing, het landgoed Valck en Heining en het Rechthuys. Het gebouw op het landgoed staat evenwijdig aan de weg en de rivier. De afwisselende en individuele panden die onderdeel uitmaken van het lint, verspringen ten opzichte van elkaar en staan evenwijdig aan de naast elkaar gelegen sloten. Ze staan meestal gericht op, maar niet direct aan de weg. De onderbouw heeft één tot twee bouwlagen, bekroond met een kap van rode of donkere keramische pannen. De voorgevel is veelal symmetrisch en is gestuct of heeft de kleur van de donkere bakstenen. Kenmerkend voor de meeste gevels zijn de staande ramen die de gevels een verticale geleding geven. Door ze zowel boven als onder op één lijn te plaatsen krijgt de gevel eveneens een horizontale geleding. De ramen, die op de begane grond hoog zijn, hebben veelal een roedeverdeling. Dak- en soms ook deurlijsten, evenals versierde dakkapellen, geven detail aan de panden. De bijgebouwen zijn eenvoudiger vormgegeven.

Bijzonder element vormt het markante slot Loenersloot.

Waardebepaling en ontwikkeling

Dorp Loenersloot heeft een rijke geschiedenis. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing. Het lint, de vrijstaande bebouwing in het groen en het slot Loenersloot geven Loenersloot haar waardevolle karakter. Het dorp is deels aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Veel panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument. De dynamiek van het dorp is laag en betreft veelal kleine wijzigingen.

Beschermd en bijzonder welstandsgebied

Dorp Loenersloot is grotendeels beschermd welstandsgebied. Het deel buiten het beschermde gezicht aan de oostoever van de Vecht is vanwege de ligging bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijk structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing in een groene omgeving.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Voor beschermde dorpsgezichten gelden meer regels. Dit geldt ook voor welstand. De criteria bestaan uit gewone gebiedscriteria en aanvullende criteria voor met name kleine plannen. Deze aanvullende criteria zijn vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden voor kleine plannen, die elders vrijgegeven zijn of binnen de voor de hele verdere gemeente geldende criteria vallen.



Welstandscriteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het dorpse karakter van het gebied behouden
- hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte en op het water (eventueel meerdere voorgevels geven), met in de eerste lijn bebouwing boerderijen en (buiten)huizen en in de tweede lijn stallen, bijgebouwen en schuren
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- historische perceelsbreedtes en samenhangende, straatwanden behouden
- gevels zijn deel van straatwanden, waaraan de perceelsbreedte is af te lezen
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het dorpse karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofd-vorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- gebouwen hebben een onderbouw van in beginsel één laag met steile kap, afgestemd op de context
- de nokrichting is in beginsel 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 gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van de dorpse bebouwing
- gevelcompositie afstemmen op bestaande situatie (representatieve voorgevel)
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- gevelopeningen zijn staand
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen, verouderen mooi, harmoniëren met belendingen en passen in het traditionele straatbeeld
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in aardkleurige baksteen of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met matte, keramische pannen
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren harmoniëren met de omringende bebouwing



Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte

Aanvullende welstandscriteria

Voor het beschermd dorpsgezicht gelden de volgende aanvullende criteria:

Aanvullende algemene criteria

- voor het bouwen, verbouwen of slopen binnen het beschermd dorpsgezicht moet men advies inwinnen bij de gemeente
- bij verbouwing en herbouw worden in principe de bestaande goothoogtes, nokhoogtes en dakhellingen gehandhaafd
- wijzigingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het straatbeeld
- wijzigingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdgebouw en het straatbeeld
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar

Kleine plannen algemeen

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar

Aanbouwen

- aanbouwen zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw plaatsen of naast hoofdgebouw in de straatwand opnemen en grotere aanbouwen uitvoeren met kap

Bijgebouwen

- bijgebouwen in de eerste lijn hebben hoofdzakelijk gevels van baksteen (of vergelijkbaar steenachtig materiaal), grotere bijgebouwen hebben een kap
- bijgebouwen in de tweede lijn hebben gevels van hout in een donkere en gedekte kleur of zijn van baksteen, grotere bijgebouwen hebben een kap
- bijgebouwen liggen terug van de Vecht

Gevelwijzigingen

- alleen als het herstel van historisch wenselijke eigenschappen betreft
- kozijnen liggen bij voorkeur verdiept in het gevelvlak
- kozijnen zijn in beginsel van hout en hebben een traditionele Hollandse profilering

Dakkapellen en dakramen

- de zijwangen van dakkapellen uitvoeren in zink of bekleden met horizontale delen in een donkere en gedekte kleur of de kleur van het houtwerk
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand
- dakkapellen en dakramen blijven in principe minimaal 1,00 m onder de nok
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal, worden horizontaal gelijnd (geen strookramen) en zijn in samenhang met onderliggende gevelindeling

Erfafscheidingen

- erfafscheidingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en geen onderdeel vormen van een gesloten straatwand zijn deels transparant, met zowel een horizontale als een verticale geleiding



Individuele en afwisselende bouw langs stenige straten



Rooilijnen volgen de weg en verspringen enigszins

Gebiedsbeschrijving

Loenersloot is aan de oostzijde van de dorpskern uitgebreid. De uitbreiding bestaat uit gekoppelde of vrijstaande woningen tot twee lagen met een kap in een heldere stedenbouwkundige structuur. In de wijk ligt een enkel grootschalig gebouw. De wijk heeft zowel rijenwoningen als twee-onder-één-kappers en langs de P.N. Kruiswijk- en de Hollandstraat staan vrijstaande woningen. De woningen staan veelal in een ruime hoeveelheid groen. Het groene karakter wordt versterkt door voor- en achtertuinen. Huizen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste weg.

Wat de uitbreidingen bindt, is onder meer het gebruik van hetzelfde woningtype, de eenvoudige woning met kap, die meestal per straat dezelfde rooilijn volgt. De architectuur van de woning in clusters of rijen is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid. Hoekwoningen zijn op een enkel raam na gelijk aan de tussenwoningen. De meeste woningen hebben een stenen onderbouw van één tot twee lagen met een zadeldak waarvan de nokrichting meestal evenwijdig aan de rooilijn loopt. Schoorstenen, gecombineerd met het herhaalde woningtype geven ritme aan het straatbeeld. Vaak zijn de dakvlakken voorzien van dakkapellen of -ramen. Sommige woningen hebben een luifel rond de entreepartij.

De materialisering en detaillering is eenvoudig maar zorgvuldig. Gevels zijn in het algemeen opgebouwd uit baksteen en hebben soms deels een houten beschot. Daken zijn van rode of donkere pannen. Raampartijen beslaan een groot deel van de gevel en zitten op de verdieping net onder de daklijst. Kozijnen zijn van hout of kunststof. Het kleurgebruik van de woningen is in principe per cluster in samenhang.

Aan het Nesciolaantje staan zeven woningen die uit hout opgetrokken zijn.

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.

Gewoon welstandsgebied

Het woongebied van Loenersloot is een gewoon welstandsgebied, waarin achterkanten van woningen soepel worden beoordeeld. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit omringende gebieden, waarbij de grens met het beschermd gezicht aanvullende aandacht krijgt. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal.

Welstandscriteria

De bouwplannen worden 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 bezien vanuit de openbare ruimte
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met kap
- 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 voorkanten 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



Korte rijen woningen in variërende baksteenarchitectuur

Beschrijving

Dorpslint Kerklaan Binnenweg 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 liep oorspronkelijk van Loenersloot naar Loenen aan de Vecht en is nu in tweeën gedeeld door het Amsterdam-Rijnkanaal. Het lint bestaat hoofdzakelijk uit de bebouwing aan de Binnenweg, Kerklaan en een deel van de Slootdijk.

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. Grootschalige bedrijfsbebouwing staat veelal op het achtererf.

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.

De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee bouwlagen 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- en aanbouwen voor.

Het lint heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een verzorgde detaillering, variërend van sober tot rijk. Siermetselwerk, fijn gedetailleerde gootklossen, daklijsten en kozijnen komen voor. 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 kappen zijn gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Gevels van bijgebouwen zijn van steen of hout.

Op meerdere plekken komen seriematige rijwoningen voor. De individuele woning is in deze gevallen onderdeel van de rij.

Bijzondere elementen zijn de villa's aan de Ludgerushof. Deze besloten hof bevat een serie recente villa's met een relatief statige en klassieke uitstraling.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van het dorpslint is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing aan groene straten. Enkele panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. De dynamiek is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en aanbouwen.

Gewoon welstandsgebied

Dorpslint Kerklaan Binnenweg is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

Welstandscriteria

De bouwplannen worden 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 kleinschalige 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 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 kap
- de nokrichting is evenwijdig aan de verkavelingsrichting of de weg
- 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 verzorgd en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van de kleinschalige bebouwing
- 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
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

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

Aanvullende criteria voor kleine plannen

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



Gevarieerde kleinschalige bebouwing langs groene straten



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



De individuele woning binnen een rij is onderdeel van het geheel



Bijzonder element zijn de seriematige en statige villa's in de Ludgerushof

Gebiedsbeschrijving

De kern van Loenen aan de Vecht is verdeeld over beide Vechoevers. Aan de westoever is de kern opgebouwd uit lintbebouwing langs de Dorpsstraat en de Vreelandseweg. Aan de oostoever maken buitens en boerderijen deel uit van het lint Oud Over, een gemeenschap die voorheen bij Loosdrecht hoorde. De kern bevat een beschermd dorpsgezicht. De bebouwing aan de Dorpsstraat staat dicht opeen en vormt twee pandsgewijs opgebouwde straatgevels, afgewisseld door monumentale panden met overtuin. De achtergevels van panden aan het water en de tuinen zijn beeldbepalend voor de oevers van de Vecht. De panden zijn één tot twee woonlagen hoog en hebben de topgevel of de langsgevel aan de straat en in de rooilijn staan. Onder de schild- of zadeldaken met de antracietkleurige of oranje holle pannen, zitten vaak daklijsten die de straat een in hoogte verspringende horizontale geleding geven. De ramen op de begane grond worden soms geflankeerd door luiken en zijn veelal hoger dan de ramen erboven. De meeste ramen hebben een rechthoekige roedeverdeling met roeden in een donkere kleur. De gevels zijn van donkere baksteen of wit gestuct en vaak gedetailleerd met gevelankers. Kenmerkend voor de meeste gevels zijn de staande ramen die de gevels een verticale geleding geven. Door ze zowel boven als onder op één lijn te plaatsen krijgt de gevel eveneens een horizontale geleding.

Een enkele keer zijn ramen en deuren versierd met bakstenen bogen.

Langs Oud Over liggen verzorgde boerderijen en buitenplaatsen in een ruime groene setting, veelal met een topgevel naar de rivier en een zadeldak dat meestal bekleed is met Hollandse pannen of met riet.

Nieuw is de inbreiding Tweehoven aan de westoever ter plaatse van de voormalige school aan de Rijksstraatweg. Deze inbreiding sluit in architectuur en uitwerking aan op de stijlen zoals die in Loenen gebruikelijk zijn.

Bijzondere elementen in de kern zijn behalve de vele monumenten de molen en de Nederlands Hervormde Kerk aan de Dorpsstraat.

Dorp Loenen aan de Vecht

Gebied LV1

Waardebepaling en ontwikkeling

Dorp Loenen aan de Vecht heeft een rijke geschiedenis. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing. Beide oevers hebben lintbebouwing die qua ligging en opbouw Loenen haar waardevolle karakter geven. Ook de verzorgde architectuur en de detaillering van de panden onderling maken de kern bijzonder. Het dorp is deels aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Veel panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument.

De dynamiek van het dorp is gemiddeld tot laag en betreft veelal kleine wijzigingen.

Beschermd en bijzonder welstandsgebied

Dorp Loenen aan de Vecht is grotendeels beschermd welstandsgebied. Het deel buiten het beschermde gezicht aan de oostoever van de Vecht is vanwege de ligging bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijk structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing in een groene omgeving.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Voor beschermde dorpsgezichten gelden meer regels. Dit geldt ook voor welstand. De criteria bestaan uit gewone gebiedscriteria en aanvullende criteria voor met name kleine plannen. Deze aanvullende criteria zijn vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden voor kleine plannen, die elders vrijgegeven zijn of binnen de voor de hele verdere gemeente geldende criteria vallen.



Welstandscriteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het dorpse karakter van het gebied behouden
- hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte en op het water (eventueel meerdere voorgevels geven), met in de eerste lijn bebouwing boerderijen en (buiten)huizen en in de tweede lijn stallen, bijgebouwen en schuren
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- historische perceelsbreedtes en samenhangende, straatwanden behouden
- gevels zijn deel van straatwanden, waaraan de perceelsbreedte is af te lezen
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het dorpse karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofd-vorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- gebouwen hebben een onderbouw van in beginsel één laag met steile kap, afgestemd op de context
- de nokrichting is in beginsel 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 gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van de dorpse bebouwing
- gevelcompositie afstemmen op bestaande situatie
- bebouwing is in de hoofdstraten zorgvuldig gedetailleerd
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- gevelopeningen zijn staand
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen, verouderen mooi, harmoniëren met belendingen en passen in het traditionele straatbeeld
- gevels in hoofdzaak in aardkleurige baksteen of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met matte, keramische pannen
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren harmoniëren met de omringende bebouwing



Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte

Dorp Loenen aan de Vecht

Gebied LV1

Aanvullende welstandscriteria

Voor het beschermd dorpsgezicht gelden de volgende aanvullende criteria:

Aanvullende algemene criteria

- voor het bouwen, verbouwen of slopen binnen het beschermd dorpsgezicht moet men advies inwinnen bij de gemeente
- bij verbouwing en herbouw worden in principe de bestaande goothoogtes, nokhoogtes en dakhellingen gehandhaafd
- wijzigingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het straatbeeld
- wijzigingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdgebouw en het straatbeeld
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar

Kleine plannen algemeen

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar

Aanbouwen

- aanbouwen zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw plaatsen of naast hoofdgebouw in de straatwand opnemen en grotere aanbouwen uitvoeren met kap

Bijgebouwen

- bijgebouwen in de eerste lijn hebben hoofdzakelijk gevels van baksteen (of vergelijkbaar steenachtig materiaal), grotere bijgebouwen hebben een kap
- bijgebouwen in de tweede lijn hebben gevels van hout in een donkere en gedekte kleur of zijn van baksteen, grotere bijgebouwen hebben een kap
- bijgebouwen liggen terug van de Vecht

Gevelwijzigingen

- alleen als het herstel van historisch wenselijke eigenschappen betreft
- kozijnen liggen bij voorkeur verdiept in het gevelvlak, zijn in beginsel van hout en hebben een traditionele Hollandse profilering

Dakkapellen en dakramen

- de zijwangen van dakkapellen uitvoeren in zink of bekleden met horizontale delen in een donkere en gedekte kleur of de kleur van het houtwerk
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand
- dakkapellen en dakramen blijven in principe minimaal 1,00 m onder de nok
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal, worden horizontaal gelijnd (geen strookramen) en zijn in samenhang met onderliggende gevelindeling



Individuele en afwisselende bouw langs stenige straten



Nieuwe bebouwing sluit in massa en uitwerking aan op bebouwing het dorp

Gebiedsbeschrijving

Aan de westkant van het centrum liggen de uitbreidingen van Loenen. Een uitbreiding bestaat uit gekoppelde of vrijstaande woningen tot twee lagen met een kap in een heldere stedenbouwkundige structuur. In Loenen ligt vrij centraal een uitbreiding met rijtjeswoningen. Ten noordwesten hiervan staan de rijen rond een hof gegroepeerd en in het zuidwesten zijn villa's en twee-onder-een-kapwoningen te vinden. De nieuwere wijken hebben veel openbaar groen. Het groene karakter wordt versterkt door voor- en achtertuinen van de woningen. Woningen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste weg of het hof, behalve de zuidelijk gelegen vrijstaande woningen. Centraal liggen enkele grootschalige openbare gebouwen, die een centrumfunctie vervullen. Andere grootschalige gebouwen liggen meer verspreid en over de wijken en staan vrij op het kavel.

Wat de uitbreidingen bindt, is onder meer het gebruik van hetzelfde woningtype, de eenvoudige woning met kap, die meestal per straat dezelfde gesloten rooilijn volgt. Bij de vrijstaande panden in het zuidwesten is de rooilijn echter onderbroken.

De architectuur van de woning in clusters of rijen is gebaseerd op herhaling. Hoekwoningen zijn op veelal gelijk aan de tussenwoningen. De meeste woningen hebben een stenen onderbouw van één tot twee lagen met een zadeldak waarvan de nokrichting meestal evenwijdig aan de rooilijn loopt. Bij de vrijstaande woningen in het zuidwesten is dit echter niet het geval.

Schoorstenen, gecombineerd met het herhaalde woningtype geven ritme aan het straatbeeld. Vaak zijn de dakvlakken voorzien van dakramen en soms van dakkapellen. Bij de oudere woningen is de dakhelling groot en steekt het dak ruim over de onderbouw.

De materialisering en detaillering is zorgvuldig. Gevels zijn over het algemeen opgebouwd uit baksteen. Daken zijn veelal van oranje, rode of donker keramische pannen en de dakkapellen zijn van hout. Raampartijen beslaan een groot deel van de gevel en zitten op de verdieping net onder de daklijst. Kozijnen zijn van hout. Het kleurgebruik is in principe per cluster in samenhang.

Van een aantal panden aan Kiekstein is de verdieping en de kap bekleed met hout, dat in een donkerrode kleur is geschilderd.

Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende gebouwen met een afwijkende functie, zoals scholen en andere voorzieningen. 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.

Gewoon welstandsgebied

Het woongebied van Loenen aan de Vecht is een gewoon welstandsgebied, waarin achterkanten van woningen soepel worden beoordeeld. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit omringende gebieden, waarbij de grens met het beschermd gezicht aanvullende aandacht krijgt. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal.

Woongebied Loenen aan de Vecht

Welstandscriteria

De bouwplannen worden 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 bezien vanuit de openbare ruimte
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met kap
- 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 voorkanten 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 LV2



Korte rijen woningen in variërende baksteenarchitectuur



Woningen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met kap



De individuele woning binnen een rij is deel van het geheel



Gebouw met bijzondere functie staat vrij en wijkt af in massa en vorm

Gebiedsbeschrijving

Cronenburgh is een recente uitbreidingswijk ten zuiden van Loenen aan de Vecht, die in het oosten wordt ontsloten door de N402. De weg die de wijk ontsluit vertakt zich in het gebied tot een ruime lus met hierbinnen als bijzondere elementen een plein en een aangrenzend appartementengebouw. Verder bestaat de wijk uit afwisselende vrijstaande- en geschakelde woningen in en om de lus. De woningen staan veelal op zeer ruime kavels in een rooilijn die de aangrenzende weg volgt. De woning heeft in het algemeen een eenvoudig hoofdvolume. Bij een aantal woningen staat een aparte garage op de kavel die soms onderdeel is van een studio. Ook komen geclusterde garages langs een aparte parkeerstraat voor.

De woningen hebben een eenvoudig hoofdvolume van één tot twee woonlagen met een plat dak of donkere kap. De kapvormen variëren van schild- of afgeplat schilddak tot zadel- of mansardedak. Een aantal woningen, verspreid over de wijk, heeft een afwijkende vorm en brengt accenten aan in de wijk.

Voor de architectuur is hoge kwaliteit gewenst met een zorgvuldig ontworpen entree en duurzame materialen. De gevels van het hoofdgebouw worden in hoofdzaak opgetrokken uit donkere, grove baksteen en houtwerk en kozijnen dienen de kleur van het materiaal te hebben. De daken worden uitgevoerd in keramische pannen, zink, koper of leisteen.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de individuele woningen in een zorgvuldige en gevarieerde architectuur.

De dynamiek van de wijk is na oplevering gemiddeld en betreft in beginsel kleine wijzigingen.

Aanvullend beleid

Voor Cronenburgh is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin wordt onder meer het materiaalgebruik, de keuze voor erfafscheidingen en het soort architectuur voorgeschreven. Doel van het beeldkwaliteitplan is het bewaken van de eenheid in het gebied binnen de gevraagde verscheidenheid. De uitgangspunten van dit plan zijn aanvullend van toepassing.

Gewoon welstandsgebied

Cronenburgh is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op het beheer van het afwisselende beeld zonder dissonanten tussen de individuele gebouwen en het aanzien vanuit omringende gebieden.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de massa's, architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.

Welstandscriteria

De bouwplannen worden 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(n)
- 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
- 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, evenwichtig en gevarieerd
- herhaling is de leidraad bij twee onder één kapwoningen en korte rijen
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn per stedenbouwkundige eenheid in samenhang
- materialen zijn duurzaam, kleuren terughoudend
- op- en aanbouwen indien 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



Een ruime stedenbouwkundige opzet met veel groen en water



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig

Gebiedsbeschrijving

Nieuwersluis is een aan weerszijden van de Vecht gelegen kern. De kern is gegroeid om de sluis die op het kruispunt van de Nieuwe Wetering en de Vecht is gebouwd. De bebouwing wordt aan beide oevers omsloten door een oude vestinggracht. Aan de westoever is de loop van de gracht ten zuiden van de Nieuwe Wetering veranderd door de aanleg van een fort uit latere datum. Op deze oever ligt een dorpslint en een kleine uitbreiding. De Rijksstraatweg vormt de lintweg en de uitbreiding is tussen de Stationsweg en 't Grachtje ingeklemd. Aan de oostoever staan forse losse gebouwen in het groen.

De bebouwing aan de westoever bestaat voornamelijk uit woningen met één of twee bouwlagen en een kap. De lintbebouwing die langs een verspringende rooilijn aan de Rijksstraatweg en nabij de sluis staat, is gevarieerd en pandsgewijs opgebouwd, met de top- of langsgevel naar de straat. Er komen verschillende soorten kappen voor. De panden aan de Vechtzijde hebben hun achtertuin aan de rivier. De achtergevels van panden aan het water en de tuinen zijn beeldbepalend voor de oevers van de Vecht. Kenmerkend voor de meeste gevels zijn de staande ramen die de gevels een verticale geleding geven. Door de ramen zowel boven als onder op één lijn te plaatsen krijgt de gevel eveneens een horizontale geleding. De nieuwere bebouwing bestaat vooral uit twee-onder-één-kapwoningen en een enkel rijtje, met meestal een kap in zadeldakvorm. De rijen hebben een woning als basiseenheid die herhaald wordt.

Gevels zijn in het algemeen opgebouwd uit baksteen, de daken bekleed met rode, of donkere keramische pannen. Variatie in kleur- en materiaalgebruik als gevels met licht pleisterwerk en rijk versierde dakkapellen en -lijsten benadrukt het individuele karakter van de bebouwing langs de Rijksstraatweg.

Aan de oostoever van de Vecht ligt een aantal van oorsprong militaire gebouwen, waaronder de huidige gevangenis.

Bijzondere elementen in Nieuwersluis zijn het fort met de schootsvelden, het arsenaal en de houten artillerieloods, de houten fortwoningen binnen de Verboden Kring, het restaurant aan de Rijksstraatweg, de sluis, de brug en de aan de oostoever gelegen voormalige militaire panden.

Waardebepaling en ontwikkeling

Nieuwersluis heeft een rijke geschiedenis. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing. Het contrast tussen de kleinschalige, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan de westzijde en de monumentale, vrijstaande panden aan de overkant van de Vecht geven Nieuwersluis haar waardevolle karakter. Het dorp is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Veel panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument. De dynamiek van het dorp is laag en betreft veelal kleine wijzigingen.

Aanvullend beleid

Voor Nieuwersluis is een beeldkwaliteitplan opgesteld. De voor welstand relevante uitgangspunten van dit plan zijn aanvullend van toepassing. Hierin wordt onder andere ingegaan op behoud en waar nodig herstel van de afwisseling van open en gesloten landschappen. Ook wordt de verspringende rooilijn als behoudenswaardig genoemd.

Beschermd welstandsgebied

Nieuwersluis is beschermd welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijk structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing in een groene omgeving.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Voor beschermde dorpsgezichten gelden meer regels. Dit geldt ook voor welstand. De criteria bestaan uit gewone gebiedscriteria en aanvullende criteria voor met name kleine plannen. Deze aanvullende criteria zijn vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden, die elders vrijgegeven zijn of binnen de voor de hele verdere gemeente geldende criteria vallen.



Welstandscriteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het dorpse karakter van het gebied behouden
- hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte en op het water (eventueel meerdere voorgevels geven), met in de eerste lijn bebouwing boerderijen en (buiten)huizen en in de tweede lijn stallen, bijgebouwen en schuren
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- historische perceelsbreedtes en samenhangende, straatwanden behouden
- gevels zijn deel van straatwanden, waaraan de perceelsbreedte is af te lezen
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn
- bestaande doorzichten op het landschap behouden

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het dorpse karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofd-vorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met eenduidige kap, afgestemd op de context
- de nokrichting is in beginsel 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 gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van de dorpse bebouwing
- gevelcompositie afstemmen op bestaande situatie met in beginsel staande ramen en een horizontale scheiding tussen onderbouw en kap
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen, verouderen mooi, harmoniëren met belendingen en passen in het traditionele straatbeeld
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in aardkleurige baksteen of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met matte, keramische pannen
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren harmoniëren met de omringende bebouwing



Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte

Aanvullende welstandscriteria

Voor het beschermd dorpsgezicht gelden de volgende aanvullende criteria:

Aanvullende algemene criteria

- voor het bouwen, verbouwen of slopen binnen het beschermd dorpsgezicht moet men advies inwinnen bij de gemeente
- bij verbouwing en herbouw worden in principe de bestaande goothoogtes, nokhoogtes en dakhellingen gehandhaafd
- wijzigingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het straatbeeld
- wijzigingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdgebouw en het straatbeeld
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar

Kleine plannen algemeen

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar

Aanbouwen

- aanbouwen zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw plaatsen of naast hoofdgebouw in de straatwand opnemen en grotere aanbouwen uitvoeren met kap

Bijgebouwen

- bijgebouwen in de eerste lijn hebben hoofdzakelijk gevels van baksteen (of vergelijkbaar steenachtig materiaal), grotere bijgebouwen hebben een kap
- bijgebouwen in de tweede lijn hebben gevels van hout in een donkere en gedekte kleur of zijn van baksteen, grotere bijgebouwen hebben een kap
- bijgebouwen liggen terug van de Vecht

Gevelwijzigingen

- alleen als het herstel van historisch wenselijke eigenschappen betreft
- kozijnen liggen bij voorkeur verdiept in het gevelvlak
- kozijnen zijn in beginsel van hout en hebben een traditionele Hollandse profilering

Dakkapellen en dakramen

- de zijwangen van dakkapellen uitvoeren in zink of bekleden met horizontale delen in een donkere en gedekte kleur of de kleur van het houtwerk
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand
- dakkapellen en dakramen blijven in principe minimaal 1,00 m onder de nok



Individuele en afwisselende bouw langs stenige straten



Rooilijnen volgen de weg, verspringen enigszins en zijn bij rijen in samenhang

Gebiedsbeschrijving

Nieuwer ter Aa ligt aan weerszijden van de Aa en beslaat zowel de lintbebouwing aan de Dorpsstraat en de Wilhelminastraat als de panden rondom de kerk. De bebouwing rond de kerk aan de Kerklaan en een deel van de bebouwing aan de oever van de rivier is beschermd dorpsgezicht.

De bebouwing is vrijstaand of in kleine rijtjes gegroepeerd met gevarieerde woningen in een rooilijn die verspringt, maar meestal wel de belangrijkste wegen volgt. De nokken van de daken lopen veelal evenwijdig aan- en een enkele keer haaks op de weg.

De panden zijn in het algemeen opgebouwd uit een onderbouw van één tot twee bouwlagen met een mansarde, schild-, of zadeldak. De ruime woningen aan de westkant van de kerk hebben een samengestelde kap, benadrukt door grote daklijsten. Deze en de daklijsten bij andere panden zorgen voor een horizontale geleiding, terwijl de vaak hoge ramen van de begane grond de gevels een verticaliteit meegeven. De panden zijn hier en daar vergroot door aanbouwen die opgenomen zijn in de massa. Uitbouwen als dakkapellen komen veel voor en zijn vaak rijk versierd.

De gevels zijn opgetrokken uit baksteen en zijn soms gestuct. De hier en daar voorkomende rollagen boven de gevelopeningen geven een accent aan het gevelbeeld. De lichte kleuren van de houten kozijnen van ramen, deuren en dakkapellen en de dak-, of deurlijsten contrasteren met de donkere of rode kleuren van de gevel en met het antraciet of rood van de dakpannen.

Afwijkend qua grootte, maar vergelijkbaar in architectuur is de ouderenhuisvesting aan de westrand van het dorp.

Dorp Nieuwer ter Aa

Waardebepaling en ontwikkeling

Nieuwer ter Aa heeft een rijke geschiedenis. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing. De dorpslinten en de kerk met de statige bebouwing zijn waardevolle elementen die samen met hun ligging aan de Angstel Nieuwer ter Aa haar waardevolle karakter geven. Het dorp is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Veel panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument.

De dynamiek van het dorp is laag en betreft veelal kleine wijzigingen.

Beschermd en bijzonder welstandsgebied

Nieuwer ter Aa is grotendeels beschermd welstandsgebied. Het deel buiten het beschermde gezicht is bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijk structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing in een groene omgeving.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Voor beschermde dorpsgezichten gelden meer regels. Dit geldt ook voor welstand. De criteria bestaan uit gewone gebiedscriteria en aanvullende criteria voor met name kleine plannen. Deze aanvullende criteria zijn vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden voor kleine plannen, die elders vrijgegeven zijn of binnen de voor de hele verdere gemeente geldende criteria vallen.

Gebied NA1



Welstandscriteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het dorpse karakter van het gebied behouden
- hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte en op het water (eventueel meerdere voorgevels geven), met in de eerste lijn bebouwing boerderijen en (buiten)huizen en in de tweede lijn stallen, bijgebouwen en schuren
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- historische perceelsbreedtes en samenhangende, straatwanden behouden
- gevels zijn deel van straatwanden, waaraan de perceelsbreedte is af te lezen
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn
- bestaande doorzichten op het landschap behouden

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het dorpse karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofd-vorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- gebouwen hebben een onderbouw van één tot twee lagen met zadeldak, mansardekap of schilddak, afgestemd op de context
- de nokrichting is in beginsel 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 gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van de dorpse bebouwing
- gevelcompositie afstemmen op bestaande situatie met in beginsel staande ramen en een horizontale scheiding tussen onderbouw en kap
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen, verouderen mooi, harmoniëren met belendingen en passen in het traditionele straatbeeld
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in aardkleurige baksteen of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met matte, keramische pannen
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren harmoniëren met de omringende bebouwing



Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)

Aanvullende welstandscriteria

Voor het beschermd dorpsgezicht gelden de volgende aanvullende criteria:

Aanvullende algemene criteria

- voor het bouwen, verbouwen of slopen binnen het beschermd dorpsgezicht moet men advies inwinnen bij de gemeente
- bij verbouwing en herbouw worden in principe de bestaande goothoogtes, nokhoogtes en dakhellingen gehandhaafd
- wijzigingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het straatbeeld
- wijzigingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdgebouw en het straatbeeld
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar

Kleine plannen algemeen

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering afstemmen op het hoofdvolume
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar

Aanbouwen

- aanbouwen zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw plaatsen of naast hoofdgebouw in de straatwand opnemen en grotere aanbouwen uitvoeren met kap

Bijgebouwen

- bijgebouwen hebben hoofdzakelijk gevels van baksteen (of vergelijkbaar steenachtig materiaal), grotere bijgebouwen hebben een kap

Gevelwijzigingen

- alleen als het herstel van historisch wenselijke eigenschappen betreft
- kozijnen liggen bij voorkeur verdiept in het gevelvlak
- kozijnen zijn in beginsel van hout en hebben een traditionele Hollandse profilering

Dakkapellen en dakramen

- de zijwangen van dakkapellen uitvoeren in zink of bekleden met horizontale delen in een donkere en gedekte kleur of de kleur van het houtwerk
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand
- dakkapellen en dakramen blijven in principe minimaal 1,00 m onder de nok



Individuele en afwisselende bouw langs stenige straten



Rooilijnen volgen de weg, verspringen enigszins en zijn bij rijen in samenhang

Gebiedsbeschrijving

Aan weerszijden van de Dorpsstraat liggen de uitbreidingen van Nieuwer ter Aa. Een uitbreiding bestaat uit gekoppelde of vrijstaande woningen tot twee lagen met een kap in een heldere stedenbouwkundige structuur. In Nieuwer ter Aa zijn de wijken in hoofdzaak opgebouwd uit rijenwoningen en bestaat het overige deel uit vrijstaande panden aan de noordkant van de kern. De wijken hebben veel groen. Het groene karakter wordt versterkt door voor- en achtertuinen van de woningen. Woningen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste weg. Veelal ten zuiden van de kern liggen enkele grootschalige gebouwen.

Wat de uitbreidingen bindt, is onder meer het gebruik van hetzelfde woningtype, de eenvoudige woning met kap, die meestal per straat dezelfde rooilijn volgt.

De architectuur van de woning in rijen is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid. Hoekwoningen zijn op een enkel raam na gelijk aan de tussenwoningen. Schuurtjes bevinden zich veelal achter de woning. De meeste woningen hebben een stenen onderbouw met een zadeldak waarvan de nokrichting meestal evenwijdig aan de rooilijn loopt. Schoorstenen, gecombineerd met het herhaalde woningtype geven ritme aan het straatbeeld.

Vaak zijn de dakvlakken voorzien van ramen, dakkapellen en andere dakopbouwen. Bij woningen aan de Ruwelstraat komen dakopbouwen voor die de dakrand onderbreken. Woningen aan de Doude van Troostwijkstraat hebben aan de achterzijde een erker die op de verdieping dienst doet als balkon.

De materialisering en detaillering is eenvoudig maar zorgvuldig. Gevels zijn in het algemeen opgebouwd uit baksteen, soms met een houten pui. Daken hebben donkere keramische pannen. Raampartijen beslaan een groot deel van de gevel. Het kleurgebruik is per cluster in samenhang.

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.

Gewoon welstandsgebied

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

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal.

Woongebied Nieuwer ter Aa

Welstandscriteria

De bouwplannen worden 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 bezien vanuit de openbare ruimte
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met kap
- 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 voorkanten 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 NA2



Korte rijen woningen in variërende baksteenarchitectuur



Woningen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met kap



De individuele woning binnen een rij is deel van het geheel

Gebiedsbeschrijving

De dorpskern Breukelen ligt aan de westkant van de Vecht en bestaat uit gevarieerde, historische bebouwing met nieuwere panden. Het gebied ligt tussen Straatweg en Vecht en wordt aan de zuidkant begrensd door buitenplaats Boom en Bosch.

Dwars op de Vecht loopt de Brugstraat, die samen met de noord-zuid lopende linten (Straatweg, Herenstraat en Dannestraat) de hoofdstructuur van Breukelen vormt. De straatwanden zijn veelal gesloten, pandsgewijs opgebouwd en volgen de weg. De panden aan het water en de tuinen zijn beeldbepalend voor de oevers van de Vecht.

De panden bestaan meestal uit één tot twee lagen en een kap, met een langsof topgevel naar de straat. Ze zijn veelal opgetrokken uit al dan niet bepleisterde baksteen. De meer klassiek opgebouwde panden hebben een plint en een begane grond die hoger is dan de laag erboven. Kenmerkend voor de meeste gevels zijn de rechthoekige, staande ramen die de gevels een verticale geleiding geven en de boven en onder gelijkende raamverdeling die zorgt voor een horizontale geleiding. Daklijsten en dakkapellen, uitstekende dorpels onder de ramen en verschillende kleuren baksteen zijn veel voorkomende elementen die het straatbeeld verlevendigen.

De Brugstraat heeft individuele, gevarieerde panden in een gesloten rooilijn. De Kerkbrink vormt met het Kerkplein en de Nederlands hervormde kerk een accent in de kern. Hieromheen staan aaneengesloten panden met een kap die soms achter de gevel schuilgaat. De Herenstraat en de in het verlengde liggende Dannestraat hebben geschakelde bouw. Langs de noordwestkant van de Herenstraat wijken de panden af van de historische rooilijn.

Overige bijzondere elementen in het centrum zijn de rooms katholieke kerk, de steegjes naar de Vecht, het landgoed Boom en Bosch met het symmetrische landhuis en de Markt.

Waardebepaling en ontwikkeling

Breukelen heeft een rijke geschiedenis. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing. De heldere structuur en historische bebouwing geven Breukelen haar waardevolle karakter. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument.

De dynamiek van het dorp is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen.

Aanvullend beleid

Voor het centrum van Breukelen is een structuurvisie (2010) opgesteld. Hierin wordt onder andere gesteld dat nieuwe bebouwing zich voegt naar de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Een eigentijdse vormgeving is mogelijk, mits deze de historische sfeer versterkt.

Bijzonder welstandsgebied

De kern van Breukelen is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op behoud en waar nodig en mogelijk versterking van de oorspronkelijk structurelementen, de cultuurhistorische bebouwing in een stenige omgeving.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.



Kerken zijn van oudsher oriëntatiepunten in een dorpskern

Welstandscriteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

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

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het kleinschalige karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend met een eenvoudige hoofdvorm
- de individuele woning binnen een rij of gebouw is deel van het geheel
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met een kap
- de nokrichting is evenwijdig aan de verkavelingsrichting of de weg
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie in het gebied afwijken van gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd
- de architectuur volgt het beeld van de dorpse bebouwing
- gevelcompositie afstemmen op bestaande situatie met in beginsel staande ramen en een horizontale scheiding tussen onderbouw en kap
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen, verouderen mooi, harmoniëren met belendingen en passen in het traditionele straatbeeld
- gevels bij voorkeur uitvoeren in baksteen of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken bij voorkeur dekken met keramische pannen
- kleuren afstemmen op de omringende bebouwing

Aanvullende criteria voor kleine plannen

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



Gevarieerde kleinschalige bebouwing langs groene straten



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



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd



Nieuwbouw Dannestraat past qua maat, schaal en uitwerking in omgeving

Gebiedsbeschrijving

Langs en ten westen van de Straatweg, aan de noordkant van het centrum staan statige panden. De appartementen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande panden zijn met de voorgevel gericht naar de straat en volgen meestal de rooilijn. Veel van deze panden hebben royale voor- en achtertuinen en geven de buurt hiermee een groen aanzien. Enkele grote gebouwen vormen uitzonderingen. De buitenplaatsen zijn op de Vecht gericht.

De onderbouw van één tot twee lagen wordt veelal afgerond door een overkoepelende, samengestelde kap. Panden hebben hellende daken met rechte of gebogen daklijnen en zijn horizontaal geleed door de veelal brede daklijsten. De vaak eenvoudige hoofdvolumes worden soms begeleid door aanbouwen in dezelfde architectuur en hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw. Erkers en balkons, evenals dakkapellen en loggia's komen voor. De bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw.

Gevels zijn meestal opgebouwd uit baksteen in een diepbruine en soms rode kleur, een enkele keer is de gevel gestuct. Tussen de onderbouw en de met antraciet of roodkleurige dakpannen bedekte daken is de in contrasterende, lichte kleuren uitgevoerde daklijst aangebracht. Deze lijsten keren vaak weer terug boven de aanbouwen en dakkapellen. De meestal wat oudere panden zijn soms rijkelijk versierd met reliëf- of kleurbanden in het metselwerk, rollagen en verfijnde balkonhekjes.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van het dorpslint is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met overwegend royale, gevarieerde bebouwing aan groene straten. De westkant van de Straatweg is meer planmatig van opzet dan de oostkant. Enkele panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. De dynamiek is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en aanbouwen.

Bijzonder en gewoon welstandsgebied

Straatweg-Noord is een bijzonder en gewoon welstandsgebied. De indeling op de niveaukaart is als volgt: het gebied tussen Straatweg en Vecht is bijzonder, het overige deel heeft een gewoon welstandsniveau. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

Welstandscriteria

De bouwplannen worden 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

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het kleinschalige 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 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 kap
- de nokrichting is evenwijdig aan de verkavelingsrichting of de weg
- 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
- bebouwing direct langs de Straatweg is rijk gedetailleerd
- 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
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel
- gevels bij voorkeur uitvoeren in baksteen of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken bij voorkeur dekken met keramische pannen

Aanvullende criteria voor kleine plannen

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



Individuele en afwisselende bouw langs stenige straten



Rooilijnen volgen de weg, verspringen enigszins en zijn bij rijen in samenhang



Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)

Woongebied Breukelen

Gebiedsbeschrijving

Het woongebied van Breukelen is gebouwd als woongebied met veelal korte rijen woningen van twee lagen met flauw hellende kap of plat dak, afgewisseld met (middel)hoge appartementenblokken in een sobere architectuur.

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. Hier en daar komen ook rijen met drie lagen en een plat dak voor. 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 en architectuur. Recente gebouwen hebben veelal een verzorgde architectonische uitwerking.

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.

Aan het kanaal ligt een zone met voornamelijk hoogbouw.

Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met bijzondere functies zoals scholen en diverse bedrijven. 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. Naast kleine wijzigingen wordt ook hier en daar ook een rij of blok toegevoegd.

Aanvullend beleid

Voor de inbreidingen Rond de Kerkvaart is een stedenbouwkundige visie opgesteld (2009). Ontwikkelingen op de hierin genoemde locaties worden ook getoetst aan de uitgangspunten van deze visie.

Gewoon welstandsgebied

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

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken 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 BR3



Hoogbouw en bungalows aan de randen van het gebied wijken af in massa



Woongebied Breukelen

Welstandscriteria

De bouwplannen worden 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
- appartementengebouwen en 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 kap
- 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 voorkanten de herhaling behouden
- op maaiveldniveau hebben gebouwen bij voorkeur een bewoond karakter
- 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

Gebied BR3



Korte rijen woningen in variërende baksteenarchitectuur



Woningen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met kap



De individuele woning binnen een rij is deel van het geheel



Een bewoond karakter op maaiveldniveau bij recent gebouw Boemerang

Gebiedsbeschrijving

Tussen het Amsterdam-Rijnkanaal en het spoor ligt in de bocht van de N401 een enclave woningen, het Rode Dorp geheten. Deze wijk uit het begin van de vorige eeuw, dankt haar naam aan de politieke voorkeur van de meeste oorspronkelijke bewoners en is opgebouwd uit arbeiderswoningen in een heldere, samenhangende structuur. De rijtjeswoningen volgen met de rooilijn het trottoir en de weg.

De stedenbouwkundige structuur wordt versterkt door de samenhang in de architectuur van de gerepeteerde basiseenheid met zijn variaties en accenten op stedenbouwkundige punten. Deze wooneenheid heeft een duidelijk verschil tussen de onderbouw en de kap. Op de in rode bakstenen uitgevoerde onderlaag rust een mansardedak met antracietkleurige pannen. In de gevel is dit verschil benadrukt, door de kaplaag bij de langsgevel onder de kap van een witgeschilderde band te voorzien en bij de langsgevel geheel wit te schilderen. Opvallende details zijn de door klosjes ondersteunde dakgoten.

Tussen de geschakelde woningen liggen deze op de hoogte van de onderrand van de bovenste ramen in de topgevel. Aan de kant van de straat kragen ze, iets lager, uit.

De horizontale lijn van de dakgoot en de witgeschilderde banden voeren de boventoon, met verticale accenten als de gevelankers in de topgevel ter ondersteuning.

Waardebepaling en ontwikkeling

De stedenbouwkundige opzet in samenhang met de zorgvuldig vormgegeven woningen levert een pittoresk beeld op. De groene voortuinen en groenvoorzieningen versterken dit beeld. De dynamiek in dit gebied is gemiddeld. Kleine wijzigingen kunnen een grote invloed hebben op de samenhang en worden zorgvuldig ingepast.

Bijzonder welstandsgebied

Het Rode Dorp is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van een samenhangend beeld per cluster, de herhaling van de woning met accenten bij een stedenbouwkundig aanleiding, de gedifferentieerde opbouw met nadrukkelijke kap, zorgvuldige detaillering en het gebruik van traditionele materialen en kleuren.

Welstandscriteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte
- verspringingen in de rooilijn hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- de individuele woning maakt deel uit van de compositie van het cluster

Massa

- bouwmassa's zijn gedifferentieerd en gevarieerd
- gebouwen hebben representatieve voor- en zijgevels
- woningen hebben per ensemble een sterke onderlinge samenhang
- woningen bestaan uit een onderbouw met één tot twee bouwlagen en met nadrukkelijke kap
- de nokrichting is in hoofdzaak evenwijdig aan de weg
- accenten in massa en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- op- en aanbouwen zijn van hetzelfde model, materiaal en kleur in samenhang met de compositie van het woningenblok, bijgebouwen zijn ondergeschikt
- aantasting van dakvlakken door grote dakkapellen, dakramen en dakopbouwen voorkomen

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en in samenhang
- gevels hebben een horizontale geleiding met verticale accenten

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn traditioneel en per cluster in samenhang
- hellende daken voorzien van gesmoorde keramische dakpannen
- kleuren zijn traditioneel en afgestemd op de omringende bebouwing



Korte rijen arbeiderswoningen in zorgvuldige baksteenarchitectuur

Gebiedsbeschrijving

Broeckland is een uitbreiding uit de jaren '90 die tussen de kern van Breukelen en Nijenrode ligt.

De wijk bestaat uit gekoppelde of vrijstaande woningen tot twee lagen met een kap in een heldere stedenbouwkundige structuur. Twee appartementengebouwen vormen uitzonderingen in de wijk. Rijen, clusters, vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen zijn in buurtjes rond een water gegroepeerd of staan langs de randen van de wijk. Aan de zuidzijde, langs de Stinzenlaan Zuid, staan woningen in jaren '30 stijl. De woningen zijn in het algemeen met de voorgevel gericht op de belangrijkste openbare ruimte. De wijk heeft een groen karakter. Dit wordt grotendeels gedragen door de vaak ruime voor- en achtertuinen.

De architectuur van de woning in clusters of rijen is gebaseerd op herhaling. Schuurtjes bevinden zich veelal achter de woning. De meeste woningen hebben een stenen onderbouw en een kap, waarvan de nokrichting meestal evenwijdig aan de rooilijn loopt. Sommige huizen hebben dakkapellen of -ramen.

In de wijk is een aantal bijzonderheden te vinden. Bij een aantal rijen aan de Stinzenlaan Noord is de hoek verbijzonderd door deze te verhogen naar drie bouwlagen en te beëindigen met een torentje bekroond met een spits dak. De samengestelde kap van de woningen aan de Stinzenlaan Zuid vormt een karakteristiek element, dat benadrukt wordt door de daklijst. De appartementengebouwen bestaan uit vier bouwlagen, een flauw hellend dak en balkons.

De materialisering en detaillering is veelal zorgvuldig. Gevels zijn in het algemeen opgebouwd uit baksteen in lichte of roodbruine tinten. Daken zijn van rode of donkere pannen. Het kleurgebruik van de woningen is in principe per cluster in samenhang. Een uitzondering qua materialisering zijn de appartementengebouwen waarvan de gevel deels is opgebouwd uit kunststof platen in een groene tint.

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

Broeckland 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. Voor bouwplannen aan de achterkant zonder invloed op het straatbeeld is de toetsing soepel.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.

Welstandscriteria

De bouwplannen worden 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 voorkanten 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 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- en aanbouwen 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



Appartementengebouwen wijken af in massa, opbouw en vorm

Gebiedsbeschrijving

Tussen het Amsterdam-Rijnkanaal en de Vecht, aan de zuidkant van Breukelen, ligt het in zichzelf gekeerde universiteitscomplex Nijenrode. Het kasteel zelf is onderdeel van het gebied Vechtzone.

De universiteitsgebouwen liggen ten westen van kasteel Nijenrode, in het groen van het park in de richting van het kanaal geplaatst zijn. De universiteit bestaat uit een aantal gebouwen waarin functies als collegezalen en woongelegenheden zijn gevestigd. Het zijn vrijstaande gebouwen in een ruim opgezette, groene omgeving.

De gebouwen stammen uit verschillende perioden en hebben ieder een eigen architectuur. In het algemeen zijn de gebouwen samengesteld uit eenvoudige geometrische massa's zoals rechthoekige en gebogen vormen. De gebouwen zijn meestal twee tot vier lagen hoog en hebben een plat dak met soms twee schuine zijden. Eén woongebouw heeft op de hoek een toren die in een spits glazen dak eindigt. De gevelindeling verschilt per gebouw, maar wordt gekenmerkt door herhaling van een basisindeling. Er zijn horizontale raamstroken in vlakke gevels te vinden, maar ook staande en liggende ramen en gekleurde houten panelen, die net iets uit de gevel steken. Bij één woongebouw komen transparante, stalen luifels ter wering van de zon voor.

Rode of bruine baksteen, maar ook witte metselsteen komen voor. Onderdelen van de gevels zijn bekleed met glas of kunststof.

Waardebepaling en ontwikkeling

De universiteit, verdeeld over meerdere gebouwen, ligt enigszins verborgen in een groene setting. De waarde is vooral gelegen in de ruime groene stedenbouwkundige opzet met afwisselende gebouwen. De dynamiek van het gebied is laag.

Bijzonder en gewoon welstandsgebied

De gebouwen direct achter kasteel Nijenrode liggen in bijzonder welstandsgebied, dat loopt tot aan het verlengde van de Broekdijk. Het meer achterliggende universiteitsterrein vanaf het verlengde van de Broekdijk tot aan het kanaal is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is enerzijds gericht op het behoud cultuurhistorische waarden en anderzijds op het ruime groen en de samenhang van de bebouwing.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur.

Welstandscriteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het karakter van de buitenplaats met parkbos geldt als uitgangspunt
- gebouwen staan vrij op de kavel
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen liggen terug en volgen de weg
- expeditieruimten zoveel mogelijk aan de achterkant van het gebouw situeren

Massa

- gebouwen zijn vrijstaand, individueel en hebben (een samenstelling van) eenvoudige vormen
- de hoofdmassa is bij voorkeur ongedeeld (aanbouwen zijn ondergeschikt)
- gebouwen hebben hoogstens vier lagen
- de individuele woning binnen een gebouw is deel van het geheel
- bedrijven en voorzieningen zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk en evenwichtig
- gebouwen hebben een doorlopende gevelritmiek
- de onderste gebouwlaag van complexen waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal- en kleurgebruik

- materialen en kleuren zijn duurzaam en per cluster of complex in samenhang
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering, gevouwen staalplaat of met kozijnen onderverdeelde glazen puien



Diverse universiteitsgebouwen in een groene omgeving



Gebouwen zijn vrijstaand en individueel



Gebiedsbeschrijving

Tussen de A2 en de spoorlijn ligt het in het oog vallende bedrijventerrein De Corridor, dat op hoofdlijnen wordt begrensd door het spoor en de snelweg. Het terrein vormt een strategisch geplaatste zichtlocatie met een heldere, ruim opgezette hoofdstructuur.

Er is veel aandacht voor de architectuur en de vormgeving van de openbare ruimte. De bebouwing is in drie noord-zuidlopende zones gegroepeerd langs een groengebied dat centraal in het terrein ligt. De spoorzone herbergt industriële bebouwing, in de zuidelijke zone staan kantoren. Het noordelijk deel van de zone langs de A2 heeft een representatieve functie met hoogwaardiger bedrijven als laboratoria en handelsbedrijven, die in een zaagtandstructuur langs de weg zijn geplaatst. De entrees liggen aan de kant van de A2 en de bouwmassa's hebben een accent op de zuidhoek.

De architectuur is over het algemeen verzorgd en geeft de vaak uit een eenvoudige vorm opgebouwde bedrijven een individuele uitstraling. Ook het verschil in kleurgebruik versterkt de eigenheid van een bedrijf of kantoor ten opzichte van de andere bebouwing. De materiaalkeuze wisselt sterk: van kunststof panelen tot houten kozijnen, van stucwerk tot metaalplaat. Glazen geveldelen komen ook veel voor.

Waardebepaling en ontwikkeling

De Corridor is een modern bedrijventerrein op een zichtlocatie. De waarde is vooral gelegen in de ruime stedenbouwkundige opzet en de representatieve, zorgvuldige van de bebouwing.

De dynamiek van het terrein is laag. Eventuele aanpassingen dienen zorgvuldig ingepast te worden in de bestaande architectuur.

Gewoon welstandsgebied

De Corridor is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de samenhang in de massa's en het straatbeeld met behoud van de verscheidenheid per gebouw.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur.

Welstandscriteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen van de hoofdmassa's zijn teruggelegen en volgen de weg
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

- gebouwen zijn overwegend vrijstaand, individueel en representatief
- gebouwen hebben een eenvoudige vorm
- entreepartijen en kantoorgedeelten zijn vormgegeven als accenten of als zelfstandige volumes
- bedrijven zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden zonder de stedenbouwkundige samenhang uit het oog te verliezen
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- voorkanten zijn representatief
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal- en kleurgebruik

- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering, gevouwen staalplaat of met kozijnen onderverdeelde glazen puien
- materialen en kleuren van aanbouwen afstemmen op het hoofdvolume



Representatieve bedrijfsbebouwing op een zichtlocatie



Gebouwen staan in het groen en zijn vrijstaand en individueel



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig



Grote vlakken in materiaal en kleur onderverdelen

Gebiedsbeschrijving

Tussen de wateringen Bijleveld en Heycop is de kern van Kockengen gegroeid. Langs de waterlopen zijn twee dorpslinten met elkaar vergroeid. De dorpskern omvat de lintbebouwing langs de Voorstraat, de Korte Kerkweg en de bebouwing tegenover de hervormde kerk. Het gebied rond deze kerk is benoemd tot beschermd dorpsgezicht. Ook de lintbebouwing aan de zuidkant van de Kerkweg behoort tot het dorpsgebied.

De bebouwing langs de linten verdicht ter hoogte van de kern. Ze is gevarieerd en staat dicht opeen in een veelal verspringende rooilijn. De bebouwing langs de Kerkweg is overwegend vrijstaand. De panden zijn één tot twee lagen hoog en hebben meestal een mansarde-, schild- of zadeldak en met zorg gedetailleerde dakkapellen. De daken hebben veelal een donkere kleur. Kenmerkend voor de meeste gevels zijn de staande ramen die de gevels een verticale geleding geven. Door de ramen zowel boven als onder op één lijn te plaatsen krijgt de gevel eveneens een horizontale geleding. De gevels zijn donkerbruin of wit gestuct.

Sommige panden zijn versierd met een bewerkte windveer of verzorgde daklijst. In de klassiek opgebouwde panden komen lichte daklijsten en getande rollagen voor. Opvallend zijn de grote boerderijen langs de linten met hun flauwhellend, soms rieten, dak. De bebouwing rond de Nieuwstraat is kleinschalig, met één tot twee lagen en een schild- of zadeldak met een dakkapel. De topgevels eindigen soms getrapt en ook wel in een halsvorm. Ze zijn hier en daar horizontaal geled door gekleurde banden tussen de roodbruine baksteen. Ook bij deze panden zijn de meeste gevels verticaal geled door de staande ramen. De ramen op de begane grond zijn meestal hoger dan op de verdieping. De drie kerken vormen bijzondere elementen.



Een ruimte tuin en een formele gevel

Dorp Kockengen

Waardebepaling en ontwikkeling

Kockengen heeft een rijke geschiedenis. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing. De dorpskern met de wateringen en dorpslinten en de afwisselende bebouwing hiertussen, evenals de verzorgde architectuur van de afzonderlijke panden, maken Kockengen tot een cultuurhistorisch waardevolle kern. Het dorp is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Veel panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument.

De dynamiek van het dorp is laag en betreft veelal kleine wijzigingen.

Beschermd en bijzonder welstandsgebied

Kockengen is grotendeels beschermd welstandsgebied. Het deel buiten het beschermde gezicht is bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijk structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing in een groene omgeving.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Voor beschermde dorpsgezichten gelden meer regels. Dit geldt ook voor welstand. De criteria bestaan uit gewone gebiedscriteria en aanvullende criteria voor met name kleine plannen. Deze aanvullende criteria zijn vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden voor kleine plannen, die elders vrijgegeven zijn of binnen de voor de hele verdere gemeente geldende criteria vallen.

Gebied KO1



Bebouwing is klein van maat en schaal



Wisselende rooilijnen



Welstandscriteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het dorpse karakter van het gebied behouden
- hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte en op het water (eventueel meerdere voorgevels geven), met in de eerste lijn bebouwing boerderijen en (buiten)huizen en in de tweede lijn stallen, bijgebouwen en schuren
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- historische perceelsbreedtes en samenhangende, straatwanden behouden
- gevels zijn deel van straatwanden, waaraan de perceelsbreedte is af te lezen
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn
- bestaande doorzichten op het landschap behouden

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het dorpse karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofd-vorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- gebouwen hebben een onderbouw van één tot twee lagen met zadeldak, mansardekap of schilddak, afgestemd op de context
- de nokrichting is in beginsel 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 gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van de dorpse bebouwing
- gevelcompositie afstemmen op bestaande situatie met in beginsel staande ramen en een horizontale scheiding tussen onderbouw en kap
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen, verouderen mooi, harmoniëren met belendingen en passen in het traditionele straatbeeld
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in aardkleurige baksteen of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met matte, keramische pannen
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren harmoniëren met de omringende bebouwing



Kerken zijn van oudsher oriëntatiepunten in een dorpskern

Aanvullende welstandscriteria

Voor het beschermd dorpsgezicht gelden de volgende aanvullende criteria:

Aanvullende algemene criteria

- voor het bouwen, verbouwen of slopen binnen het beschermd dorpsgezicht moet men advies inwinnen bij de gemeente
- bij verbouwing en herbouw worden in principe de bestaande goothoogtes, nokhoogtes en dakhellingen gehandhaafd
- wijzigingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het straatbeeld
- wijzigingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdgebouw en het straatbeeld
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar

Kleine plannen algemeen

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar

Aanbouwen

- aanbouwen zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw plaatsen of naast hoofdgebouw in de straatwand opnemen en grotere aanbouwen uitvoeren met kap

Bijgebouwen

- bijgebouwen hebben hoofdzakelijk gevels van baksteen (of vergelijkbaar steenachtig materiaal), grotere bijgebouwen hebben een kap

Gevelwijzigingen

- alleen als het herstel van historisch wenselijke eigenschappen betreft
- kozijnen liggen bij voorkeur verdiept in het gevelvlak
- kozijnen zijn in beginsel van hout en hebben een traditionele Hollandse profilering

Dakkapellen en dakramen

- de zijwangen van dakkapellen uitvoeren in zink of bekleden met horizontale delen in een donkere en gedekte kleur of de kleur van het houtwerk
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand
- dakkapellen en dakramen blijven in principe minimaal 1,00 m onder de nok
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal, worden horizontaal gelijnd (geen strookramen) en zijn in samenhang met onderliggende gevelindeling



Individuele en afwisselende bouw langs stenige straten



Rooilijnen volgen de weg, verspringen enigszins en zijn bij rijen in samenhang



Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)

Gebiedsbeschrijving

Aan de oostkant van het centrum liggen de uitbreidingen van Kockengen. Een uitbreiding bestaat uit gekoppelde of vrijstaande woningen tot twee lagen met een kap in een heldere stedenbouwkundige structuur. Deze bestaan in Kockengen uit lintbebouwing langs de noordrand van de Kerkweg en uit drie kwadranten waarbinnen de bebouwing langs rechte straten of in clusters rond hoven is geplaatst. De wijken hebben meestal veel groen. Het groene karakter wordt versterkt door voor- en achtertuinen. Woningen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste weg of het hof.

Wat de uitbreidingen bindt, is onder meer het gebruik van hetzelfde woningtype, de eenvoudige woning met kap, die zowel vrijstaand, in twee onder een kapvorm als in rijen voorkomt en meestal per straat dezelfde gesloten rooilijn volgt.

De architectuur van de woning in clusters/rijen is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid. Hoekwoningen zijn op een enkel raam na gelijk aan de tussenwoningen. De meeste woningen hebben een stenen onderbouw van één tot twee lagen met een zadeldak waarvan de nokrichting meestal evenwijdig aan de rooilijn loopt. Schoorstenen, gecombineerd met het herhaalde woningtype geven ritme aan het straatbeeld. Vaak zijn de dakvlakken voorzien van dakkapellen of ramen. Ook komen woningen met balkons voor, meestal aan de achter- en soms aan de voorzijde van de woning. Enkele woningen hebben op de begane grond een luifel.

De materialisering en detaillering is eenvoudig maar zorgvuldig. Gevels zijn over het algemeen opgebouwd uit baksteen en hebben soms beplating boven gevelopeningen. Daken zijn van rode of donkere pannen. Raampartijen beslaan een groot deel van de gevel en zitten op de verdieping net onder de daklijst. Kozijnen zijn van hout of kunststof. Het kleurgebruik is in principe per cluster in samenhang.

Uitzondering is de rij woningen aan de Lisdodde. De wooneenheid bestaat hier uit één laag met kap met een afgeplatte nok en loggia en een entreepartij van twee lagen met plat dak. De woningrij aan de Lisdodde heeft pui met veel glas en een in het oog springende, uitstekende roodhouten kap waarin boven de loggia met witte dakrand twee dakramen zitten. De entreepartij heeft een dubbele grijze deur, een door glaslatten onderverdeelde glazen pui en een gevelbeëindiging van grijze houten planken.

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.

Gewoon welstandsgebied

Het woongebied van Kockengen is een gewoon welstandsgebied, waarin achterkanten van woningen soepel worden beoordeeld. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit omliggende gebieden, waarbij de grens met het beschermd gezicht aanvullende aandacht krijgt. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal.

Woongebied Kockengen

Welstandscriteria

De bouwplannen worden 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 bezien vanuit de openbare ruimte
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met kap
- 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 voorkanten 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 KO2



Korte rijen woningen in variërende baksteenarchitectuur



Woningen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met kap



De individuele woning binnen een rij is deel van het geheel



Woningen aan de Lisdodde wijken af in massaopbouw, materiaal en kleur

Gebiedsbeschrijving

Het Vierde Kwadrant wordt een woongebied aan de noordoostzijde van Kockengen. Naast rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en enkele vrijstaande drijvende woningen voorziet het verkavelingsplan ook in enkele appartementengebouwen.

In het inrichtingsplan wordt gestreefd naar een harmonieus en ingetogen beeld dat past bij het landschap en de omgeving. De bebouwing is onderverdeeld in drie clusters. Per cluster komt samenhang in stijl, materiaal en kleur.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de stedenbouwkundige clusters in een zorgvuldige en gevarieerde architectuur.

De dynamiek van het gebied is de komende periode hoog. Het moet nog gebouwd worden.

Aanvullend beleid

Voor het Vierde Kwadrant is een beeldkwaliteit- en inrichtingplan opgesteld. De uitgangpunten van dit plan zijn bij de ontwikkeling van het gebied aanvullend van toepassing.

Gewoon welstandsgebied

Het Vierde Kwadrant is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op de totstandkoming en het beheer van het afwisselende beeld zonder dissonanten tussen de individuele gebouwen en het aanzien vanuit omringende gebieden.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan de totstandkoming en het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de massa's, architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.

Welstandscriteria

De bouwplannen worden 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(n)
- 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 bezien vanuit de openbare ruimte
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van drie lagen met plat dak of twee lagen met kap met de nok evenwijdig aan of dwars op de voorgevel
- 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, evenwichtig en sober
- gevels hebben bij voorkeur een horizontale geleding
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn per stedenbouwkundige eenheid in samenhang
- materialen zijn duurzaam
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of hout, hellende daken dekken met pannen
- kleuren zijn terughoudend
- op- en aanbouwen indien zichtbaar vanuit de openbare ruimte in kleur en materiaal afstemmen op de hoofdmassa

Beschrijving

Het beschermd dorpsgezicht van Maarssen bestaat uit het historische dorp met enerzijds aaneengesloten grachtenpanden en anderzijds buitenplaatsen met parken zoals Vechtestein en Goudestein. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan de Parkweg, Wilhelminaweg, Kaatsbaan, Breedstraat en een deel van de Diependaalsedijk.

De straten langs de Vecht zijn stenig met aaneengesloten straatwanden met individuele panden en korte rijen woningen. Voortuinen komen voor. De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. Het dorpscentrum van Maarssen heeft veel verschillende functies. Woningen worden afgewisseld met andere functies als winkels, bedrijven, kerken en scholen.

De gevarieerde bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de Vecht of anderszins de weg en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee lagen en variërende kappen. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor. Door de verschijningsvorm van de individuele gevels en de gesloten straatwanden ontstaat een levendig straatbeeld. Ook het beeld vanaf de Vecht is levendig.

Richting het noorden worden de kavels breder en de bebouwing meer grootschalig. Hier liggen de meeste buitenplaatsen. Er is meer afstand tussen de bebouwing en minder regelmaat in de plaatsing langs de weg met veel ruimte voor groen. De buitenplaatsen vormen een aaneengesloten groene zone met een parkachtig karakter, die doordringt tot in het centrum van Maarssen.

De bebouwing heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een zorgvuldige veelal rijke detaillering. Siermetselwerk, fijn gedetailleerde gootklossen, daklijsten en kozijnen komen voor. Oorspronkelijke gevels hebben veel accenten terwijl de detaillering van nieuwere panden vaak sober is. Bijgebouwen zijn veelal eenvoudiger gedetailleerd dan het hoofdgebouw.

Het materiaal- en kleurgebruik is divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen in aardtinten, soms van natuursteen of in een lichte tint gepleisterd. Kappen zijn gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk.

Bijzondere elementen zijn bijvoorbeeld Bolenstein, de historische kerken, ophaalbrug en kaden. Deze gebouwen en bouwwerken vormen accenten door hun ligging en afwijking in massa, opbouw en vorm.



Maarssen Dorp

Waardebepaling en ontwikkeling

Maarssen Dorp heeft een rijke geschiedenis. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing, de meer grootschalige ensembles van de buitenplaatsen en het relatief lege groene buitengebied. Het dorp is aangewezen als beschermd dorpsgezicht, deels door het Rijk en deels door de gemeente zelf. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument. Meerdere buitenplaatsen zijn door het Rijk in hun samenhang aangewezen als historische buitenplaatscomplexen.

De dynamiek van het beschermd dorpsgezicht is laag en betreft veelal kleine wijzigingen.

Beschermd en bijzonder welstandsgebied

Maarssen Dorp is grotendeels beschermd welstandsgebied. Het deel dat buiten het van rijkswege beschermde gezicht ligt, is bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijk structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing in een groene omgeving.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren (Maarssen heeft een kleurenwaaier voor monumenten).

Voor beschermde dorpsgezichten gelden meer regels. Dit geldt ook voor welstand. De criteria bestaan uit gewone gebiedscriteria en aanvullende criteria voor met name kleine plannen. Deze aanvullende criteria zijn vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden voor kleine plannen, die elders vrijgegeven zijn of binnen de voor de hele verdere gemeente geldende criteria vallen.

Gebied MA1



Welstandscriteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het dorpse karakter van het gebied behouden
- hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte en op het water (eventueel meerdere voorgevels geven), met in de eerste lijn bebouwing boerderijen en (buiten)huizen en in de tweede lijn stallen, bijgebouwen en schuren
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- historische perceelsbreedtes en samenhangende, straatwanden behouden
- gevels zijn deel van straatwanden, waaraan de perceelsbreedte is af te lezen
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het dorpse karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofd-vorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw tot drie lagen met eenduidige kap, afgestemd op de context
- de nokrichting is in beginsel evenwijdig aan de verkavelingsrichting dwars op of parallel aan de Vecht 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 gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van de dorpse bebouwing
- gevelcompositie afstemmen op de bestaande situatie
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- gevelopeningen zijn staand
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen, verouderen mooi, harmoniëren met belendingen en passen in het traditionele straatbeeld
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in aardkleurige baksteen of in lichte tint pleisteren, hellende daken dekken met matte, keramische pannen
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren harmoniëren met de omringende bebouwing



Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa



Aanvullende welstandscriteria

Voor het beschermd dorpsgezicht gelden de volgende aanvullende criteria:

Aanvullende algemene criteria

- voor het bouwen, verbouwen of slopen binnen het beschermd dorpsgezicht moet men advies inwinnen bij de gemeente
- bij verbouwing en herbouw worden in principe de bestaande goothoogtes, nokhoogtes en dakhellingen gehandhaafd
- wijzigingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het straatbeeld
- wijzigingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdgebouw en het straatbeeld
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar

Kleine plannen algemeen

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar

Aanbouwen

- aanbouwen zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw plaatsen of naast hoofdgebouw in de straatwand opnemen en grotere aanbouwen uitvoeren met kap

Bijgebouwen

- bijgebouwen in de eerste lijn hebben hoofdzakelijk gevels van baksteen (of vergelijkbaar steenachtig materiaal), grotere bijgebouwen hebben een kap
- bijgebouwen in de tweede lijn hebben gevels van hout in een donkere en gedekte kleur of zijn van baksteen, grotere bijgebouwen hebben een kap

Gevelwijzigingen

- alleen als het herstel van historisch wenselijke eigenschappen betreft
- kozijnen liggen bij voorkeur verdiept in het gevelvlak
- kozijnen zijn in beginsel van hout en hebben een traditionele Hollandse profilering

Dakkapellen en dakramen

- de zijwangen van dakkapellen uitvoeren in zink of bekleden met horizontale delen in een donkere en gedekte kleur of de kleur van het houtwerk
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand
- dakkapellen en dakramen blijven in principe minimaal 1,00 m onder de nok
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal, worden horizontaal gelijnd (geen strookramen) en zijn in samenhang met onderliggende gevelindeling



Individuele en afwisselende bouw langs stenige straten



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig



Dorpslinten Maarssen

Beschrijving

De dorpslinten van Maarssen 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 Klokjeslaan, Driehoekslaan, Stationsweg, Binnenweg en een deel van de Parkweg, Kortelaan, Nassaustraart en Maarsseveensevaart. Ook de oude dorpsbebouwing direct grenzend aan het beschermd gezicht aan onder andere de Raadhuisstraat, Termeerweg, Emmaweg en Kerkweg maakt deel uit van dit gebied.

Aaneengesloten dorpsachtige woningen worden afgewisseld met vrijstaande en twee onder één kapwoningen. Aan de Kerkweg staan enkele villa's. De vele voortuinen versterken het groene karakter. De Raadhuisstraat en omgeving zijn minder groen waarbij de woningen veelal gesloten gevelwanden vormen en direct aan de stoep staan. In het hele gebied is sprake van enige functiemenging.

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 en, langs de Zandweg en Binnenweg, op de Vecht. De bebouwing is gevarieerd en heeft een individueel karakter.

De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee bouwlagen 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- en aanbouwen voor.

Het lint heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een zorgvuldige detaillering, sober tot rijk. Siermetselwerk, fijn gedetailleerde gootklossen, daklijsten en kozijnen komen voor. 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 kappen zijn gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Gevels van bijgebouwen zijn van steen of hout.

Uitzonderingen zijn de seriematige rijwoningen op een aantal plekken in de linten, met name aan de Driehoekslaan. De individuele woning is onderdeel van het geheel.

Bijzondere elementen zijn de in het lint opgenomen boerderij Elsenburg aan de Klokjeslaan en de kerk aan de Kerkweg. Deze gebouwen vormen accenten door hun ligging en afwijking in massa, opbouw en vorm.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van de dorpslinten is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing aan groene 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 dorpslinten van Maarssen zijn bijzondere welstandsgebieden. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling, waarbij de grens met het beschermd gezicht aanvullende aandacht krijgt.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

Gebied MA2



Bijzonder element is de boerderij Elsenburg aan de Klokjeslaan



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa



Gevels zijn van (bak)steen, daken gedekt met keramische pannen



Dorpslinten Maarssen

Welstandscriteria

De bouwplannen worden 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 op het water
- bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn en bij voorkeur uit het zicht

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het kleinschalige 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 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 kap
- 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 de kleinschalige bebouwing
- 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 deels invullen met hout
- hellende daken bij voorkeur dekken met (matte) keramische pannen en incidenteel met (natuurlijk) riet
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren afstemmen op de omringende bebouwing

Aanvullende criteria voor kleine plannen

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

Gebied MA2



Gevarieerde kleinschalige bebouwing langs groene straten



Gebouwen zijn individueel en afwisselend



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



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig



De individuele woning binnen een rij is onderdeel van het geheel

Omgeving Harmonieplein

Beschrijving

De voorzieningen zijn voor een deel geclusterd in gebieden met diverse vrijstaande gebouwen met voornamelijk publieke functies in een overwegend stenige omgeving. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan het Harmonieplein, de Harmonieweg, Gaslaan en een deel van de Bolensteinseweg en Bolensteinsestraat.

De inrichting van de openbare ruimte is zorgvuldig en doelmatig. De gebouwen zijn vrijstaand en individueel. Ze zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte en hebben een verspringende rooilijn. Representatieve ruimten liggen in het algemeen aan de voorzijde. In het hele gebied is sprake van functiemenging, mede doordat boven de voorzieningen vaak gewoond wordt.

De bebouwing is eenvoudig van opzet en heeft een grote variatie in maat en schaal. De opbouw is tot drie lagen hoog met een plat dak of een kap. Aan de rand komt ook hogere bebouwing voor.

Gevels hebben een verzorgde detaillering die meestal eenvoudig is.

Materialen zijn overwegend traditioneel of terughoudend. Kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang.

Waardebepaling en ontwikkeling

De omgeving van het Harmonieplein grenst aan het beschermd dorpsgezicht. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gevarieerde bebouwing.

De dynamiek van de gebieden is laag. Het beleid is terughoudend en gericht op het goed functioneren en beheer.

Gewoon welstandsgebied

De omgeving van het Harmonieplein is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van variatie zonder verrommeling.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van het gevarieerde karakter en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur.

Gebied MA3



Omgeving Harmonieplein

Welstandscriteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen staan vrij op de kavel
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen van de hoofdmassa's liggen terug en volgen de weg
- expeditieruimten zoveel mogelijk aan de achterkant van het gebouw situeren

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn evenwichtig en in harmonie met het dorps karakter van het gebied
- gebouwen zijn vrijstaand, individueel en hebben een eenvoudige vorm
- gebouwen hebben een onderbouw tot drie lagen met plat dak of kap
- de individuele woning binnen een gebouw is deel van het geheel
- de begane grondlaag van het gebouw afstemmen op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- entreepartijen vormgeven als accenten of zelfstandige volumes
- bedrijven en voorzieningen zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd en evenwichtig
- de onderste gebouwlaag van complexen waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn per cluster of complex in samenhang
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering, gevouwen staalplaat of met kozijnen onderverdeelde glazen puien
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang

Gebied MA3



Vrijstaande gebouwen met veelal publieke functies in een stenige omgeving



Gebouwen met voorgevel richten op belangrijkste openbare ruimte



De individuele woning in een gebouw is onderdeel van het geheel



Beschrijving

De Friezenbuurt ligt tussen het Amsterdam-Rijnkanaal en de Straatweg en heeft korte rijtjes aaneengebouwde woningen in een dichte bebouwingsstructuur langs smalle straten. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan de Friezenstraat, Kanaalstraat en Burgemeester Egginkstraat.

De bebouwingsstructuur is in hoofdzaak gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid, waarbij verbijzonderingen in de openbare ruimte accenten in massa en de vormgeving van hoeken en kappen hebben. Voortuinen komen voor en geven diverse smalle straten een groen karakter.

De rooilijn is per cluster in samenhang en verspringt. De overgang tussen privé en openbaar gebied is vaak zorgvuldig vormgegeven door middel van bijvoorbeeld voortuinen, luifels en tuinmuurtjes. De bebouwing bestaat zowel uit vrijstaande en twee onder één kap woningen als rijen en vormt samenhangende clusters in gedifferentieerde composities.

De opbouw van de woningen varieert, maar bestaat in het algemeen uit één tot twee lagen met een kap. Met name hoekwoningen hebben een gedifferentieerde opbouw met erkers, balkons, uitbouwen en serres. Gevels hebben een horizontale geleiding met verticale accenten. De voorgevel is representatief en de overige in het zicht staande gevels ook. In de wijk komen veel op- en aanbouwen in diverse soorten en maten voor.

De detaillering is zorgvuldig, uitgewerkt tot op het kleinste niveau en per cluster in samenhang. De rand van het dak is benadrukt door een uitkragende dakgoot.

Het materiaal- en kleurgebruik is per cluster in samenhang en veelal traditioneel. Gevels zijn grotendeels van baksteen met accenten en soms gestuct in lichte tinten. Hellende daken zijn in het algemeen gedekt met (oranje) keramische pannen. Kozijnen zijn van hout en in een lichte tint geschilderd.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde is vooral gelegen in de stedenbouwkundige opzet met zorgvuldig vormgegeven woningen in gedifferentieerde opbouw.

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

Gewoon welstandsgebied

De Friezenbuurt is een gewoon welstandsgebied, waarin achterkanten van woningen soepel worden beoordeeld. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit omliggende gebieden. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal.



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa

Welstandscriteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- verspringingen in de rooilijn hebben een stedenbouwkundige aanleiding

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één of twee lagen met een eenduidige, nadrukkelijke kap (een zadeldak, mansardekap of schilddak)
- de nokrichting is in beginsel evenwijdig aan de weg, een haakse richting komt voor als accent
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- gebouwen hebben representatieve voor- en zijgevels
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- dakvlakken alleen in beperkte mate onderbreken (voorkom grote dakkapellen, -ramen en -opbouwen)
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en eenvoudig van vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, evenwichtig en per cluster in samenhang
- baksteenarchitectuur voert de boventoon
- gevels hebben een horizontale geleiding met verticale accenten
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en (eenvoudige) profileringen zijn het uitgangspunt
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn per cluster in samenhang
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in (oranje of bruine) baksteen met hier en daar gepleisterde en siermetselwerkaccenten
- hellende daken dekken met pannen
- kleuren zijn traditioneel en in harmonie met de omringende bebouwing



Korte rijen woningen in variërende baksteenarchitectuur



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



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig

Omgeving Dr. Plesmanlaan

Beschrijving

Het woongebied in de omgeving van de Doctor Plesmanlaan is in meerdere fasen gebouwd en bestaat uit een hoofdas met winkelcentrum en zijstraten met woningen in blokken of korte rijen van twee lagen met zadeldak in een veelal sobere baksteenarchitectuur. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Doctor Plesmanlaan, Doctor Ariënslaan, Rembrandtsingel en Thorbeckelaan.

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 en architectuur. Recente gebouwen hebben veelal een verzorgde architectonische uitwerking.

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 zijn de verspreid over de wijk voorkomende vrijstaande woningen. Deze woningen hebben (onderling) verspringende rooilijnen en variëren in massa, architectonische uitwerking, materiaal- en/of kleurgebruik. Andere uitzondering is de flat aan de Dr. Plesmanlaan. Dit relatief grote gebouw heeft een winkelstrip met daarboven zes woonlagen en is daarmee duidelijk hoger dan de bebouwing in de omgeving.

Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met bijzondere functies zoals scholen en diverse bedrijven. 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 in de omgeving van de Doctor Plesmanlaan is een gewoon welstandsgebied, waarin achterkanten van woningen soepel worden beoordeeld. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit omringende gebieden, waarbij de grens met het beschermd gezicht aanvullende aandacht krijgt. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken 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 MA5



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en per rij in samenhang



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa



De individuele woning binnen een rij is deel van het geheel



Recent appartementengebouw met een verzorgde architectonische uitwerking

Omgeving Dr. Plesmanlaan

Welstandscriteria

De bouwplannen worden 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 bezien vanuit de openbare ruimte
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met kap
- appartementengebouwen hebben bij voorkeur drie tot vijf lagen met een plat dak of flauwe hellende kap
- 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 voorkanten de herhaling behouden
- op maaiveldniveau hebben appartementengebouwen een bewoond karakter
- 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

Gebied MA5



Korte rijen woningen in variërende baksteenarchitectuur



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



De architectonische uitwerking is eenvoudig maar degelijk



Appartementengebouwen hebben drie tot vijf lagen met of zonder kap



Flat aan Doctor Plesmanlaan is in maat en schaal een uitzondering

Omgeving Abel Tasmanlaan

Beschrijving

Het woongebied in de omgeving van de Abel Tasmanlaan 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 Abel Tasmanlaan en Jacob van Heemskerklaan.

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 en architectuur. Recente gebouwen hebben veelal een verzorgde architectonische uitwerking.

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 zijn de verspreid over de wijk voorkomende vrijstaande woningen, zoals de (voormalige) boerderijen aan de Abel Tasmanlaan en Marco Pololaan. Deze woningen hebben (onderling) verspringende rooilijnen en variëren in massa, architectonische uitwerking, materiaal- en/of kleurgebruik. Bijzondere elementen zijn het zorgcentrum Snavelenburg en de bedrijfsgebouwen aan de Straatweg. 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 Maarssen is een gewoon welstandsgebied, waarin achterkanten van woningen soepel worden beoordeeld. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit omliggende gebieden. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken 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 MA6



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en per rij in samenhang



Omgeving Abel Tasmanlaan

Welstandscriteria

De bouwplannen worden 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 bezien vanuit de openbare ruimte
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met kap
- 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 voorkanten 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

Gebied MA6



Korte rijen woningen in variërende baksteenarchitectuur



Woningen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met kap



De individuele woning binnen een rij is deel van het geheel



Uitzondering zijn boerderijen en andere woningen met individuele uitstraling

Zandweg-Oostwaard, Zogwetering

Beschrijving

Zandweg-Oostwaard en Zogwetering zijn woongebieden met een heldere structuur met gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald. Dit geldt ook voor de Componistenbuurt. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Vechtesteinlaan, Buitenweg, Mozartlaan, Rogier van Otterloolaan en Donkerelaan.

De wijken hebben 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 geleiding. 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.

Uitzondering zijn de verspreid voorkomende vrijstaande woningen en appartementengebouwen. Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met bijzondere functies zoals scholen. Zowel de uitzonderingen als de bijzondere elementen staan veelal vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm.

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 gebieden. De architectuur is verzorgd en varieert.

De dynamiek van de gebieden is gemiddeld tot hoog en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

Gewoon welstandsgebied

Zandweg-Oostwaard, Zogwetering en de Componistenbuurt zijn gewone welstandsgebieden, 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.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.

Gebied MA7



Een ruime stedenbouwkundige opzet met veel groen en water



De architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd en evenwichtig



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa



Uitbreidingen bij voorkeur per woning-type gelijk uitvoeren



School met daarboven woningen wijkt af in massa opbouw en vorm

Zandweg-Oostwaard, Zogwetering

Welstandscriteria

De bouwplannen worden 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) of drie lagen met plat dak
- 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 verzorgd en evenwichtig
- bij rijenwoningen aan voorkanten 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 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- en aanbouwen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte in kleur en materiaal afstemmen op de hoofdmassa

Gebied MA7



Gevarieerde woningen in een groene omgeving met een heldere structuur



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



Accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding



Vrijstaande woningen kunnen een individuele uitstraling hebben



Appartementengebouwen staan vrij op de kavel en wijken af in massa en vorm

Beschrijving

De Bruglocaties aan de dorpzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal hebben een heldere structuur met gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Burgemeester Dolmanstraat en Willem van Leusdenlaan.

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 rooijlijn 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. 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

De Bruglocaties zijn gewone welstandsgebieden, 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. Voor bouwplannen aan de achterkant zonder invloed op het straatbeeld is de toetsing soepel.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.



Een ruime stedenbouwkundige opzet met veel groen en water



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig



Welstandscriteria

De bouwplannen worden 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 voorkanten 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 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- en aanbouwen 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



Appartementengebouwen staan vrij op de kavel en wijken af in massa en vorm



Gemengd lint Straatweg

Beschrijving

Het gemengde lint aan de Straatweg heeft gevarieerde bebouwing langs een stenige straat. Het gebied bestaat uit de bebouwing aan het smalle deel van de Straatweg ter hoogte van de Zuilense Ring.

Korte rijtjes arbeiderswoningen worden afgewisseld met bedrijfsgebouwen en een enkele (vrijstaande) woning. Voortuinen zijn klein en schaars. In het gebied is sprake van functiemenging.

De rooilijn van de bebouwing volgt het lint en heeft kleine verspringingen. Bij rijen en clusters is de rooilijn in samenhang. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg, aan de Vecht hebben gebouwen een tweede voor- kant. Bedrijven zijn opgenomen in de straatwand of staan op achterterreinen. Opslag in het zicht is geen uitzondering.

De bedrijfsbebouwing is gevarieerd en heeft een individueel karakter, terwijl de woningen meestal herhaald worden in een rij. De loodsen en hallen bestaan uit maximaal twee lagen met een plat dak of flauw hellend zadeldak en zijn hoofdzakelijk functioneel en meestal eenvoudig van opzet en in architectonische uitwerking. Kantoren en entreepartijen vormen hier en daar een accent in gesloten gevels. Woningen hebben één tot twee lagen verschillende kapvormen, waarbij de nokrichting evenwijdig aan de weg loopt of haaks op de weg staat. Nieuwbouw is soms hoger.

Het lint heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen. De detaillering varieert van eenvoudig tot verzorgd en is veelal sober. De architectuur van nieuwbouw is veelal verzorgd.

Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms gepleisterd in een lichte tint. Nieuwere bedrijfsgebouwen zijn ook wel in plaatmateriaal of betonsteen uitgevoerd. Kappen van woningen zijn gedekt met keramische pannen. Het kleurgebruik is rustig en sober, waarbij lichte grijzen en baksteentinten het meest aanwezig zijn.

Waardebepaling en ontwikkeling

Het gemengde lint aan de Straatweg heeft een compacte bebouwingsstructuur met afwisselende bebouwing. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met variërende bebouwing en de relatie met de achterliggende waterwegen door in omvang variërende doorzichten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. De dynamiek van het lint is hoog. Naast kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen worden zo nu en dan panden vervangen.

Gewoon welstandsgebied

Het gemengde lint aan de Straatweg is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op behoud van variatie zonder verrommeling en het aanzien vanuit omringende gebieden, met name vanaf de Vecht. Bouwplannen aan de achterkant zonder invloed op het straatbeeld of het Vechtbeeld worden beperkt getoetst.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van het gegroeide gevarieerde karakter en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur.

Gebied MA9



Gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend



Materialen zijn traditioneel, kleuren terughoudend en onderling in samenhang



Woningen hebben een onderbouw van één of twee lagen met eenduidige kap



Gemengd lint Straatweg

Welstandscriteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen met de voorgevel op de weg en op het water (eventueel meerdere voorgevels geven), met behoud van doorzichten naar het landschap
- representatieve, openbare en woonfuncties naar de straat richten
- de rooilijnen kunnen verspringen ten opzichte van elkaar
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

- gebouwen zijn bij voorkeur individueel en afwisselend
- gebouwen zijn eenvoudig van opbouw en bestaan bij voorkeur uit een ongedeelde en evenwichtige hoofdmassa
- bedrijfsgebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw tot drie lagen met een plat dak of een flauw hellende kap
- woningen hebben een onderbouw van één of twee lagen met eenduidige kap
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen verzorgd, evenwichtig en sober
- de architectuur van woningen volgt het beeld van de dorpse bebouwing
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk en zijn op zichtlocaties representatief
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels van bedrijfsgebouwen zijn van baksteen, hout of van plaatmateriaal en een enkele keer gepleisterd
- gevels van woningen uitvoeren in baksteen
- kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en in onderlinge samenhang (geen signaalkleuren)

Gebied MA9



Gevarieerde bebouwing tussen Vecht en kanaal langs een stenige straat



Architectonische uitwerking en detaillering zijn veelal eenvoudig en sober



Nieuwere panden hebben veelal een meer verzorgde architectuur



Doorzichten zorgen voor de relatie met het achterliggende water

Beschrijving

Beschermd dorpsgezicht Oud-Zuilen bevat de compacte kleinschalige bebouwing aan de Vecht, die vloeiend overloopt in de statige bebouwing van Slot Zuylen. Het gebied bevat in hoofdzaak de bebouwing aan de Dorpsstraat en het Slot Zuylen.

De straten langs de Vecht zijn stenig met min of meer aaneengesloten straatwanden met individuele panden en korte rijen woningen. Bijzonder is het jaagpad, dat achter de huizen van de Dorpsstraat langs loopt en daarmee de oever toegankelijk maakt. Voortuinen komen voor. De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. De gevarieerde bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee lagen en variërende kappen. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor. Door de verschijningsvorm van de individuele gevels en de gesloten straatwanden ontstaat een levendig straatbeeld. Ook het beeld vanaf de Vecht is levendig.

Richting het slot worden de kavels breder en de bebouwing meer grootschalig. Er is meer afstand tussen de bebouwing en minder regelmaat in de plaatsing langs de weg met veel ruimte voor groen. Het indrukwekkende ensemble van het slot en de bijbehorende terreinen en gebouwen is aangekleed met opgaand groen.

De bebouwing heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een zorgvuldige veelal rijke detaillering. Siermetselwerk, fijn gedetailleerde gootklossen, daklijsten en kozijnen komen voor. Oorspronkelijke gevels hebben veel accenten terwijl de detaillering van nieuwere panden vaak sober is. Bijgebouwen zijn veelal eenvoudiger gedetailleerd dan het hoofdgebouw.

Het materiaal- en kleurgebruik is divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen in aardtinten, soms van natuursteen of in een lichte tint gepleisterd. De kap is gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk.

Bijzondere elementen zijn de ophaalbrug, het statige slot en de kerk. Deze gebouwen vormen accenten door hun ligging en afwijking in massa, opbouw en vorm.

Waardebepaling en ontwikkeling

Oud-Zuilen heeft een rijke geschiedenis. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing, het meer grootschalige ensemble van het slot en het relatief lege groene buitengebied. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument.

De dynamiek van het beschermd dorpsgezicht is laag en betreft veelal kleine wijzigingen.

Beschermd welstandsgebied

Oud-Zuilen is een beschermd welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijk structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing in een groene omgeving.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Voor beschermde dorpsgezichten gelden meer regels. Dit geldt ook voor welstand. De criteria bestaan uit gewone gebiedscriteria en aanvullende criteria voor met name kleine plannen. Deze aanvullende criteria zijn vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden voor kleine plannen, die elders vrijgegeven zijn of binnen de voor de hele verdere gemeente geldende criteria vallen.



Karakteristieke ophaalbrug over de Vecht

Welstandscriteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het dorpse karakter van het gebied behouden
- hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte en op het water (eventueel meerdere voorgevels geven), met in de eerste lijn bebouwing boerderijen en (buiten)huizen en in de tweede lijn stallen, bijgebouwen en schuren
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- historische perceelsbreedtes en samenhangende, straatwanden behouden
- gevels zijn deel van straatwanden, waaraan de perceelsbreedte is af te lezen
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het dorpse karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofd-vorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van één of twee lagen met een eenduidige, nadrukkelijke kap (zadeldaken van meer dan 45 graden)
- de nokrichting is in beginsel 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 gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van de dorpse bebouwing
- gevelcompositie afstemmen op de bestaande situatie
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- gevelopeningen zijn staand
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen, verouderen mooi, harmoniëren met belendingen en passen in het traditionele straatbeeld
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in aardkleurige baksteen of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met pannen
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren harmoniëren met de omringende bebouwing

Aanvullende welstandscriteria

Voor het beschermd dorpsgezicht gelden de volgende aanvullende criteria:

Aanvullende algemene criteria

- voor het bouwen, verbouwen of slopen binnen het beschermd dorpsgezicht moet men advies inwinnen bij de gemeente
- bij verbouwing en herbouw worden in principe de bestaande goothoogtes, nokhoogtes en dakhellingen gehandhaafd
- wijzigingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het straatbeeld
- wijzigingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdgebouw en het straatbeeld
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar

Kleine plannen algemeen

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar

Aanbouwen

- aanbouwen zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw plaatsen of naast hoofdgebouw in de straatwand opnemen en grotere aanbouwen uitvoeren met kap

Bijgebouwen

- bijgebouwen in de eerste lijn hebben hoofdzakelijk gevels van baksteen (of vergelijkbaar steenachtig materiaal), grotere bijgebouwen hebben een kap
- bijgebouwen in de tweede lijn hebben gevels van hout in een donkere en gedekte kleur of zijn van baksteen, grotere bijgebouwen hebben een kap

Gevelwijzigingen

- alleen als het herstel van historisch wenselijke eigenschappen betreft
- kozijnen liggen bij voorkeur verdiept in het gevelvlak
- kozijnen zijn in beginsel van hout en hebben een traditionele Hollandse profilering

Dakkapellen en dakramen

- de zijwangen van dakkapellen uitvoeren in zink of bekleden met horizontale delen in een donkere en gedekte kleur of de kleur van het houtwerk
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand
- dakkapellen en dakramen blijven in principe minimaal 1,00 m onder de nok
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal, worden horizontaal gelijnd (geen strookramen) en zijn in samenhang met onderliggende gevelindeling



Individuele en afwisselende historische bebouwing langs groene straten



Architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig



Statige bebouwing van Slot Zuylen in een parkachtige omgeving



Bijgebouw Slot Zuylen is zorgvuldig en relatief eenvoudig gedetailleerd

Woongebied Oud-Zuilen

Beschrijving

Het woongebied Oud-Zuilen 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 voornamelijk uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Belle van Zuylenstraat, Laan van Zuilenveld, Groenhoven en een deel van de Vechtzijde.

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. De materialisering en detaillering zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig en bij recente invullingen zorgvuldig. 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 zijn de verspreid voorkomende vrijstaande woningen. Deze woningen hebben (onderling) verspringende rooilijnen en kunnen variëren in architectonische uitwerking, materiaal- en/of kleurgebruik.

Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met bijzondere functies zoals scholen en bedrijven. 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, bij recente bebouwing ook wel zorgvuldig. Aan de Vechtzijde zijn diverse panden cultuurhistorisch waardevol.

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

Gewoon welstandsgebied

Het woongebied Oud-Zuilen 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 omliggende gebieden, met name vanaf de Vecht. Bouwplannen aan de achterkant zonder invloed op het straatbeeld of het Vechtbeeld worden beperkt getoetst. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van samenhang in het straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal en kleurgebruik.

Gebied OZ2



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa



Materialen en kleuren zijn terughoudend en in samenhang met rij of blok

Woongebied Oud-Zuilen

Welstandscriteria

De bouwplannen worden 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 en op het water
- 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 kap
- 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 voorkanten 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 OZ2



Korte rijen woningen in sobere baksteenarchitectuur langs groene straten



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



De architectonische uitwerking en detaillering zijn in beginsel zorgvuldig



Vrijstaande woningen kunnen een individuele uitstraling hebben

Beschrijving

Woongebied Op Buuren heeft een heldere structuur met gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Molenweg.

De buurt is planmatig opgezet en heeft aaneengesloten voorgevels met verspringende rooilijnen en een stenig karakter. Voortuinen komen vrijwel niet voor, de bebouwing staat veelal direct aan de weg.

De woningen hebben een gevarieerde en gedifferentieerde opbouw die uit meerdere lagen met of zonder kap bestaat. Hoeken van rijen zijn vaak verbijzonderd met uitbouwen of hebben een extra laag. Appartementengebouwen hebben diverse vormen en variëren in hoogte.

De architectuur van de woningen is gebaseerd op variatie binnen stedenbouwkundige eenheden als clusters en rijen met behoud van samenhang. Variatie is bereikt door binnen het geordende straatpatroon uitzonderingen te maken vergelijkbaar met het oude dorp, zoals verschillende beukmaten en verspringende daklijnen en verdiepingshoogten.

De architectuur verschilt bij de rijen per pand, terwijl de (appartementen)blokken nadrukkelijk als eenheid zijn vormgegeven. De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd. De vormgeving van woningentrees geeft de woningen een zekere voornaamheid en verdient daarom bijzondere aandacht.

Gevels zijn van bak- of natuursteen, soms gestuct of deels ingevuld met houten panelen. Hellende daken zijn gedekt met keramische pannen met accenten van zink. Kozijnen zijn van hout of aluminium.

Samenhangend materiaal- en kleurgebruik is standaard. De overgang tussen openbaar en privé is vaak zorgvuldig vormgegeven met bijvoorbeeld muurtjes. Bijzondere elementen zijn de woonboten aan de Molenweg. Deze boten zijn relatief eenvoudig in vorm en uitwerking en zijn zowel op de Molenweg als op de Vecht georiënteerd.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de zorgvuldig ontworpen woningen die refereren aan de historische dorpen aan de Vecht. De architectuur is verzorgd en gevarieerd.

De dynamiek van de wijk is na oplevering gemiddeld tot laag en betreft kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

Gewoon welstandsgebied

Woongebied Op Buuren 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, met name vanaf de Vecht. Bouwplannen aan de achterkant zonder invloed op het straatbeeld of het Vechtbeeld worden beperkt getoetst. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en overwegend traditioneel gebruik van materialen en kleuren.



Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig

Welstandscriteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het dorpse karakter van het gebied behouden
- hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte en op het water (zonodig meerdere voorgevels geven)
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- samenhangende, gesloten straatwanden behouden
- gevels zijn deel van straatwanden, waaraan de perceelsbreedte is af te lezen
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het dorpse karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofd-vorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van één of twee lagen met een eenduidige, nadrukkelijke kap (zadeldaken van meer dan 45 graden)
- de nokrichting is in beginsel 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
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie in het gebied afwijken van gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van de dorpse bebouwing
- gevelcompositie afstemmen op de bestaande situatie
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- gevelopeningen zijn staand of hebben een staande onderverdeling
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen, verouderen mooi, harmoniëren met belendingen en passen in het traditionele straatbeeld
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in bak- of natuursteen of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met matte, keramische pannen
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren harmoniëren met de omringende bebouwing



Gevarieerde woningen in een stenige omgeving met een heldere structuur



Woningen hebben bij voorkeur één of twee lagen met variërende kappen



Woongebied Maarssenbroek

Beschrijving en uitgangspunten

Woongebied Maarssenbroek is in hoofdzaak gebouwd in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw en bestaat uit afzonderlijke woonbuurten ontsloten door een ringweg. De wijk onderscheidt zich door de losse ligging aan de westkant van het Amsterdam-Rijnkanaal en het naar binnen gerichte karakter. De grootste waarde is de groenstructuur die ervoor zorgt dat Maarssenbroek een rustige woonwijk is. De wijk wordt begrensd door rijksweg A2, de Zuilense Ring en het Amsterdam-Rijnkanaal.

De wijk vormt een besloten gebied, dat bestaat uit een verzameling van woonerven en clusters ontsloten door meanderende straten met in het midden voorzieningen. De vele kleine groenelementen geven de wijk een groen aanzien. Binnen een erf of cluster komt in het algemeen één woningtype voor met veelal verspringende nok- en rooilijnen, waarmee het beeld vanuit de openbare ruimte gedifferentieerd is en veel woningen per stuk een herkenbaar onderdeel zijn van een groter geheel.

De opbouw van de woningen varieert, maar in het algemeen bestaat ze uit een of twee lagen met een plat dak of kap, waarbij verlengde daken en aanbouwen vaak voorkomen. De afwisselende dakvlakken zijn vaak voorzien van dakkapellen, die per buurt van een gelijk type zijn.

De materialisering en detaillering zijn meestal eenvoudig en seriematig met weinig accenten. De meeste gevels zijn opgebouwd uit baksteen voorzien van houten of kunststof puien. Het kleurgebruik is in de regel terughoudend. De wijzigingen zijn meestal in de stijl van de woning gehouden.

Bijzondere elementen zijn de verspreid in de wijk voorkomende appartementengebouwen en wijkvoorzieningen als scholen, wijkwinkelcentra en sportgebouwen. Deze gebouwen vormen een accent door de afwijkende hoogte en vorm en/of de ligging in de stedenbouwkundige structuur.

Waardebepaling en ontwikkeling

Maarssenbroek is een woongebied tussen A2 en Amsterdam-Rijnkanaal die uit een aantal losse buurten is opgebouwd. De waarde is vooral gelegen in de hoeveelheid groen en de samenhang tussen de stedenbouwkundige eenheden met ieder hun eigen architectonische variaties. De architectuur is in het algemeen eenvoudig.

De dynamiek van de wijk is gemiddeld en betreft enerzijds kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen en anderzijds nieuwe inbreidingen. Deze inbreidingen sluiten niet direct aan op de al aanwezige bebouwing, maar zijn veelal zorgvuldig gedetailleerd. Het gevelbeeld is meer gevarieerd en hoeken zijn veelal verbijzonderd met een massa accent zoals een extra laag.

Soepel welstandsgebied

Woongebied Maarssenbroek is een soepel welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van de samenhang binnen het hoofdbeeld van de stedenbouwkundige eenheden. Bouwplannen aan een achtergevel worden indien niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte niet preventief getoetst. Nieuwe stedenbouwkundige eenheden worden zorgvuldiger bekeken.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van enige samenhang in het straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking met inbegrip van materiaal en kleur.

Gebied MB1



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



De nok loopt evenwijdig aan of staat haaks op de gevel



Rijwoningen worden afgewisseld met appartementengebouwen



Op- aan- en uitbouwen komen in vele soorten en maten voor



Woongebied Maarssenbroek

Welstandscriteria

De bouwplannen worden 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 bezien vanuit de openbare ruimte
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één tot twee lagen met kap
- 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
- nieuwe bouwmassa's zijn gedifferentieerd en evenwichtig en afgestemd op de samenhang in cluster bezien vanuit de openbare ruimte (accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding)

Architectonische uitwerking

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

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 MB1



Woningbouw in woonerfconcept



De kapvorm is sturend voor samenhang in rij en cluster



Rooilijnen zijn per blok in samenhang



Nieuwe gebouwen zijn in uitwerking zorgvuldig en evenwichtig



Gebouwen met bijzondere functies kunnen afwijken in massa opbouw en vorm

Beschrijving

Woongebied Waterstede heeft een heldere structuur met gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald. Het gebied bestaat uit de bebouwing van de wijk Waterstede.

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 rooijlijn 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 of lessenaarskap. 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 meerdere bouwlagen met een plat dak.

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 water- en groenelementen. 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

Woongebied Waterstede 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.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.

Welstandscriteria

De bouwplannen worden 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 voorkanten 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 een bewoond karakter
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume



Gevarieerde woningen in een groene omgeving met een heldere structuur



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig



Appartementengebouwen staan vrij op de kavel en wijken af in massa en vorm

Beschrijving

Bisonspoor is het voorzieningencentrum van Maarssenbroek. Het gebied is een complex grootschalige gebouwen rond kleinschalige openbare ruimten, waarvan de onderste lagen in gebruik zijn als winkels en publieke voorzieningen. Op de bovenlagen wordt gewerkt of gewoond. De wijze waarop de openbare ruimten van het plein en de looproutes overloopt in en onder de bebouwing is samen met de vele hoeken kenmerkend voor dit type centrum-bebouwing.

Er zijn plannen om het plein en het winkelcentrum te renoveren. Daarnaast zijn er concrete nieuwbouwplannen voor een multifunctionele accommodatie en de invulling van het braakliggende terrein tussen winkelcentrum en Safariweg met een moderne architectonische uitstraling. De architectonische kwaliteit van deze bouwplannen en het reeds opgeleverde stationsgebouw is leidend voor de toekomstige renovatie.

De bebouwing is enerzijds geclusterd rond een bescheiden plein aan de westkant van het winkelcentrum en anderzijds gericht op de stationszijde. Aan de oostzijde staat een los gegroepeerd cluster gebouwen. Het winkelcentrum is een groot samengesteld complex met vanaf de openbare ruimten en de half-open parkeerplaatsen entrees tot in pandige winkelstraten. De toegangen van de parkeergelegenheden sluiten zonder veel nadruk aan op de doorgaande wegen rondom. Het complex is in zichzelf gekeerd.

De bouwmassa's zijn relatief groot. De gebouwen zijn relatief hoog, maar tonen door allerlei verspringingen niet echt hoog. Bij vernieuwing is het de bedoeling meer te komen tot één architectonisch gebaar. De huidige gevels vertonen een grote mate van seriematigheid, waarbinnen de kleine variaties er niet altijd in slagen de indruk van herhaling weg te nemen. De gevels zijn seriematig en komen tegelijkertijd enigszins verbrokken over.

De materialisering en detaillering zijn meestal eenvoudig en seriematig met weinig architectonische accenten. Baksteen en beton bepalen het huidige beeld. Invullingen bestaan uit houten en kunststof betimmeringen en puien. Het kleurgebruik is terughoudend en in onderlinge samenhang met betongrijs en baksteenbruin als hoofdtinten, waarbij de huiskleuren van de winkels al snel een groot contrast vormen. In nieuwe gevels zal meer worden gezocht naar één lijn, waarbinnen toevalligheden en variatie minder in het oog springen.

Waardebepaling en ontwikkeling

De huidige waarde van Bisonspoor is vooral gelegen in de functionaliteit. Het complex zal worden uitgebreid en vernieuwd. Recente gebouwen zoals het station hebben een alzijdige en moderne uitstraling, welke leidend zijn voor toekomstige ontwikkelingen.

Gewoon welstandsgebied

Bisonspoor is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op vergroting van samenhang in de massa's en de architectuur in het straatbeeld.

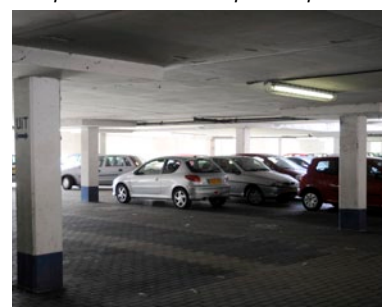
Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het versterken van de samenhang in het straatbeeld, waarbij in de architectonische uitwerking voor materiaal en kleur een hoofdrol is weggelegd. Bij plannen voor nieuwe gebouwen zal de commissie aandacht schenken aan een zorgvuldige inpassing van de bouwmassa en een evenwichtige architectonische uitwerking in relatie tot de rest van het complex.



Recente gebouwen hebben een alzijdige en moderne uitstraling



Entree tot in pandige winkelstraten vanaf de openbare ruimte en parkeerplaatsen



Welstandscriteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen staan vrij op de kavel en vormen de openbare ruimte
- gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimten
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen of maken deel uit van het patroon van het cluster
- expeditieruimte zoveel mogelijk van de openbare ruimte afkeren
- opslag vindt uit het zicht plaats

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn gedifferentieerd
- gebouwen vormen clusters met op de onderste lagen zo nodig een verspringing om de openbare ruimte te vormen
- gebouwen hebben een onderbouw van enkele lagen, een terugliggende bovenbouw en zijn in beginsel voorzien van een plat dak
- de individuele winkel of woning binnen een gebouw is deel van het geheel
- entreepartijen en terrassen binnen de hoofdlijnen van het geheel vormgeven als accenten
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen zorgvuldig en seriematig
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk binnen de doorgaande lijn van het geheel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kleine wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume, grote wijzigingen beschouwen als een vernieuwing van het geheel

Materiaal en kleur

- gevels zijn bij voorkeur van baksteen in combinatie met beton en glas
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang
- materialen en kleuren van ondergeschikte bouwdelen afstemmen op het hoofdvolume of cluster



Grootschalige publieke gebouwen in een stenige omgeving



Gedifferentieerde bouwmassa's en gevelopbouw



Gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimten



Gevels zijn bij voorkeur van baksteen in combinatie met beton en glas



Bedrijven Maarssenbroek

Beschrijving

Bedrijventerrein Maarssenbroek heeft een dichte bebouwingsstructuur met bedrijfshallen van verschillend formaat en een enkel kantoorgebouw. Het terrein bestaat onder andere uit de bebouwing aan de Nijverheidsweg, Planetenbaan en Kometenweg.

Dit bedrijventerrein heeft een eenvoudige hoofdstructuur met vrijwel aaneengesloten individuele bebouwing, waarvan de rooilijnen verspringen.

De gebouwen zijn in het algemeen georiënteerd op de weg. Opslag in het zicht is geen uitzondering.

De loodsen en hallen bestaan uit maximaal twee lagen met een plat dak of flauw hellend zadeldak en zijn hoofdzakelijk functioneel en meestal eenvoudig van opzet en in architectonische uitwerking. Kantoren en entreepartijen vormen hier en daar een accent in 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.

Bijzondere elementen zijn de kantoren met een representatieve uitstraling aan de Ruimtweg en Zuilense Ring. De kantoren aan de Zuilense Ring vormen een samenhangend ensemble en een hoogteaccent.

Uitzondering zijn de verspreid voorkomende (bedrijfs)woningen. Deze woningen hebben een min of meer traditionele opbouw en uitwerking.

Waardebepaling en ontwikkeling

Het bedrijventerrein ligt aan weerszijden van de Maarssenbroeksedijk en is overwegend een 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 en betreft in het algemeen de plaatsing van bijgebouwen en de vervanging van oudere hallen. Nieuwe hallen zijn veelal representatiever dan de oudere.

Soepel welstandsgebied

Bedrijventerrein Maarssenbroek is een soepel welstandsgebied. Het beleid is gericht op het beheer van de samenhang in de massa's en het straatbeeld, met name aan de randen van het gebied.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur.

Gebied MB4



De individuele en afwisselende gebouwen in verspringende rooilijn



Representatieve functies als kantoren en woningen naar de straat richten



Welstandscriteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen oriënteren op de weg
- representatieve, openbare en woonfuncties naar de straat richten
- de rooilijnen kunnen verspringen ten opzichte van elkaar
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

- gebouwen zijn bij voorkeur individueel en afwisselend
- gebouwen zijn eenvoudig van opbouw en bestaan bij voorkeur uit een ongedeelde en evenwichtige hoofdmassa
- gebouwen hebben een onderbouw van maximaal twee lagen met een plat of flauw hellend dak

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen verzorgd, evenwichtig en sober
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk en zijn op zichtlocaties representatief
- wijzigingen in stijl, maat en afwerking afstemmen op het hoofdvolume
- woningen hebben een bescheiden architectuur die een samenhangend beeld vormt met het hoofdgebouw

Materiaal en kleur

- gevels zijn van baksteen, hout of van plaatmateriaal en een enkele keer gepleisterd
- kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en in onderlinge samenhang
- gevels van woningen uitvoeren in baksteen, daken dekken met pannen



Bedrijfshallen van verschillende formaten in een dichte structuur



Kantoren aan de Zuilense Ring vormen een samenhangend ensemble



Kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en in onderlinge samenhang



Beschrijving

De rivier de Vecht, met de stroomruggen, de daar op liggende dijkwegen en een deel van het lager gelegen achterland van het veenweidelandschap, vormt een gebied met bijzondere bebouwing. Met name tussen Loenen en Maarssen zorgen de vele buitenplaatsen en (hoogstam) boomgaarden voor een relatief besloten landschap. Het gebied ligt aan weerszijden van de Vecht tussen Amsterdam-Rijnkanaal en oostelijke gemeentegrens.

De bebouwing staat in het algemeen langs de ontsluitingswegen op de oeverwallen met meer naar achteren bijgebouwen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen, woonhuizen op buitenplaatsen en (agrarische) bedrijfsgebouwen. Daarnaast komt hier en daar kleinschalige lintbebouwing voor.

De bebouwing staat vrij. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg. Op een buitenplaats staat het hoofdgebouw veelal op enige afstand van de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen. Bedrijfsgebouwen liggen achter en soms naast de woning. De bedrijfsserven zijn slechts deels verhard. De woningen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit één tot twee lagen met kap. Op- en aanbouwen 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 geled 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, soms gestuct. De daken van de woningen zijn gedekt met pannen of riet. Zowel schuren als overige bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een flauw hellend zadeldak of plat dak en zijn eenvoudig gedetailleerd dan de woningen met veelal gevels van plaatmateriaal.

Naast het hoofdgebouw heeft een buitenplaats vaak bijgebouwen, zoals prieeltjes, orangerieën en schuren voor de opslag.

Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende molens. Deze molens vormen van oudsher een accent door hun ligging en afwijkende massa's.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde is vooral gelegen in landschappelijke kwaliteiten als de openheid en de Vecht zelf in combinatie met de historisch waardevolle. In het gebied komen diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voor. Een deel hiervan is monument. De dynamiek van het gebied is gemiddeld. Naast kleine wijzigingen worden hier en daar nieuwe buitenplaatsen mogelijk gemaakt, zoals aan de Nigtevechtseweg. Direct aan de Vecht worden in Breukelen 40 woningen in enkele statige gebouwen ondergebracht, waarvan de vormgeving is geïnspireerd op de historische buitenplaatsen in de omgeving.

Bijzonder welstandsgebied

De Vechtzone een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijk structuurelementen en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in een groene omgeving. Voor de volkstuinten ten noorden van Oud-Zuilen is een soepele beoordeling op zijn plaats.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.



Boombijk agrarisch gebied aan weerszijden van de Vecht



Statige bebouwing van buitenplaatsen



Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende (grote) bedrijfsgebouwen

Welstandscriteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- hoofdgebouw staat aan de straatzijde, bijgebouwen in ondergeschikte positie
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimten en op het water met in de eerste lijn bebouwing boerderijen en (buiten)huizen en in de tweede lijn stallen, bijgebouwen en schuren
- bedrijfsgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn (doorzichten behouden)
- gebouwen liggen op enige afstand van de perceelsgrens of de slootkant
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- woongebouwen bestaan bij voorkeur uit één laag met kap
- bedrijfsgebouwen bestaan uit één laag met een zadeldak of plat dak
- nok 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 en per ensemble in samenhang
- de voorgevel is representatief
- 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
- bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren
- zeer grote lengtes door middel van geleding van de wand doorbreken
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

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



Kleinschalige groene percelen afgewisseld met afwisselende bebouwing



Individuele en afwisselende historische bebouwing langs groene straten



Woningen bestaan bij voorkeur uit één laag met kap



Historische molens vormen van oudsher een accent in de Vechtzone

Beschrijving

Het buitengebied aan de westkant van de Vecht bestaat voornamelijk uit veenweidegebied met gevarieerde bebouwingslinten op de voormalige stroomruggen. Het veenweidegebied met de rechte sloten vormt een open decor voor de bebouwing, die overwegend in linten zoals Oud Aa en Portengen is gegroepeerd.

De hoofdropzet van de ontginning wordt bepaald door een langs een water lopende weg, met aan één of twee zijden bebouwing. De sloten, gegraven vanaf deze weg bepalen de fijnmazigheid van het landschap.

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, (agrarische) bedrijfsgebouwen en woningen.

De vrijstaande 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 en bij uitzondering twee lagen met kap. Op- en aanbouwen 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, soms gestuct. 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.

Waardebepaling en ontwikkeling

In buitengebied west komt verspreid bebouwing voor. De waarde is vooral gelegen in landschappelijke kwaliteiten als de openheid en de oorspronkelijke structuurelementen zoals het slotenpatroon. Ook de structuur van de lintdorpen en de gevarieerde, verzorgde bebouwing met de verfijnde details, evenals de doorzichten op het achterliggende landschap maken deel uit van de landschappelijke kenmerken. In het gebied komen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voor. De dynamiek van het buitengebied is wat bouwplannen betreft gemiddeld.

Gewoon welstandsgebied

Buitengebied west is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing in samenhang met het landschap en het beperken van grote oppervlakken verharding.

Bij de beoordeling zalvoor woongebouwen en bedrijfsgebouwen de nadruk liggen op afwisseling en individualiteit in de massa en het traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Welstandscriteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- hoofdgebouw aan de straatzijde, bijgebouwen zijn bij voorkeur ondergeschikt
- 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

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- woongebouwen bestaan bij voorkeur uit één laag met kap
- bedrijfsgebouwen bestaan uit één laag met een zadeldak of plat dak
- nok 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

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



Veenweidegebied vormt een open decor voor de afwisselende bebouwing



Hoofdgebouwen met de voorzijde op de weg richten



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend



Beschrijving

Het buitengebied aan de oostkant van de Vecht bestaat voornamelijk uit veenweidegebied met gevarieerde bebouwing in een lage dichtheid. De Bethunepolder is een polder met een meer moderne verkaveling, terwijl de overige polders een traditionele slagenverkaveling met langgerekte kavels hebben. Verspreid over het buitengebied wordt natte natuur aangelegd.

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, (agrarische) bedrijfsgebouwen en woningen.

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 en bij uitzondering twee lagen met kap. Op- en aanbouwen 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, soms gestuct. 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 is het buurtje aan de Nieuweweg met dorps karakter en grotendeels seriematige rijwoningen. Bijzonder element is het fort verderop aan de Nieuweweg.

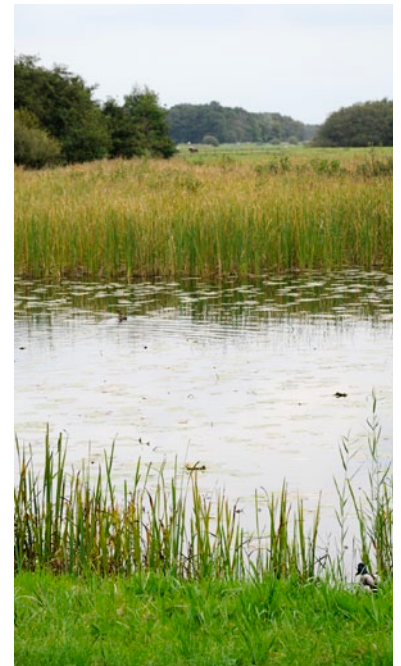
Waardebepaling en ontwikkeling

In het buitengebied oost komt verspreid bebouwing voor. De waarde is vooral gelegen in landschappelijke kwaliteiten als de openheid en de oorspronkelijke structuurelementen zoals polderwegen en het slotenpatroon. In het gebied komen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voor. De dynamiek van het buitengebied is wat bouwplannen betreft gemiddeld tot laag.

Gewoon welstandsgebied

Hoewel het buitengebied oost 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.

Bij de advisering over woongebouwen en bedrijfsgebouwen zal de nadruk liggen op de massa en het materiaal- en kleurgebruik.



Nat veenweidegebied, waarin bebouwing een ondergeschikte rol speelt



Bijzonder element in het groene polderlandschap is het fort aan de Nieuweweg



Welstandscriteria

De bouwplannen worden 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

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- woongebouwen bestaan bij voorkeur uit één laag 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

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



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



Hoofdgebouwen met de voorzijde op de weg richten



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend



Uitzondering is het buurtje aan de Nieuweweg met seriematige woningen

Tienhoven en Oud-Maarsseveen

Beschrijving

Tienhoven en Oud-Maarsseveen vormen samen een dorps lint in de polder met gevarieerde, kleinschalige en veelal vrijstaande bebouwing uit diverse periodes. De basis is het individuele pand met een landelijk karakter. Tienhoven en Oud-Maarsseveen bestaan in hoofdzaak uit de bebouwing aan de Looijdijk, Laan van Niftarlake en Dominee Ulferslaan.

In het gebied worden vrijstaande woningen afgewisseld met (voormalige) boerderijen en korte rijen. Voortuinen komen veel voor.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg. De bebouwing is gevarieerd en heeft een individueel karakter.

De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee lagen met variërende kappen. De nokrichting varieert en loopt veelal evenwijdig aan of staat haaks op de weg.

Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor. De gebouwen hebben diverse architectuurstijlen en een zorgvuldige detaillering, die varieert van sober tot rijk. Siermetselwerk, fijn gedetailleerde gootklossen, daklijsten en kozijnen komen voor. Oorspronkelijke gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden de detaillering veelal soberder 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 gedekt met keramische pannen of incidenteel met riet. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk.

Uitzondering is de rij woningen aan de Dominee Ulferslaan. Hier is de rooilijn in samenhang en de individuele woning onderdeel van het geheel.

Bijzondere elementen zijn gebouwen als de kerk en schoolgebouw De Klaroen. Deze gebouwen zijn accenten in de buurt door de vrije ligging en de afwijkende hoogte en vorm.

Waardebepaling en ontwikkeling

Tienhoven en Oud-Maarsseveen hebben een lintvormige bebouwingsstructuur met afwisselende bebouwing. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing. Veel panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.

De dynamiek van het gebied is gemiddeld en bestaat in hoofdzaak uit kleine wijzigingen als dakkapellen en aanbouwen.

Aanvullend beleid

Voor dit gebied is beeldkwaliteitskader Tienhoven - Oud-Maarsseveen opgesteld. Hierin zijn uitgangspunten opgenomen voor de inpassing van vervangende bebouwing in de betreffende linten. De welstandscriteria voor dit gebied zijn na toevoeging van één criterium onder materiaal en kleur (kleuren aan de plaszijde zijn donker) afgestemd op het beeldkwaliteitskader.

Gewoon welstandsgebied

Tienhoven is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van het kleinschalige historische karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

Gebied BG4



Individuele woningen in een groene omgeving



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa



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

Tienhoven en Oud-Maarsseveen

Welstandscriteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het 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 bebouwing met de voorgevel op de weg richten en concentreren in de ontginningslinten, met behoud van doorzichten naar het landschap
- 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 dorpse karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofd-vorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een enkelvoudige rechthoekige plattegrond
- 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 in beginsel evenwijdig aan de verkavelingsrichting of de weg en volgt de oorspronkelijke bebouwing
- de entree ligt bij voorkeur aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van dorpse bebouwing met nadruk op de kap
- 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 deels invullen met hout, hellende daken met (matte) keramische pannen en bij uitzondering met (natuurlijk) riet
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren afstemmen op de omringende bebouwing
- kleuren aan de plaszijde zijn donker (groen, zwart of bruin)

Gebied BG4



Individuele en afwisselende bouw in een dorps lint



Rooilijnen volgen de weg en verspringen enigszins



De individuele woning in een rij is onderdeel van het geheel



Historisch schoolgebouw is van oudsher een accent

Beschrijving

Maarsseveen heeft overwegend gevarieerde bebouwing, geclusterd in linten. Het gebied bestaat in hoofdzaak uit de bebouwing aan de Herenweg, Gageldijk, Tuinbouwweg en een deel van de Maarsseveensevaart.

De bebouwing staat in het algemeen langs de hoofdontsluitingswegen en ligt meestal iets terug op ruime kavels. De bebouwing bestaat voornamelijk uit (voormalige) boerderijen, woningen en bedrijfsgebouwen. Het lint is tweezijdig bebouwd en varieert in openheid. Naast agrarische (tuinbouw)bedrijven is ook niet agrarische bedrijvigheid zoals een tuincentrum in het lint opgenomen. Vanwege de ligging tussen recreatiegebieden zijn de agrarische bedrijven relatief kleinschalig.

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- en aanbouwen 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 geled 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.

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, glas (kassen) en een enkele keer van baksteen.

Bijzonder element is het fort Maarsseveen aan de Herenweg.

Waardebepaling en ontwikkeling

Maarsseveen 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 het lint is gemiddeld en betreft in het algemeen de plaatsing van op-, aan- en bijgebouwen en de vervanging van oudere gebouwen.

Gewoon welstandsgebied

Maarsseveen is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de cultuurhistorische bebouwing, het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakken verharding.

Bij de advisering over woongebouwen en bedrijfsgebouwen zal onder meer aandacht worden geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.



Individuele bebouwing in een groene omgeving



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa



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



Welstandscriteria

De bouwplannen worden 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

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

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

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



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



Rooilijnen volgen de weg en verspringen enigszins



Woningen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met kap



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig



Bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren

Beschrijving

Molenpolder heeft overwegend gevarieerde bebouwing, geclusterd in een lint. Het gebied bestaat in hoofdzaak uit de bebouwing aan de Westbroekse Binnenweg en Oudedijk.

De bebouwing staat in het algemeen langs de hoofdontsluitingswegen en ligt meestal iets terug op ruime kavels. De bebouwing bestaat voornamelijk uit (voormalige) boerderijen, woningen en bedrijfsgebouwen. Het lint is met name aan de zuidzijde dichter bebouwd dan aan de noordzijde en varieert in openheid. De bedrijvigheid is vanwege de ligging tussen recreatie- en plassengebied veelal niet agrarisch en relatief kleinschalig.

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- en aanbouwen 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 geled 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.

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, glas (kassen) en een enkele keer van baksteen.

Waardebepaling en ontwikkeling

Molenpolder 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 het lint is gemiddeld en betreft in het algemeen de plaatsing van op-, aan- en bijgebouwen en de vervanging van oudere gebouwen.

Gewoon welstandsgebied

Molenpolder is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de cultuurhistorische bebouwing, het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakken verharding.

Bij de advisering over woongebouwen en bedrijfsgebouwen zal onder meer aandacht worden geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.



Individuele bebouwing in een groen- en waterrijke omgeving



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa



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



Welstandscriteria

De bouwplannen worden 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

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- woongebouwen bestaan uit één tot anderhalve bouwlaag 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

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

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



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



Rooilijnen volgen de weg en verspringen enigszins



Bij deze woning is de eerste verdieping half bouwlaag en half kap



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig



Gebiedsbeschrijving

De bedrijventerreinen van Stichtse Vecht liggen verspreid over de gemeente en hebben een dichte bebouwingsstructuur met kleinschalige bedrijfshallen en een enkel kantoorgebouw. Deze terreinen liggen langs het Amsterdam-Rijnkanaal en de rivieren en aan de rand van sommige kernen. Zo bevindt bedrijventerrein Angstelskade zich aan de westkant van het Amsterdam-Rijnkanaal, ligt er ten noorden van Vreeland een bedrijventerrein langs de Vecht en is er een qua opzet en bebouwing eenvoudig bedrijventerrein aan de westrand van Breukelen, tussen het kanaal en het spoor.

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. Opslag in het zicht is geen uitzondering.

De loodsen en hallen bestaan uit maximaal twee lagen met een plat dak of flauw hellend zadeldak en zijn hoofdzakelijk functioneel en meestal eenvoudig van opzet en in architectonische uitwerking. Kantoren en entreepartijen vormen hier en daar een accent in 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.

Waterzuiveringsinstallaties, individuele fabrieken en olieopslag hebben een monofunctionele opbouw en vormgeving die hier enigszins van afwijkt. Deze terreinen liggen veelal in het gebied tussen Amsterdam-Rijnkanaal en Vecht.

Bijzondere elementen zijn de bedrijfswoningen die zowel verspreid op enkele terreinen aanwezig zijn.

Waardebepaling en ontwikkeling

De bedrijventerreinen zijn traditioneel van opzet. De waarde is vooral gelegen in de heldere opzet en eenvoudige bebouwing die de functie weergeeft. Vooral voor de bedrijven in het buitengebied geldt, dat bij herstructurering of transformatie inpassing in de omgeving uitgangspunt is. De bedrijventerreinen rond het spoor bij Breukelen zullen geherstructureerd worden onder beeldkwaliteit. De dynamiek van het terrein is gemiddeld.

Gewoon welstandsgebied

De bedrijventerreinen zijn gewone welstandsgebieden. Het beleid is gericht op het beheer van de samenhang in de massa's en het straatbeeld.

Welstandscriteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen zijn gericht op de weg
- rooilijnen kunnen verspringen ten opzichte van elkaar
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats
- representatieve en openbare functies zijn bij voorkeur op de straat gericht

Massa

- gebouwen zijn bij voorkeur individueel en afwisselend
- gebouwen zijn eenvoudig van opbouw en bestaan bij voorkeur uit een ongedeelde en evenwichtige hoofdmassa
- woningen bestaan bij voorkeur uit twee lagen met een kap

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen in stijl, maat en afwerking zijn afgestemd op het hoofdvolume
- woningen hebben een individuele uitstraling en een bescheiden architectuur

Materiaal en kleur

- gevels zijn van baksteen, hout of van plaatmateriaal en een enkele keer gepleisterd
- kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en in onderlinge samenhang
- gevels van woningen uitvoeren in baksteen, daken dekken met pannen



Kleinschalige bedrijfshallen in een dichte bebouwingsstructuur



Entreepartij als accent in de verder gesloten gevel



Rustig en sober kleurgebruik in de gevel



Monofunctionele opbouw van in dit geval opslagtanks

Beschrijving

De sportterreinen met overwegend eenvoudige bebouwing komen verspreid over de gemeente voor.

De bebouwing verschilt in grootte en vormgeving en is veelal eenvoudig. De geclusterde bebouwing van het sportpark bestaat uit een hoofdgebouw met meerdere bijgebouwen, die vrij op het maaiveld staan en waarbij het hoofdgebouw gericht is op de belangrijkste openbare ruimte of het hoofdsportveld. De entree is gericht op de weg en veelal vormgegeven als accent.

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.

Waardebepaling en ontwikkeling

Deze gebieden 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.

Soepel welstandsgebied

De sportterreinen zijn soepele welstandsgebieden, waarbij de randen aan de Vecht bijzonder worden beoordeeld. Het beleid is gericht op beheer en het aanzien vanuit omringende gebieden, met name vanaf de Vecht. Mogelijke uitbreidingen zullen goed in het landschap ingepast moeten worden.

Sportterreinen

Welstandscriteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- per terrein is er één hoofdmassa, die met de voorgevel is gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- het hoofdgebouw is vrijstaand en individueel
- het individuele gebouw binnen een cluster is deel van het geheel en voegt zich hier naar

Massa

- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm die bestaat uit een onderbouw van één tot twee lagen met flauw hellende kap of plat dak
- 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

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 OV2



Beschrijving

De recreatiegebieden liggen ten oosten van de Vechtzone. Het zijn gebieden met veel water en groen. Hieronder vallen de Maarsseveense plassen, de Scheendijk en Kievitsbuurt (waarvan het zuidelijk deel nauwelijks bebouwd is).

Maarsseveense plassen

Rond de Maarsseveense plassen is in deze zone een aantal op zichzelf gelegen en naar binnen gekeerde vakantieparken te vinden met een planmatige opzet waar eenvoudige en vrijstaande bebouwing zoals entreegebouwen, douchegebouwen en caravans in een relatief hoge dichtheid. De bij de vakantiehuizen en stacaravans behorende tuintjes zijn kleinschalig ingericht met veel ornamenten en gecultiveerde beplanting. De parken zijn veelal door middel van bomenhagen afgezonderd van het omringende landschap.

De bebouwing wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en herhaling van vrijstaande vakantiehuizen en caravans langs een heldere structuur. De uitstraling is veelal eenvoudig. De bebouwing staat in een soms verspringende, soms rechte rooilijn en is gericht op de weg. Entreegebouwen hebben een individuele en enigszins representatieve uitstraling. De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm en bestaat in het algemeen uit één bouwlaag met kap. Stacaravans hebben veelal afgeplatte daken.

De detaillering is eenvoudig. Materialen en kleuren variëren. Gevels van vakantiehuizen en 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.

Scheendijk en Kievitsbuurt

Het gebied van de Scheendijk en Kievitsbuurt bestaat behalve de dijk uit een trekpatenstructuur, die aansluit op de Loosdrechts plassen. Het is een groen gebied, waarin de bebouwing is geconcentreerd langs de Scheendijk. Deze bestaat uit woningen en watersportbedrijven langs de weg en recreatiehuizen daarachter. Deze recreatiehuizen zijn kleinschalig en individueel vormgegeven, waarbij met name de woningen op de groene eilanden van de Kievitsbuurt opvallen door hun zorgvuldige vormgeving en door het gebruik van materialen als hout voor gevels en riet voor daken. De detaillering van deze bouwwerken is verzorgd.

Waardebepaling en ontwikkeling

Het recreatiegebied bestaat uit meerdere op zichzelf staande groene terreinen, waar de bebouwing in variërende dichtheden aanwezig is, maar toch een enigszins ondergeschikte rol speelt. De dynamiek van de terreinen is laag en betreft voornamelijk kleine uitbreidingen.

Soepel welstandsgebied

De recreatiegebieden zijn soepele welstandsgebieden, met uitzondering van een deel van de Kievitsbuurt dat een gewoon welstandsgebied is. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer, waarbij met name de inpassing in het landschap aandacht krijgt. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van de eenvoudige opbouw, terughoudende architectuur en landschappelijke inpassing. Voor de noordelijke Kievitsbuurt geldt aanvullende aandacht voor verzorgde architectuur en zorgvuldig materiaalgebruik.



Recreatiegebieden zijn gekoppeld aan de verschillende plassengebieden



Welstandscriteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen zijn vrijstaand en maken in de (vakantie)parken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- 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 afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken van het omliggende landschap (hoofdform en nokrichting)
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdform en bestaan uit één laag met plat dak of kap
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdform (voorkom schaalvergroting)
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdform hebben een eenvoudige vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn per cluster of legakker in samenhang (voor de Kievitsbuurt eveneens zorgvuldig)
- ontwerpaandacht voor alle details
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdform

Materiaal en kleur

- gevels zijn bij voorkeur van baksteen, hout of plaatmateriaal met een baksteenstructuur (voor de Kievitsbuurt baksteen of hout)
- hellende daken dekken met pannen of ander materiaal met een structuur danwel riet (voor de Scheendijk en Kievitsbuurt pannen of riet)
- 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 hoofdform en de omgeving



Groene terreinen met vrijstaande gebouwen in variërende dichtheden



Bouwform en gevels aan randen afstemmen op omringend landschap



De architectonische uitwerking en detaillering zijn per cluster in samenhang



Kleuren zijn eenduidig ingetogen en in onderlinge samenhang

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 welstandsniveaus

Objectgerichte welstandscriteria zijn van toepassing op:

- Buitenplaatsen (1)
- Boerderijen (2)
- Agrarische bedrijfsgebouwen (3)
- Woonschepen en woonarken (4)
- Aanlegsteigers (5)
- Dakopbouwen (6)

Beschrijving

In de Vechtzone komt zo nu en dan ruimte vrij voor enkele nieuwe buitenplaatsen (in welke gevallen dit mogelijk is, wordt bepaald door het ruimtelijk beleid van de gemeente).

De veelal rechthoekige hoofdgebouwen staan meestal evenwijdig aan en gericht op de rivier. Deze gevels zijn meestal symmetrisch en hebben in het midden een toegang, die vaak benadrukt wordt. Veel van deze buitens hebben een ruime oprijlaan naar de openbare weg. De indeling van het hoofdgebouw varieert van klassiek, met basement, schacht en kap met lijst, tot meer modern. De gevels hebben een heldere horizontale en verticale verdeling die onder andere door de plaatsing van ramen naar voren komt. De verdiepingshoogte is naar boven toe veelal aflopend. Naast het hoofdgebouw heeft het buiten soms bijgebouwen, zoals een garage of een theekoepel aan het water. Binnen de hoofdprincipes van de traditionele buitenplaatsen is op deze nieuwe locaties een eigentijdse invulling passend. De architectonische uitwerking wordt gekenmerkt door een rijke eenvoud, de detaillering is fijn. De nieuwe invulling is ofwel statig en in het oog springend ofwel zeer terughoudend ingepast in het landschap.

Materialen zijn duurzaam en variëren van traditioneel tot modern. Ze zijn onderling in samenhang en duurzaam. Kleuren zijn terughoudend en passen in het landschap.

Waardebepaling en ontwikkeling

Nieuwe buitenplaatsen zijn een passende aanvulling op de aanwezige buitenplaatsen en landgoederen in de Vechtzone. Langs de Vecht ten noorden van Vreeland zijn bijvoorbeeld twee buitenplaatsen voorzien ter plaatse van een voormalig bedrijventerrein.

Bijzondere welstandsobjecten

De statige en landschappelijke panden tussen het groen en aan het water, met de verzorgde architectuur en verfijnde details zijn bijzondere welstandsobjecten.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan de landschappelijk inpassing op het niveau van de plaatsing en uitwerking van de massa's en het materiaal- en kleurgebruik. Doel is het behoud en eventueel de versterking van het landelijke karakter van de Vechtzone.

Criteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- per terrein is er één hoofdmassa
- hoofdgebouwen richten op rivier en ontsluitingsweg
- rooilijnen van hoofdmassa's variëren tussen evenwijdig aan de weg en parallel aan de sloten
- doorzichten naar weidegebied handhaven

Massa

- gebouwen zijn vrijstaand en individueel
- hoofdgebouwen hebben een plint, twee bouwlagen en een samengestelde kap
- torens benadrukken de entree of geven accenten aan de volumes
- voorkom schaalvergroting door grote aanbouwen

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig
- de detaillering is verfijnd met aandacht voor een subtiel reliëf in bijvoorbeeld negge bij kozijnen en materiaalovergangen zoals bij dakgoten en daklijsten
- gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleding
- op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen vormgeven als zelfstandig element of opnemen in de hoofdmassa

Materialen en kleuren

- materialen zijn duurzaam en verouderen mooi
- kleuren zijn terughoudend en passen in het landschap

Beschrijving

De traditionele boerderijen zijn te vinden langs de wegen in het polderlandschap, maar zijn deels ook opgenomen in de kernen. Het zijn meestal langgerekte gebouwen met een woning aan de voorzijde en een stal aan de achterzijde omgeven door een functioneel erf, waarop ook bijgebouwen en soms een zomerhuis te vinden zijn.

De boerderijen staan in de regel vrijwel direct aan de weg met een formele voorgevel. De gebouwen staan evenwijdig aan de verkavelingsrichting, waarbij de rooilijnen van de hoofdgebouwen ten opzichte van de weg verspringen. De meeste boerderijen zijn omgeven door opgaand groen. Deze beplanting bestaat deels uit fruitbomen, maar dient deels ook als zonwering en windkering. De erfindeling en de erfbeplanting zijn beeldbepalend.

Op het erf staat een hoofdgebouw met een langgerekte massa van één laag met een flinke (samengestelde) kap, waaronder aan de voorzijde de woning te vinden is en daarachter de stal. Meer naar achteren op het erf staan vrijwel altijd bijgebouwen, waaronder schuren, hooibergen en moderne stallen.

Meestal zijn woon- en werkdeel vooral in de architectuur onderscheiden. Soms is het voorhuis afwijkend vormgegeven met een korte nok parallel aan de weg, maar in de regel is er één langgerekte massa. De veelal representatieve kop- of langsgewel van het woondeel is vaak symmetrisch met hoge ramen, die veelal zijn geflankeerd door luiken. Aan de achterzijde zijn de ramen veel kleiner met een regelmatige rangschikking, die herinnert aan het stallen van koeien. In de achtergevel is meestal een grote deur te vinden. In de dakvlakken zitten tegenwoordig vaak dakramen.

De boerderijen hebben een zorgvuldige detaillering met rijke details zoals versierde omlijstingen om de grote ramen en een windveer langs de dakrand voor. De gevels zijn veelal opgebouwd uit bruine baksteen en een enkele keer gepleisterd. De plint is meestal van een ander materiaal of andere kleur. Daken zijn merendeels gedekt met keramische pannen of 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 (soms cultuurhistorisch waardevolle) bijgebouwen, zijn kenmerkend voor het buitengebied. De boerderijen bepalen mede het cultuurhistorisch waardevolle beeld. Veel boerderijen hebben hun agrarische functie verloren en zijn aangepast aan de woonfunctie. Hiermee verandert het beeld. De oorspronkelijke structuur van het gebouw alsmede de erfinrichting zijn van belang bij de beoordeling van bouwplannen.

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

Bijzondere welstandsobjecten

De boerderijen zijn vanwege hun grote waarde voor het buitengebied aangemerkt als bijzondere welstandsobjecten. Bouwplannen zullen naast de plaatsing van bebouwing op en inrichting van het erf onder meer worden beoordeeld op een zorgvuldige detaillering en een traditioneel kleur- en materiaalgebruik met als doel behoud en versterking van het traditionele agrarische karakter.

Traditionele boerderijen

Object 2

Criteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- een heldere ordening van gebouwen met ruimte voor beplanting op het erf
- per erf of kavel is er één hoofdmassa evenwijdig aan het verkavelingspatroon met de voorgevel gericht naar de belangrijkste weg
- rooilijnen verspringen
- bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en liggen uit de perceelsgrens of de slootkant (met uitzondering van bijvoorbeeld een boenhok)
- nieuwe bijgebouwen liggen bij voorkeur uit het zicht
- doorzichten op het landschap behouden en waar mogelijk versterken

Bouwmassa

- gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend
- gebouwen hebben in beginsel een enkelvoudige hoofdvorm, soms een onderscheid tussen woning en stal (oorspronkelijke bouwmassa behouden)
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één tot anderhalve laag met een steil zadeldak, samengestelde kap, schilddak of mansardekap
- de nokrichting is in beginsel parallel aan de verkavelingssloten
- aanbouwen zijn ondergeschikt aan het bouwvolume

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig afgestemd op het oorspronkelijk agrarisch karakter met rijke voorzijde en meer functionele achterbouw
- bijgebouwen zoals schuren en stallen eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal afstemmen op het hoofdvolume (hedendaagse interpretatie van historische kenmerken is mogelijk)
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen, zorgvuldig detailleren met aandacht voor profiel en gevelreliëf (verhouding negge, kozijnhout, onderdorpels en dergelijke)
- gevels hebben een verticale geleiding met in het woongedeelte van het hoofdgebouw staande en hoge ramen met een onderverdeling
- dakramen zijn rechthoekig en verzonken in het dakvlak
- zijgevels hebben vensters

Materiaal en kleur

- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen in aardtinten en soms voorzien van stuc accenten
- hellende daken dekken met keramische pannen of riet
- bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik afstemmen op hoofdgebouw
- kleuren zijn terughoudend, traditioneel en afgestemd op de van oorsprong toegepaste 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, 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 met een hellende kap in de vorm van een zadeldak.

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 staalplaat, vezelgebonden golfplaten of (donker) schaduwdoek. Ook open gevels met windbreekgas komen voor. De daken zijn gedekt met een staalplaat (vaak gecombineerd met doorzichtige stroken).

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.

Soepele welstandsobjecten

Agrarische bedrijfsgebouwen zijn soepele welstandsobjecten. Bouwplannen zullen naast de plaatsing in het landschap en op het erf onder meer worden beoordeeld op een terughoudende vormgeving in een eenvoudig opgebouwd volume met aandacht voor het gebruik van kleur en materiaal.

Agrarische bedrijfsgebouwen

Criteria

De bouwplannen worden 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
- een heldere, samenhangende ordening van de gebouwen op het erf
- achter het woongedeelte en de bijbehorende bijgebouwen, zodat er sprake is van een woon- en een bedrijfszone
- de terreininrichting maakt onderdeel uit van de inpassing in het landschap en op het erf

Massa

- de lengte is evenwijdig aan de verkavelingsrichting, waarbij de topgevel is gericht op de hoofdgebouwen en de weg

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig en sluiten zoveel mogelijk aan op de bestaande bebouwing en de omgeving
- de naar de straat gerichte zijde is representatief
- gevelgeleding afstemmen op overige bebouwing en bij voorkeur horizontaal uitvoeren

Materiaal en kleur

- materiaal is duurzaam en terughoudend met een voorkeur voor traditionele materialen zoals baksteen en hout of anders geprofileerde staalplaat en eventueel windbreekgaas
- kleuren zijn gedekt en traditioneel, passend bij het landschap en erf
- gevels donkergroen, baksteenrood of zwartgrijs (voor gepotdekselde delen)
- daken zijn donker of middengrijs

Object 3



Plaatsing achter de eerste rij bebouwing in het bebouwingspatroon



De hallen hebben een onderbouw van één laag met een zadeldak



Kleuren zijn gedekt en traditioneel, passend bij landschap en erf



Beschrijving

De rivieren en vaarten hebben langs de oevers vaak woonschepen en woonarken liggen. Door hun ligging in het veelal open landschap bepalen zij mede het beeld, zowel vanaf het water als vanuit het land.

Woonschepen zijn schepen die het wonen als hoofdfunctie hebben gekregen en onder woonarken wordt de drijvende bebouwing verstaan die van oorsprong een woonfunctie heeft. De woonschepen zijn in verschillende scheepstypen te vinden. Door kleine aanpassingen is wonen de hoofdfunctie geworden. De schepen hebben heldere belijningen en veelal een leeg voor- en achterdek. De hoofdmasa is één laag hoog. De detaillering is zorgvuldig.

De meest voorkomende materialen zijn hout, staal en glas. De platte tot licht hellende daken zijn in principe afgedekt met zink, lood of bitumen. Het materiaal- en kleurgebruik is terughoudend en aangepast aan het oorspronkelijke uiterlijk van het schip en ingepast in het landschap.

Bij de *woonarken* is de woonfunctie duidelijk afleesbaar. De hoofdvorm is eenvoudig en helder geleed. De massa is meestal één, soms twee lagen hoog en afgedekt met een plat of licht hellend dak. De beëindiging van het hoofdvolume is vaak benadrukt door bijvoorbeeld een overstek. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik zijn eenvoudig en zorgvuldig. Het woonvolume is in principe bekleed met houten beschot. Het dak is veelal afgedekt met bitumen.

Waardebepaling en ontwikkeling

Woonschepen en arken zijn medebepalend voor het beeld van de rivieren en vaarten waarin zij liggen en de directe omgeving. Met name het kleurgebruik is niet altijd ingepast in de omgeving. Het beleid is gericht op inpassing door onder meer een zorgvuldig materiaal- en kleurgebruik. Verder is handhaving van de oorspronkelijke scheepsvorm bij woonschepen van belang.

Aanvullend beleid

De provincie heeft de 'notitie woonschepenbeleid 2002-2012' opgesteld, waarin onder meer basismaten voor woonschepen en -arken zijn opgenomen. Daarnaast is in het gebied rondom de Loosdrechtse Plassen de 'Woonschepen verordening Plassenschap Loosdrecht en omstreken 2004' van kracht. De verordening Natuur en landschap is met name voor de Vecht van belang.

Gewone welstandsobjecten

Woonschepen en -arken zijn gewone welstandsobjecten. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan de landschappelijk inpassing op het niveau van de ligging en een zorgvuldig materiaal- en kleurgebruik.

Woonschepen en woonarken

Object 4

Criteria woonarken

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- de ligging is parallel aan de oever van rivier of insteekhaven
- open ruimte tussen woonarken behouden
- oriëntatie zowel naar water als naar oever

Massa

- woonarken opbouwen uit één tot maximaal twee bouwlagen met een plat of licht hellend dak
- de hoofdmassa heeft een heldere geleding en een eenvoudige hoofdvorm

Architectonische uitwerking

- de detaillering is eenvoudig en zorgvuldig
- gevels hebben een heldere geleding
- de beëindiging van de hoofdmassa benadrukken door bijvoorbeeld een boei-bord of een dak met overstek

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en aangepast aan het landelijk gebied
- grote vlakken van de woonbebouwing bestaan bij voorkeur uit hout

Criteria woonschepen

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- de ligging is parallel aan de oever van rivier of insteekhaven
- open ruimte tussen woonschepen behouden

Massa

- oorspronkelijke vorm en belijning zoveel mogelijk behouden
- maximaal één bouwlaag met een plat of licht hellend dak
- gangboorden, voor- en achterdek leeghouden
- aan- en opbouwen binnen de omtrek van het casco plaatsen

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig
- oorspronkelijke zeeg handhaven

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend, aangepast aan het landelijk gebied en de oorspronkelijke kleuren van het schip
- de massa opbouwen uit hout, staal en glas (geen baksteen of beton)
- daken dekken met bitumen, lood of zink (geen dakpannen)



Beschrijving

Steigers zijn uit planken opgebouwde en door palen gestutte bouwwerken waar boten kunnen worden aangelegd. Steigers staan op de grens van tuin en sloot.

Steigers aan de openbare weg zijn van invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan steigers te voorkomen. Steigers moeten passen bij het karakter van de omgeving. Ze moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen.

Waardebepaling en ontwikkeling

De vele particuliere steigers springen veelal niet in het oog, wat gezien hun ondergeschikte belang voor de kwaliteit van de oevers en het landschap ook wenselijk is.

Soepele welstandsobjecten

Steigers zijn soepele welstandsobjecten. De criteria van het betreffende gebied zijn aanvullend van toepassing.

Criteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

plaatsing

- direct naast erf of schip en aan de oever (tenzij het bestemmingsplan anders stelt)
- hoogstens 0,50 m boven de gemiddelde waterlijn en niet hoger dan aangrenzend maaiveld (zichtlijnen behouden)

architectonische uitwerking

- met zorg en terughoudend vormgeven

materiaal en kleur

- steigers in beginsel uitvoeren in hout (eventueel in combinatie met staal of beton) en niet verlichten
- kleuren zijn terughoudend zoals onbehandeld hout en grijsinten

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. In Breukelen komen bij uitzondering enkele dakopbouwen met schuine zijwangen voor. 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.

Daarnaast zal de commissie adviseren om dakopbouwen op platte daken terug te leggen ten opzichte van de voorgevel.

Soepele welstandsobjecten

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

Welstandscriteria

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Aantal en plaatsing

- hoogstens één dakopbouw per woning
- op platte daken minstens 1,00 m terugliggend vanaf de gevels en oppervlakte tot 50% van de dakvloer
- onderkant kozijn direct aansluiten op het dakvlak

Massa

De dakopbouw is gelijk georiënteerd als en gelijkvormig aan eerder geplaatste dakopbouwen op het betreffende dakvlak van het bouwblok. Anders geldt:

- op een zadeldak:
 - enkelzijdige nokverhogingen aan de achterkant of dubbelzijdige nokverhogingen
 - bij rijwoningen over de gehele breedte van de woning aanbrengen (met uitzondering van dubbelzijdige nokverhogingen op hoekwoningen, die minstens 1,50 m van de kopgevel terugliggen)
 - metselwerk in de zijmuur van een blok loopt door in de zijwang van de verhoging
 - 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 van één bouwlaag met de nieuwe gootlijn evenwijdig aan de voorgevel
 - balustrade van een eventueel dakterras 0,20 m terugleggen ten opzichte van de gevel

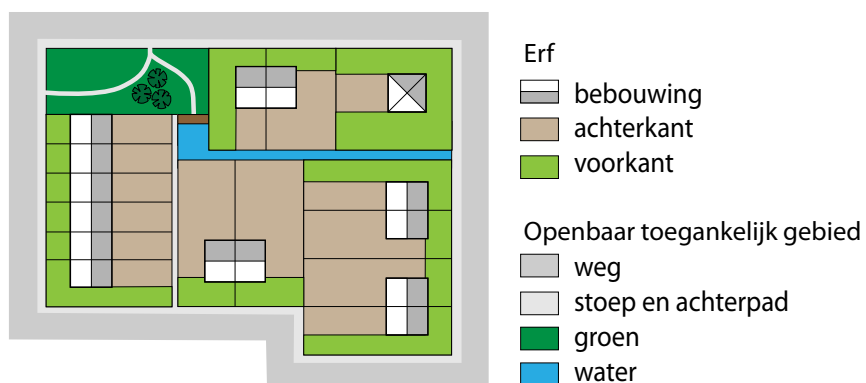


Enkelzijdige nokverhogingen aan de achterzijde van woningen



Over de gehele breedte van de woning aanbrengen, metselwerk loopt door

Schema voor- en achterkant



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

- Aanbouwen (1)
- Dakramen panelen en collectoren (6)
- Bijgebouwen (2)
- Installaties (7)
- Gevelwijzigingen (3)
- Rolluiken (8)
- Dakkapellen (4)
- Reclame aan de gevel (9)
- Erfafscheidingen (5)
- Reclame los van de gevel (10)

Vergunning

De bovengenoemde bouwwerken zijn deels vergunningvrij binnen bepaalde randvoorwaarden. Dat betekent dat een deel van deze plannen niet vooraf wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Indien een bouwwerk niet vergunningvrij is, wordt het bouwplan allereerst getoetst aan de criteria voor kleine plannen in dit hoofdstuk. Voldoet het plan aan deze criteria dan kan 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 zoals bij monumenten en beeldbepalende panden, dan wordt het bouwplan beoordeeld met gebruikmaking van de gebiedsgerichte, objectgerichte en zonodig algemene welstandscriteria.

Herhalingsplan

Een herhalingsplan is een plan, dat in vergelijkbare situaties als uitgangspunt gehanteerd kan worden. Het zijn plannen die navolging verdienen, waarbij met name een gelijke uitvoering van belang is. Van belang daarbij zijn de architectonische verhoudingen, materiaal en kleur. Niet ieder bouwwerk is automatisch een herhalingsplan. Een eerder op dezelfde woning of hetzelfde bouwblok goedgekeurd plan is dit in de regel wel. Ook als deze enigszins afwijkt van de criteria op de volgende bladzijden. Een herhalingsplan is van toepassing op een bouwblok, cluster of een groter gebied.

Voor- en achterkant

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

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.

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.

Beschrijving en uitgangspunten

Een aanbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gebouw zoals een erker, serre of garage. Ook kunnen deze bouwwerken als overkapping of carport worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft de rooilijnen en maximale afmetingen.

Aanbouwen kunnen bepalend zijn voor het straatbeeld. De voorkeur gaat daarom uit naar een aanbouw aan een achterkant. Om het straatbeeld te respecteren en intact te houden dient er aan de voorkant in de regel ruimte blijven 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 contour van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar houden. Daarnaast is het gewenst, dat de aanbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw. Bij geschakelde woningen moeten de burens een goede aansluiting kunnen maken, bijvoorbeeld op een gemetselde muurdam of een vergelijkbare oplossing.

Beoordeling

Een aanbouw voldoet aan 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.

Criteria

Een aanbouw wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

- de aanbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- direct tegen de hoofdmassa plaatsen (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 (dit geldt in ieder geval voor de beschermde dorpsgezichten)

plaatsing en aantal

- minstens 1,00 m achter de voorgevelrooilijn met uitzondering van erkers aan een voorgevel
- slechts één aanbouw aan de betreffende gevel
- hoekaanbouwen mogelijk aan achterkanten
- overkappingen en carports tegen het hoofdgebouw plaatsen (of een bestaande overkapping vergroten)

maatvoering

- breedte
 - aan een voorgevel hoogstens 50% van de oorspronkelijke gevel
 - aan een achtergevel niet breder dan de oorspronkelijke gevel met uitzondering van hoekaanbouwen

vormgeving

- gevelgeleding en profilering zorgvuldig afstemmen op het hoofdgebouw
- gevels van erkers uitvoeren met kozijnindeling afgeleid van hoofdgebouw
- gevels van serres regelmatig onderverdelen
- de detaillering is bescheiden met eventueel een overstek, boeibord en ornamenten afgestemd op het hoofdgebouw

materiaal en kleur

- materialen en kleuren zorgvuldig afstemmen op het hoofdgebouw



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. Ook kunnen deze vrijstaande bouwwerken als overkapping of carport worden uitgevoerd. 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 voldoet aan 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.

Criteria

Een bijgebouw 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
- hoogstens twee bijgebouwen op het gehele erf

vormgeving

- aan een voorkant plat afdekken, aan een achterkant is ook een kap met vergelijkbare uitvoering als het dak van het hoofdgebouw denkbaar
- de detaillering is bescheiden met eventueel een overstek, boeibord en ornamenten afgestemd op het hoofdgebouw

materiaal en kleur

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



Goed geplaatst bijgebouw in passende vormgeving, materialen en kleuren

Beschrijving en uitgangspunten

Van een gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. De opbouw en indeling van de gevel is een belangrijk onderdeel van de architectonische vormgeving van het gebouw en het aanzicht van de straat. Het is de wens de samenhang en ritmiek in straatwanden mag niet worden verstoort door incidentele kozijn- of gevelwijzigingen. Een gevelwijziging aan een voorkant vraagt om een zorgvuldige vormgeving, die past bij het karakter van het hoofdgebouw en in de omgeving. Een naoorlogse rijwoning heeft bijvoorbeeld een andere vormgeving dan een villa uit de 19e eeuw.

Het uitgangspunt is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout.

Beoordeling

Een gevelwijziging voldoet aan 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.



Bestaande indeling gerespecteerd bij wijziging

Criteria

Een gevelwijziging wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

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

maatvoering

- oorspronkelijke maatvoering en profielafmeting (zoals negge) in beginsel behouden

vormgeving

- samenhang en ritmiek van straatwanden behouden
- gevelwijziging in overeenstemming met de architectuur en het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel, indeling en detaillering
- de oorspronkelijke kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- gevelopeningen zijn grotendeels ingevuld met glas (niet blinderen met panelen, schilderwerk en dergelijke)

materiaal en kleur

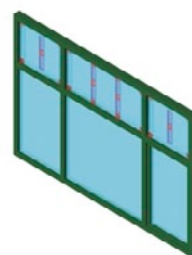
- materialen en kleuren afstemmen op die van het hoofdgebouw



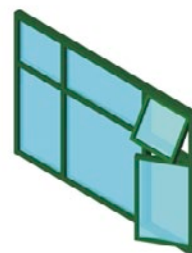
Oorspronkelijke kozijnen uit de bouwperiode van voor 1900



Acceptabele vervanging van kozijnen uit de bouwperiode van voor 1900



Oorspronkelijke kozijnen uit de bouwperiode vanaf 1920



Acceptabele vervanging van kozijnen uit de bouwperiode vanaf 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.

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.

Beoordeling

Een dakkapel voldoet aan 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.

Criteria

Een dakkapel wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw, dus bijvoorbeeld niet toepassen op een wolfseind
- alleen dakkapellen over meerdere woningen bij uniforme realisering per complex of bouwblok
- de dakkapel voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object (dit geldt in ieder geval voor de beschermde dorpsgezichten)

aantal en plaatsing

- meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijn, dus niet boven elkaar
- minstens 0,50 m dakvlak boven en aan weerszijden van de dakkapel (bij schilddaken de kleinste afstand hanteren)
- tussen 0,50 en 1,00 m dakvlak onder de dakkapel
- minstens 0,50 m tussen twee dakkapellen
- een dakkapel in een mansardekap in het onderste dakvlak plaatsen en in beginsel aansluiten op de knik

maatvoering

- aan voorkanten breedte in totaal hoogstens 60% van het betreffende dakvlak
- aan achterkanten breedte in totaal hoogstens 70% van het betreffende dakvlak
- hoogte maximaal 1,75 m gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boei-boord of trim

vormgeving

- gevelgeleding en profilering afstemmen op gevelgeleding van hoofdgebouw
- onderdorpel kozijn direct aansluiten op dakvlak (geen borstwering)
- zijwangen ondoorzichtig

materiaal en kleur

- materialen en kleuren zorgvuldig afstemmen op het hoofdgebouw (zoals zijwangen in gebroken wit, donker of de kleur van het dakvlak)
- dichte panelen in het voorvlak slechts beperkt toepassen, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken



Dakkapel niet op het wolfseind plaatsen



Dakkapel in mansardekap in onderste dakvlak plaatsen en aansluiten op knik



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



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

Beschrijving en uitgangspunten

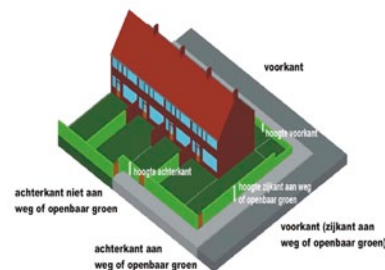
Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erfafscheiding tussen burens moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan, zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Erfafscheidingen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

Beoordeling

Een erfafscheiding voldoet aan 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.



Erfafscheidingen bijvoorbeeld van hout, gecombineerd met metselwerk

Criteria

Erfafscheidingen wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

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

maatvoering

- hoogte maximaal 1,00 m bij plaatsing voor de voorgevel
- hoogte maximaal 2,00 m bij plaatsing achter de voorgevel
- in het buitengebied aangepaste maatvoering afhankelijk van het doel

vormgeving

- vormgeving inclusief bovenbeëindiging recht of licht getoogd
- één vormgevingsprincipe per afscheiding toepassen, afgestemd op de directe omgeving
- geleding erfafscheiding afstemmen op erfafscheidingen in de omgeving

materiaal en kleur

- terughoudende materialen en kleuren, aansluitend op erfafscheiding naastgelegen percelen en in het buitengebied passend in het landschap
- materialen als metselwerk, hout of draadstaal gebruiken aansluitend op erfafscheiding naastgelegen percelen (open gaas- of hekwerk gebruiken als drager voor beplanting)



Een erfafscheiding in de vorm van een heg is vergunningvrij

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 vergunningvrij 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, panelen of collectoren 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, paneel of collector voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan.

Dakramen, panelen en collectoren

Criteria

Dakramen, panelen en collectoren worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

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

plaatsing

- minstens 0,50 m dakvlak aanhouden boven, onder en aan weerszijden van dakraam, paneel of collector
- meerdere exemplaren in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijnen
- alleen op daken (niet aan gevels, balkons en wanden)
- op hellende daken vlak aanbrengen (hellingshoek gelijk aan het dakvlak) en binnen het dakvlak

maat

- bij meerdere exemplaren identieke maatvoering aanhouden

vormgeving

- eenvoudig vormgeven en bescheiden detailleren

materiaal en kleur

- onopvallende kleuren gebruiken
- afstemmen op het dakvlak

Klein plan 6



Meerdere dakramen regelmatig rangschikken op horizontale lijn

Beschrijving

Installaties zoals spriet-, staaf- of schotelantennes en units voor airconditioning 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 installaties is vooral gelegen in de functie. Installaties zijn echter zelden een verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is, zal de welstandscommissie adviseren de installatie aan een achterkant aan te brengen.

De criteria voor installaties gelden met name bij monumenten en beschermde dorpsgezichten. In de overige gevallen zijn de criteria vooral richtinggevend, omdat de mogelijkheden om een antenne vergunningvrij te plaatsen zeer ruim zijn.

Beoordeling

Een installatie voldoet aan 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.

Criteria

Installaties worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

- niet zichtbaar aanbrengen nabij, op of aan een monument of in een beschermd dorpsgezicht
- de installatie voldoet aan eventuele aanvullende criteria voor kleine plannen genoemd bij het betreffende gebied of object (dit geldt in ieder geval voor de beschermde dorpsgezichten)

Aantal en plaatsing

- niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte
- bij meerdere technische installaties aan, op of bij een pand deze clusteren
- installaties in beginsel aan een achtergevel bevestigen en in ieder geval achter de voorgevellijn plaatsen
- bij gestapelde woningbouw:
 - op het hoofdvolume bij een plat dak en terugliggend
 - op of aan het balkon binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon (niet aan de gevel of kozijn)

Maatvoering

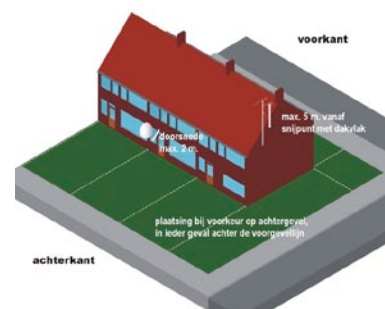
- hoogte spriet- of staafantenne maximaal 5,00 m hoog gemeten vanaf het maaiveld of bij bevestiging aan de gevel vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak bij plaatsing aan gevel
- schotelantenne maximaal 2,00 m doorsnede en maximaal 3,00 m hoog (gemeten vanaf de voet van de antenne of antennedrager)
- overige installaties:
 - aan het gebouw maximaal 0,50 m hoog en 1,00 m breed
 - waar mogelijk op een plat dak op tenminste 0,50 m vanaf de dakrand

Vormgeving

- installaties en bijbehorende voorzieningen (waaronder mast, bedrading, tuidraden) als één geheel vormgeven
- indien zichtbaar vanaf de weg of het openbaar groen zo onzichtbaar mogelijk (een minimum aan dwarssprietten kan hiertoe bijdragen)
- beperken van aantal tuidraden en bij bevestiging aan gevel geen tuidraden (stabiliteit halen uit de bevestiging aan de gevel)

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn onopvallend en aanvaardbaar in relatie tot de omgeving (dus geen felle, contrasterende kleuren maar bijvoorbeeld antraciet of donker grijs)



Plaatsing van installaties aan de achterkant van woningen heeft de voorkeur

Beschrijving en uitgangspunten

Rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig of onherbergzaam aanzien geven. Het plaatsen van rolluiken aan de binnenzijde van een pui is in veel gevallen vergunningvrij en bij woningen hoeft ook aan de buitenzijde vaak ook geen vergunning te worden gevraagd. De gemeente streeft er naar dat rolluiken de uitstraling van het pand en de omgeving niet negatief beïnvloeden.

Beoordeling

Een rolluik voldoet aan 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.

Criteria

Rolluiken worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

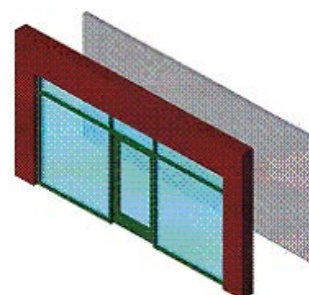
- een rolluik voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object (dit geldt in ieder geval voor de beschermde dorpsgezichten)

vormgeving

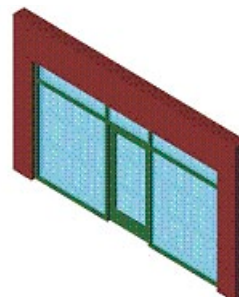
- vrij indien geplaatst op ten minste 2,00 m achter de pui
- bij plaatsing op minder dan 2,00 m achter de pui uitgevoerd met minstens 70% glasheldere doorkijkopeningen
- aan de buitenzijde van een winkelpui uitgevoerd met minstens 85% glasheldere doorkijkopeningen en daarbij een geïntegreerde inpassing van rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel (op bedrijventerreinen zijn gesloten rolluiken mogelijk)

kleur

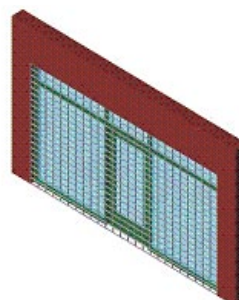
- ingetogen kleuren of kleuren die harmoniëren met gevel



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

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 vergunning nodig. Een welstandsbeoordeling maakt deel uit van deze vergunningprocedure.

Beoordeling

Een reclame voldoet aan 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.

Reclame aan de gevel

Criteria

Reclame wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

Plaatsing en aantal

- loodrecht op (haakse reclame), of evenwijdig en vlak aan de gevel (platte reclame)
- 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 (niet boven-daks)
- hoogstens één platte reclame en één haakse reclame per naar de straat gekeerde gevel (bij complexen één per winkel)

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
- platte reclame:
 - tot 60% van de gevelbreedte met een maximum van 3,00 m en maximaal 0,40 m hoog, aangebracht onder de ramen van de verdieping
 - zijpenanten vrijhouden
- haakse reclame hoogstens 0,80 bij 0,80 bij 0,20 m, onder ramen verdieping
- aan woningen met praktijk aan huis hoogstens 0,30 m bij 0,40 m onverlichte reclame in terughoudende kleuren, bestaande uit naam- /beroepsaanduiding
- bescheiden en ingetogen reclame passend in het gevelbeeld, ondergeschikt aan het straatbeeld en geïntegreerd in de architectuur van het pand

Aanvulling vormgeving en maatvoering bedrijven en kantoren

- lichtbakken of felle kleuren bij platte reclame mogelijk
- reclame mogelijk op meerdere gevels
- reclames op bedrijfsverzamelgebouwen clusteren bij de gebouwentree

Aanvulling vormgeving en maatvoering monument en beeldbepalend pand

- haakse reclame niet verlichten
- maatvoering en plaatsing in harmonie met de achterliggende gevel

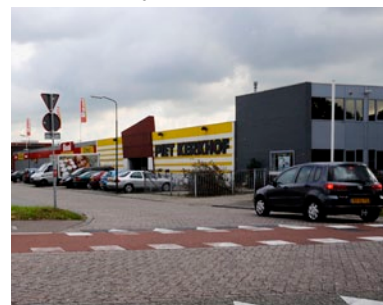
Klein plan 9



Reclame loodrecht op of evenwijdig en vlak aan de gevel plaatsen



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



Reclame als zelfstandig element vormgeven



Maatvoering en detaillering afstemmen op gevel

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 vergunning nodig. Een welstandsbeoordeling maakt deel uit van deze vergunningprocedure.

Beoordeling

Een reclame voldoet aan 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.

Reclame los van de gevel

Criteria

Reclame wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

Plaatsing en aantal

- reclame los van de gevel is in beperkte mate toegestaan op bedrijventerreinen en in winkelgebieden
- reclame plaatsen met behoud van uitzicht op of vanaf de openbare ruimte

Algemene vormgeving en maatvoering

- reclame als zelfstandig element vormgeven en daarbij de maatvoering en detailleringen afstemmen op het hoofdgebouw
- zorgvuldig vormgeven met losse letters of borden (eventueel aangelicht)
- geen mechanisch bewegende delen, lichtkranten of lichtreclame met veranderlijk of knipperend licht

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 sportterreinen

- reclame richten op het complex of terrein (niet zichtbaar vanaf de weg)

Aanvulling vormgeving en maatvoering aan lantaarnpalen

- aan de van de weg gekeerde kant van de lantaarnpaal met behoud van zicht op verkeersborden of -lichten
- onderzijde reclame minstens op 3,50 m hoogte
- afmetingen maximaal 0,50 bij 0,50 m

Aanvulling vormgeving en maatvoering vrijstaande reclamezuilen

- vrij op het maaiveld plaatsen, bijvoorbeeld in het groen of naast een parkeerstrook
- vormgeven als solitair object met een bescheiden voet en meerzijdige borden (geen achterkanten) van hoogstens 0,80 m breed en in totaal maximaal 2,00 m hoog

Klein plan 10



Hoogstens drie vlaggen per bedrijf of winkel



WELSTANDSCRITERIA ERFGOED

Op de gebiedsgerichte criteria wil de gemeente aanvullende eisen stellen aan plannen binnen de invloedssfeer van monumenten en beeldbepalende (MIP) panden om recht te doen aan de bijzondere waarde van deze objecten. Het eerste deel bestaat uit algemene regels voor het erfgoed. Daarna volgen enkele specifieke handreikingen voor de interpretatie hiervan. Het object boerderijen kan ook gezien worden als een dergelijke handreiking.

Beschrijving

Stichtse Vecht heeft een rijk verleden en cultureel erfgoed, waaronder buitenplaatsen, herenhuizen, villa's, arbeiderswoningen, boerderijen, forten en enkele kastelen. Naast monumenten aangewezen door het Rijk zijn er gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden. Hoewel deze objecten allemaal anders zijn, hebben ze tegelijkertijd een aantal overeenkomsten die bijvoorbeeld deels voortvloeien uit traditionele technieken en deels voortkomen uit het landschap. Wat in ieder geval overeenkomt, is de wens van de gemeente dit erfgoed te koesteren. Het gaat daarbij om de vele grachtenpanden, buitenplaatsen, theehuizen en andere objecten zoals de versterkingen van de waterlinie.

De meeste monumenten en beeldbepalende panden hebben een lange geschiedenis van aanpassingen en uitbreidingen achter zich, waardoor een beschrijving van de eigenschappen van deze objecten moeilijk is. Er zijn echter wel enkele grote lijnen te duiden. Allereerst is er de relatie met het landschap. Voor boerderijen en versterkingen is de relatie vanuit praktisch nut te beredeneren met onder meer de toegankelijkheid als onderscheidende factor. Voor buitenplaatsen en theehuizen is de relatie in grote mate vanuit beleving te beredeneren met onder meer zichtlijnen en afwisseling als onderscheidende factoren. Op een heel andere manier geldt dit eveneens voor grachtenpanden, die een aaneengesloten rooilijn volgen met daarin kleine verspringingen.

Een andere lijn bestaat uit de bouwmassa en architectuur van het object op zich, waartussen in de regel een duidelijke samenhang bestaat. Een dorps woonhuis is kleiner van maat dan een buitenplaats, waardoor de architectuur van het eerste in de regel meer afhankelijk is van één hoofdkeuze en bescheidener zal uitvallen dan voor de tweede. Naarmate een pand groter is, zullen er vaker meer bouwdeelen zijn met ruimte voor variatie. De vormen van de versterkingen zijn in grote mate bepaald door utilitaire beginselen.

Waardebepaling en ontwikkeling

Van belang voor monumenten en beeldbepalende panden is allereerst de waarde van het object op zich. Elk pand of bouwwerk heeft een eigen architectuur en daarmee wat betreft de vormgeving een eigen logica. Daarnaast is er veelal sprake van ensemblewaarde, die voor boerderijen en buitenplaatsen duidelijk is. Op het erf van een boerderij staan vaak bijgebouwen of een zomerhuis, bij een buitenplaats zijn koetshuizen en orangerieën geen uitzondering en bij een kerk is vrijwel zonder uitzondering een pastorie te vinden. Daarnaast zijn er buurtschappen, woningblokken en dergelijke die als ensemble ook een toegevoegde waarde hebben.

Op de gebieds- en objectgerichte criteria wil de gemeente aanvullende eisen stellen aan plannen voor en binnen de invloedssfeer van monumenten en beeldbepalende panden om recht te doen aan de bijzondere waarde van deze objecten. De gemeente wenst de ontwikkeling aan deze objecten in beginsel te beperken tot het versterken of herstellen van historisch wenselijke eigenschappen danwel het faciliteren van nieuw gebruik met als doel het behoud

Hoofdstuk 6



van de panden. Aanpassingen betreffen in de regel kleine wijzigingen die het aanzien van de gebouwen niet schaden zoals bescheiden dakkapellen aan de achterzijde of bijgebouwen uit het zicht vanuit de openbare ruimte.

Meer ingrijpende wijzigingen zijn uitzonderingen, die in de regel zorgvuldig en terughoudend in het bestaande beeld moeten worden ingepast.

De gemeente zet in op behoud danwel versterking van het cultuurhistorisch karakter van de gebouwen, waarbij voor kleine wijzigingen een gelijke architectuur uitgangspunt is maar voor grotere wijzigingen kan afhankelijk van de omgeving en het karakter van het object een meer eigentijdse architectuur eveneens passend kan zijn.

Bij de beoordeling van kleinere wijzigingen zal de commissie onder meer de inpassing daarvan in de ordening op het erf en het karakter van het pand bezien waarbij onder meer aandacht zal worden geschonken aan de architectonische uitwerking met inbegrip van materiaal- en kleurgebruik.

Bij de beoordeling van eventuele grotere wijzigingen zal de commissie met name aandacht schenken aan een grote mate van terughoudendheid met een nadruk op de plaatsing ten opzichte van enerzijds de openbare ruimte met inbegrip van het landschap en anderzijds het object of ensemble op zich, een terughoudende vormgeving met inbegrip van materiaal- en kleurgebruik.

Omdat monumenten en beeldbepalende panden vragen om een specifieke benadering zal de commissie eveneens kunnen teruggrijpen op het vakmanschap van de ontwerper zoals bedoeld en beschreven in de algemene criteria.

Omdat monumenten en beeldbepalende panden vaak een relatie hebben met hun omgeving, zijn er in dit verband ook criteria opgenomen voor bouwen binnen de invloedssfeer van deze objecten.

Uitgangspunten

Bij aanpassingen aan monumenten gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- bij verbouwing en herbouw worden in principe de bestaande goothoogtes, nokhoogtes en dakhellingen gehandhaafd
- wijzigingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het straatbeeld
- wijzigingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op de (cultuurhistorische delen van) de omgeving en het hoofdgebouw
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar
- het zicht op monumenten of beeldbepalende panden vrij laten

Binnen de invloedssfeer van monumenten en beeldbepalende panden geldt daarnaast, dat een bouwplan geen afbreuk mag doen. De welstandscommissie zal het bouwvoornemen in dat verband toetsen aan de volgende criteria:

- het bouwplan dient zich te voegen in zijn omgeving en de historische context zoveel mogelijk te respecteren
- 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 contrasterende kleuren
- het bouwplan mag niet in strijd zijn met de in de redengevende beschrijving van het monument genoemde visuele waarden

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten aangevuld met overige gebieds- en objectcriteria getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- per erf of kavel is er in beginsel één hoofdmassa, die herkenbaar is als zelfstandige eenheid
- eventuele bijgebouwen zijn ondergeschikt
- rooilijnen verspringen afhankelijk van de landschappelijke of stedenbouwkundige inpassing
- nieuwe bijgebouwen liggen bij voorkeur uit het zicht
- doorzichten op het landschap behouden en waar mogelijk versterken

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- bij aanpassing de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk herstellen
- gebouwen hebben in de regel een enkelvoudige hoofdvorm met een steil hellend dak

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig afgestemd op het oorspronkelijk karakter met representatieve voorzijde
- bijgebouwen eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal afstemmen op het hoofdvolume (hedendaagse interpretatie van historische kenmerken is mogelijk en bij grotere aanpassingen in beginsel kiezen voor een meer eigentijdse terughoudende architectuur)
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen, zorgvuldig detailleren met aandacht voor profiel en gevelreliëf (verhouding negge, kozijnhout, onderdorpels en dergelijke)
- gevels hebben een verticale geleding met in het woongedeelte van het hoofdgebouw staande en hoge ramen met een onderverdeling

Materiaal en kleur

- bij aanpassingen in beginsel kiezen voor oorspronkelijke materialen en kleuren danwel afstemmen op de aard en het historisch karakter van het gebouw of ensemble
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen in aardtinten en soms voorzien van stuc accenten
- hellende daken dekken met keramische pannen of natuurlijk riet
- kleuren zijn terughoudend, traditioneel en afgestemd op de van oorsprong toegepaste kleuren



Aanvullende criteria kleine plannen

Voor monumenten en beeldbepalende panden gelden de volgende aanvullende criteria:

Aanbouwen

- aanbouwen zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw plaatsen
- grotere aanbouwen uitvoeren met kap, kleinere in beginsel plat afdekken

Bijgebouwen

- bijgebouwen in de eerste lijn (vooraan op de kavel, ter hoogte van het hoofdgebouw) hebben hoofdzakelijk gevels van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal, grotere bijgebouwen hebben een kap
- bijgebouwen in de tweede lijn (meer naar achteren op de kavel) hebben gevels van hout in een donkere en gedekte kleur of zijn van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen

Gevelwijzigingen

- alleen als het herstel betreft van historisch wenselijke eigenschappen
- kozijnen liggen bij voorkeur verdiept in het gevelvlak

Dakkapellen en dakramen

- de zijwangen van dakkapellen uitvoeren in zink of houten delen
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur
- dakkapellen en dakramen blijven in principe minimaal 1,00 m onder de nok
- dakramen zijn rechthoekig en verzonken in het dakvlak
- dakramen horizontaal lijnen in samenhang met de gevelindeling

Nadere handreiking voor de beoordeling

Voor forten en buitenplaatsen is een nadere handreiking opgenomen. Daarnaast kan object Boerderijen als extra handreiking worden gehanteerd.

Forten

De forten maken veelal deel uit van de (Nieuwe) Hollandse Waterlinie. Elk fort wordt omringd door een gracht en heeft een brug of dam en aarden wallen waar het hoofdgebouw gedeeltelijk in ligt. Bij veel forten worden de hoofdgebouwen geflankeerd door bijgebouwen die voor munitieopslag of vergelijkbare militaire functies dienden en meestal eveneens gedeeltelijk zijn weggezonden in de aarden wallen. Aan de rand van het fort, nabij de oeververbinding, staat meestal de uit hout (of baksteen) opgetrokken fortwachterswoning en is soms ook nog de houten genieloods bewaard gebleven. In de schootsvelden zijn de woningen vaak in hout opgetrokken, stenen woningen zijn van na de Kringenwet.

Het samenspel tussen landschap en fort evenals de cultuurhistorisch waardevolle opbouw van gracht, omwalling en gebouw zijn van belang. Het beleid is gericht op het vinden van passende functies voor de forten en handhaving en versterking van de ligging in het landschap.

Buitenplaatsen

De historische buitenplaatsen zijn parkachtige gebieden met statige bebouwing die veelal liggen aan Angstel en Vecht.

De veelal rechthoekige, klassieke hoofdgebouwen staan meestal evenwijdig aan en gericht op de rivier. Deze gevels zijn meestal symmetrisch en hebben

in het midden een toegang, die vaak nadruk krijgt door bijvoorbeeld een dakkapel of classicistische ingangspartij met zuilen en lijstwerk. Veel van deze buitens hebben een ruime oprijlaan naar de openbare weg. Het gebouw heeft meestal een klassieke gevelindeling met basement, schacht van één of twee lagen en kap met lijst als bekroning. Staande ramen zorgen voor een verticale geleding. De plaatsing van even hoge ramen op dezelfde horizontale lijn geeft de gevel een horizontale geleding. De verdiepingshoogte is naar boven toe aflopend. Het gebouw wordt vaak bekroond met een daklijst en een samengesteld dak. De gevels zijn meestal van baksteen, gestuct of onbewerkt en soms van natuursteen. Stucwerk boven de ingangspartij, tot balustrades uitgegroeide daklijsten, dakkapellen en torentjes geven variatie aan het gebouw. Naast het hoofdgebouw heeft het buiten soms bijgebouwen, zoals een theekoepel aan het water. De buitenplaatsen uit de 19e eeuw zijn een variatie op het klassieke hoofdgebouw. Hier wordt één zijde van het hoofdvolume geaccentueerd door de toevoeging van een toren of ander volume.

Daarnaast staan in Stichtse Vecht zes kastelen, te weten Loenersloot, Nijenrode, Oudaen, Slot Zuylen en de Ridderhofsteden Gunterstein en Bolestein. Deze kastelen tonen sterke overeenkomsten met de buitenplaatsen, zijn op de rivier gericht en worden omringd door een slotgracht met ophaalbrug. Ze bestaan uit een plint en twee verdiepingen. De kastelen hebben één of meerdere torens. De bruine bakstenen vlakken en donkere daken worden onderbroken door lijsten, raamversieringen en dakkapellen. De kastelen hebben, net als de buitenplaatsen, een eigen park.

Aanvragen voor wijzigingen aan historische buitenplaatsen worden aanvullend getoetst aan de volgende criteria:

- één hoofdgebouw per buitenplaats, gericht op rivier en ontsluitingsweg
- gebouwen zijn vrijstaand
- hoofdgebouwen hebben een plint, twee bouwlagen en samengestelde kap
- torens benadrukken de entree of geven accenten aan de volumes
- gevel rond gevelopeningen verbijzonderen, vensters hebben stijlen en regels
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke rijk detailleren
- op- en aanbouwen vormgeven als zelfstandig element of opnemen in massa
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen, stucwerk of natuursteen
- stucwerk uitvoeren in lichte tinten als (gebroken) wit en zandkleuren
- grote vlakken schilderwerk in donkere tinten uitvoeren, kleinere elementen in contrasterende kleuren

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

Aangekapt met kap bevestigd aan dakvlak

Achterkant het achtererf, de achtergevel en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw en 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

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

Beeldbepalend pand een pand dat door zijn uiterlijk bepalend is voor het beeld van een gebied (dit zijn in ieder geval karakteristieke objecten, zoals aangeduid in de bestemmingsplannen)

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

Bestrating verharding zoals straatstenen of tegels

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-hals-romp 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

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 exclusief hoofdgebouwen, waarbij voor kleine bouwwerken onderscheid te maken is tussen erven aan een voorkant en aan een achterkant

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)

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

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

Herhalingsplan bouwplan dat gelijk is aan een eerder (goedgekeurd) plan in, aan of op de betreffende rij of cluster

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

Kap bouwlaag met hellend dak

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

Materialisering de gebruikte materialen

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.

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

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

Samengestelde kap een kap die uit meerdere daken bestaat en dus uit meerdere volumes is opgebouwd (in tegenstelling tot een eenvoudige kapvorm zoals een zadeldak)

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

Stolp boerderijtype met wonen, werken en stallen onder één groot dak

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

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

Voorkant het voorerf, de voorgevel en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar 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

Zeeg het oplopen van het dek in de lengterichting, volgens een gebogen lijn vanuit het midden van de lengte van het schip, naar de voor- en de achtersteven

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.

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 (slaafs) 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.

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 maatreksen 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 ongrijpbare 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.

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.

Wanneer een straatnaam meerdere keren voorkomt, kunt u aan de gebiedscode zien in welke kern de straat ligt (BR = Breukelen, KO = Kockengen, LS = Loenersloot, LV = Loenen aan de Vecht, MA = Maarssen, MB = Maarssenbroek, NA = Nieuwer ter Aar, NS = Nieuwersluis, NV = Nigtevecht, OZ = Oud Zuilen, VL = Vreeland, BG = Buitengebied, OV1 = bedrijventerrein, OV2 = sportterreinen, OV3 = recreatie).

Gebruikte afkortingen:

N: noordzijde NO: noordoostzijde
O: oostzijde NW: noordwestzijde
W: westzijde ZO: zuidoostzijde
Z: zuidzijde ZW: zuidwestzijde

A		Beekweg	MA2
't Heycop	BR3	Beereveld	BR3
't Karrepad	LV1/LV2	Beethovenlaan	MA7
't Rond	LV2	Belle van Zuilenstraat	OZ2
Ab Degenplein	MA7	Bergseweg	VL1/OV1
Abel Tasmanlaan	MA6	Bernard van den Bongerdstraat	
Achter Maria Dommer	MA1		BR3
Achter Raadhoven	MA1	Bernhardstraat	BR3
Adri Amesz Park	NV1	Besselsesteeg	MA1
Adriaan van Ostadestraat	MA5	Bethuneweg	BG3
Aetsveldsestraat	NV2	Binnenweg	KB1
Akelei	BR5	Binnenweg	MA2
Alambertskade	BG1	Bisonspoor	MB3
Albardastraat	MA5	Bisschopswater	BR3
Albert Cuypstraat	MA2	Blesenlaan	MA7
Albrechtlaan	LV2	Bloemstede	MB1
Alexiastraat	BR3	Bloklaan	BG1
Amaliastraat	BR3	Boendermakerstraat	BR3
Ambachtsheerensingel	NV2	Boerenlaantje	VL1
Ameland	BR3	Bolensteinsstraat	MA1/MA3
Amerlandseweg	BR7/OV1	Bolensteinseweg	MA3
Amsterdamseslag		Bonifatiuslaan	BR3
Amsterdamsestraatweg	OV2	Boomstede	MB1
Anemoon	BR5	Bosdijk	BG2
Angstelkade	BG2	Bosdijkseweg	
Angstelkade	BG2	Boshovenlaan	MA7
Angstelpad	BG2	Boslaan	BG1
Anna Pergensstraat	BR2/BR3	Boterwal	BG2
Antilopespoor	MB1	Boterweg	VL1/VL2
Arianestraat	BR3	Brederostraat	MA5
		Bredestraat	LV1
B		Breedstraat	MA1/MA2
Bachplein	MA7	Breedstraat	VL1
Bastertlaan	LV3	Breukelerwaard	BG2
Beatrixstraat	BR3	Broekdijk Oost	BR5/OV2/BR6

Broekdijk West	BR4/OV1
Brouwerij	BR1
Brugoprit	BR3/BR4/BR5
Brugstraat	BR1
Brugstraat	LV1
Buitenhof	LV2
Buitenweg	MA7
Bulthuisweg	LV3
Burg. Cambier van Nootenstraat	
	MA4
Burg. Dolmanslaan	MA8
Burg. Egginkstraat	MA4
Burg. Huydecoperhof	MA8
Burg. Huydecoperweg	BG3
Burg. Huydecoperweg	BG3
Burg. Strick van Linschotenstraat	
	MA4
Burg. Van den Helmlaan	MA8
Burijnpad	LV3

C

C.P. Klapstraat	OZ3
Chopinlaan	MA7
Chris Schutweg	LV3
Clarenburg	BR3
Colijnstraat	MA5
Columbuslaan	MA6
Constantijn Huygensstraat	
	MA5
Cornelis de Houtmanlaan	MA6
Cramerlaan	MA7
Cronenburgherlaan	LV1
Croocklaan	MA7

D

d'Orvillestraat	MA7
Daalseweg	OZ2
Damastbloem	BR5
Daniël Stoopendaallaan	MA8
Dannegracht	BR1
Dannestraat	BR1
Daslook	BR5
De Aa	BR3
De Angstel	BR3
De Corridor	BR7
de Haanweg	BG2
De Hoopkade	OZ3
De Joncheerestraat	MA7
De Lespaulaan	MA7
De Meent	OV3
De Savornin Lohmanstraat	
	MA5

De Vliet	VL2
De Werf	OV1
De Wolffshoek	MA8
Demmeriksekade	BG2
Diependaalsedijk	MA1/MA2
Dillenburgstraat	BR3
Domineeslaantje	BR3
Domisstraat	MA7
Donkerelaan	MA7
Doornhoecklaan	MA7
Dorpsstraat	LV1
Dorpsstraat	NA1
Dorpsstraat	NV1/NV2
Dorpsstraat	OZ1
Dotterbloem	KO2
Doude van Troostwijkplein	
	LV2
Doude van Troostwijkstraat	
	NA2
Dr. Arienslaan	MA5
Dr. Plesmanlaan	MA5/MA7
Dr. R. van Lutterveltstraat	OZ3
Dreef	KO1/KO2
Drie Stammenweg	KO1
Driehoekslaan	MA2
Driehovenlaan	LV2
Ds. Ulferslaan	BG4
Ds. van Schuylenburglaan	
	BG4
Dudok de Witstraat	BR3
Duinkerken	VL1/VL2
Duivenkamp	MB1
Dwarsdijk	BG3
Dwarsweg	MA2

E

Eendrachtlaan	BR3
Emmaweg	MA2
Endelhovenlaan	MA1
Engel de Ruijterstraat	BR3
Europalaan	MA5
Evertsenstraat	MA5

F

Fahrheuslaan	MA7
Fazantenkamp	MB1
Fetha	VL2
Floraweg	MB1/MB4
Floraweg	VL2

Floris van Boekhorststraat		Henri Dunantpad	KO2
	VL2	Herengracht	MA1
Fluitekruid	BR5	Herenstraat	BR1
Fonteinkruid	KO2	Herenweg	BG5
Frans Halsplantsoen	MA5	Herman van Woerdenstraat	
Frans van Mierisstraat	MA5		VL2
Friezenstraat	MA4	Het Kwadrant	MB4
Fuut	KO2	Heuvellaan	BG4
G		Heycoplaan	BR2/BR3
G. W. van Couwenhovenstraat		Hoedenmakersgang	LV1
	BR3	Hoefijzer	LV2
G.J.W. Schoenmakerweg	KO2	Hoekerstraat	NV2
Gageldijk	BG5	Hofbergen	LV2
Galgerwaard	BG2	Hoflaan	LV2
Garstenstraat	NV2	Hollandse Kade	BG2
Gaslaan	MA3	Hollandstraat	LS2
Geertruid Veerenlaan	MA7	Honderdsche Laantje	NA2/
Gerard Doustraat	MA5		BG2
Gerard Splinter van Ruwiellaan		Hondiusstraat	MA7
	BR3	Huis ten Boschstraat	MA5/
Gerard Terborchstraat	MA5		MA7
Gerbrandystraat	MA5	Hunthum	LV2
Gerrit van Doornikstraat	BR3	Huyck Aertsenstraat	BR3
Gieltjesdorp	BG2	I	
Gijsbrecht van Amstelstraat		IJsvogel	MA7
	VL2	IJsvogelpad	BG1
Gijsbrecht van Nijenrodestraat		In 't Gras	BG4
	BR2/BR3	Industrieweg	OV1
Glaskruid	BR5	Industrieweg	MB4
Godinweg	KO2	Insulinde	BR5
Graaf Floris V straat	VL2	Irenestraat	BR3
Graaf Florishof	LV2	J	
Graaf Hattolaan	LV2	J. de Regtstraat	OZ3
Graaf Janlaan	LV2	J. Homan van der Heideplein	
Grachtje	NS1		OZ3
Griendweg	BG3	J. Reyneke van Stuwestraat	
Griftenstein	BR3		OZ3
Groeneweg	BG1/OZ1	Jaagpad	NS1/BG1
Groenhoven	OZ2	Jaagpad	
Grutterstraat	LV1	Jacob Catsstraat	MA5
H		Jacob Le Mairelaan	MA6
Haarrijnweg	MB1	Jacob van Heemskerklaan	
Handelsweg	MB4		MA6
Harmonieplein	MA3	Jacob van Ruysdaelstraat	
Harmonieweg	MA3		MA5
Hazeslinger	BR1	Jan de Beijerhof	LV3
Heicop	KO1	Jan Evertse Boutstraat	BR3
Helmbloem	BR5	Jan Steenstraat	MA5
Hendrik van Viandenstraat		Jan van Dieststraat	VL2
	VL2	Jan van Galenstraat	MA5

Jan van Nassaustraat VL2
 Jan van Wijkpad
 Jhr. Huydecoperstraat NV2
 Jodenkerksteeg MA2
 Joh. Poststraat BR3
 Johannes Sandersonhof
 Johannes Vermeerstraat MA5
 Joris Dircksenstraat BR1/BR3
 Josinahof BR2
 Jubileumlaantje VL1
 Julianalaan NA1
 Julianastraat BR3
 Julianaweg MA1/MA2

K

Kaatsbaan MA1/MA2
 Kalmoes KO2
 Kamelenspoor MB1
 Kanaaldijk Oost BR3/OV2/BR6/
 BG1
 Kanaaldijk Oost OV1/BG1
 Kanaaldijk West OV1/BR4/BG2
 Kanaalstraat MA4
 Kappeyne van de Coppelloolaan
 LV3
 Karel Doormanplein MA5
 Karel Doormanweg BR2/BR3
 Keizer Ottolaan LV2
 Keizerskroon BR5
 Kemperstraat MA5
 Kennedylaan MA5
 Kerkbrink BR1
 Kerkhoflaantje BG1
 Kerklaan KB1
 Kerklaan NA1/BG2
 Kerkplein BR1
 Kerkplein KO1
 Kerkplein VL1
 Kerkstraat BR3
 Kerkstraat LV1
 Kerkweg KO1/KO2
 Kerkweg MA2
 Keulschevaart OV1
 Keyseryck BR1
 Kickestein LV2
 Kievitsbloem BR5
 Klapstraat VL1
 Klein Korenpad BR1/BR3
 Klein Muiden NV2
 Kleizuwe BG1
 Kleuterstein LV2
 Klokjeslaan MA2

Klompweg NV2/BG1
 Kloosterhof BR1
 Kneuterdijkje VL1
 Kometenweg MB4
 Koningin Julianaweg KO2
 Koningin Julianaweg LV2
 Koningin Wilhelminaplein KO2
 Koningin Wilhelminaweg LV2
 Koningstraat KO1
 Korte Kerkweg KO1
 Korte Velterslaan OV1
 Korte Zuwe BG2
 Kortelaan MA2/MA5
 Kortenaerstraat MA5
 Kortrijk BG2
 Krabbescheer KO2
 Kuiperstraat MA5

L

L. Rotgansstraat OZ3
 Laag-Nieuwkoop BG2
 Laan van Duuren BG2
 Laan van Duuren BG2
 Laan van Duuring BG2
 Laan van Gunterstein BG1
 Laan van Niftarlake BG4
 Laan van Zuilenveld OZ2
 Laantje NA1/BG2
 Landweg BG3
 Langegracht MA1
 Leeuwendijk LV1
 Leeuwenhof MA5
 Lelystraat MA5
 Lenteklokje BR5
 Ligtelijnweg LV3
 Lindengracht VL1
 Lindenpad
 Lindenplein
 Linnaeusdreef BR3
 Lisdodde KO2
 Loenenseweg BG1
 Longkruid BR5
 Looijersdijk BR3
 Looydijk BG4
 Ludgerushof KB1
 Luitenant Maltbystraat BR3
 Lutgerslaan LV3

M

M. van Zantenstraat NA2
 M. van Zeggelenhof OZ3
 Maagdenpalm BR5

Maarssenbroeksedijk	BG1	Nicolaas Maesstraat	MA5
Maarssenbroeksedijk	MB4	Nieuw Nijenrode	BR6
Maarssenbroeksedijk Oost		Nieuwedijk	BG2
	BG1	Nieuweweg	BG1/OV3
Maarssenbroekseslag		Nieuweweg	NV2
Maarsseveensegrachtje	MA1	Nieuweweg	BG3
Maarsseveensepoort	BG5	Nieuwstraat	KO1
Maarsseveensepoort		Niftarlakelaan	VL2
Maarsseveensevaart	MA2/	Niftarlakestraat	BR2/BR3
	BG5	Nigtevechtseweg	VL2/BG1
Maarsseveensevaart	BG3/	Nijverheidsweg	OV1
	BG5	Nijverheidsweg	MB4
Maarten Harpertszoon		Nimmerdorlaan	BG3
Trompstraat	MA5	Nolensstraat	MA5
Maartenplein	VL2		
Machinekade	BG3	O	
Maire Hofstedelaan	MA5	Olivier van Noortlaan	MA6
Marco Pololaan	MA6	Ooievaarsbek	BR5
Margrietstraat	BR3	Oost en Vecht	NV2
Marijkestraat	BR3	Oosterbosch	MA5
Markt	BR1	Oosterklip	LV2
Marktstraat	BR1	Oostkanaaldijk	BG1
Mecklenburgstraat	BR3	Oostkanaaldijk	MA6/MA8/BG1
Meentweg	BG2	Oostwaard	OZ3/BG1
Meijenlaan	MA7	Oostwaard	OZ3/BG1
Meindert Hobbemastraat	MA5	Oostwaarderbrug	OZ3
Merenhoef	MA7	Oostzijdsestraat	NV2
Merwedeweg	OV1	Op Buurenplein	OZ3
Michiel Adriaanszoon de		Orttswarande	BR3
Ruyterstraat	MA5	Otterspoor	BR3
Middenhoek	LV2	Otterspoorbroek	BG1
Middenweg	BG3	Otto van Schonauwenstraat	
Mijndensedijk	BG1		VL2
Mijndensedijk	NS1/BG1	Oud Aa	BG2
Molendijk	LV1	Oud Over	LV1/BG1
Moleneind	LV1	Oude Maarsseveensevaart	
Molensteeg	MA1		MA5
Molenweg	OZ3	Oudedijk	BG6
Molenwerf	BR1	Ouderhoek	LV2
Mozartlaan	MA7	Oukoop	BG2
		Oukoop	BG2
N		Overdorp	KO2
Narcis	BR5	Overweer	
Nassauplein	BR3	Overweer	
Nassauplein	MA2		
Nassaustraat	BR1/BR3	P	
Nassaustraat	MA1/MA2	P.C. Hoofdstraat	MA5
Nedereindsevaart	BG1	P.N. Kruiswijkstraat	LS2
Nedereindsevaart	BG1	Paalsteeg	
Nedereindsevaart	BG3	Panoven	MA7
Nesciolaantje	LS2	Parallelweg	BG2
Nicolaas Basterthof	MA8	Parkweg	MA2

Pastoor Brouwerstraat		Roerdomp	KO2
Paulus Potterstraat	MA5	Roghmanlaan	LV3
Pauwenkamp	MB1	Rogier van Otterloolaan	MA7
Peerlenburgh	MA5	Royaardslaan	MA2
Penseelpad	LV3	Rozendaal	NV2
Petersburg	NV2	Ruimteweg	MB4
Petrus Lutgershof	MA8	Ruiterstraat	VL1
Pierre H. Duboisstraat	OZ2	Ruwielsekade	OV1
Piet Heinstraat	MA5	Ruwielstraat	NA2
Pieter de Hooghplein	MA5	Ruymzicht	OZ3
Pieter de Hooghstraat	MA2/ MA5	Ruys de Beerenbrouckstraat	MA5
Pijlkruid	KO2		
Planetenbaan	MB4	S	
Poeldijk	BR3	Safariweg	MB1/MB3
Polderweg	BG2	Salomonszegel	BR5
Pomonaweg	VL2	Schaepmanstraat	MA5
Port Brocledé	OV3	Scheendijk	OV3/BG1
Portengen	BG2	Schepersweg	BR3
Portengense Zuwe	BG2	Schimmelpenninckstraat	MA5
Portengense Zuwe	BG2	Schippersgracht	MA1
Prins Bernhardweg	KO2	Schokkingstraat	MA5
Prinses Beatrixweg	KO2	Scholekster	KO2
Prinses Beatrixweg	LV2	Schoolweg	KO2
Prinses Irenelaan	LV2	Schoutenstraat	MA1
Prinses Ireneweg	KO2	Schutterskade	BG2
Prinses Margrietlaan	LV2	Silversteyn	BR3
Prinses Margrietweg	KO2	Singel	VL2
Proostdijweg	BG1	Sleutelbloem	BR5
Proostwetering	OZ3	Slootdijk	KB1/OV1
Provincialeweg	BG1	Slotlaan	LS1/BG2
Purperreiger	KO2	Slotlaan	OZ1
		Sluisje	BG1
R		Sluysoort	OZ3
Raadhuishof	NV2	Sluyswijck	
Raadhuislaan	VL1	Smidsgang	LV1
Raadhuisstraat	MA2	Snavelenburg	MA6
Raadhuisstraat	NV2	Sondarpad	LV1
Rademakerpad		Spechtenkamp	MB1
Ranstplein	MA7	Spengen	BG2
Reigerskamp	MB1	Spinnerie	LV1
Rembrandtsingel	MA5	Spoorlaan	VL2
Rietland	BR3	Sportparkweg	OV2
Rijksstraatweg	LV1/LV2/BG1	Sportweg	OV2
Rijksstraatweg	LS1	Stationsweg	BR3/BR7/OV1/ BG2
Rijksstraatweg	NS1/BG1	Stationsweg	MA2
Rijksweg A2 Oostzijde	BG2	Stationsweg	NS1
Rijksweg A2 Westzijde	BG2	Steenoven	MA7
Rijnevegt	BR3	Stichtstraat	LS2
Rijnkennemerweg		Stinzenlaan	BR5
Rodendijk	BG2	Stinzenlaan Noord	BR5
Roemer Visscherstraat	MA5		

Stinzenlaan Zuid BR5
 Stokmansteeg
 Stoopendaalweg LV3
 Storckstraat LV3
 Straatweg BR1/BR2/BR3/BG1/
 BR5/BR6
 Straatweg BG1/MA1/MA6/MA7/
 MA4/MA9
 Strausslaan MA7
 Struisvaren BR5
 Suyderhoflaan MA5
 Sweserengseweg BG3
 Sweserengseweg BG3/OZ3

T

Talmastraat MA5
 Teckop BG2
 Ter Aase Zuwe BG2
 Ter Aaseweg OV1/BG2
 Ter Aaseweg BG1
 Ter Beekhof LV2
 Termeerweg MA2
 Tesselschadestraat MA5
 Thorbeckelaan MA5
 Ticheloven MA7
 Timmermanslaan MA1
 Titus Brandsmastraat BR3
 Torenstraat LV1
 Tournooiveld OZ1
 Treubstraat MA5
 Troelstrastraat MA5
 Tuinbouwweg BG5

U

Uitweg van Portengen BG2

V

Valkenkamp MB1
 Van Amstellaan LV2
 Van den Berkhofweg KO2
 Van Exelstraat MA7
 Van Henegouwenlaan LV2
 Van Hogendorpstraat MA5
 Van Houtenstraat MA5
 Van Lingelaan MA7
 Van Lockhorstweg KO2
 Van Lyndenlaan LV2
 Van Oldenbarneveltstraat BR4
 Van Reedestraat MA7
 Van Reedestraat NA2
 Van Renessestraat NA2
 Van Renesseweg KO2

Van Schaardenburgweg KO2
 Van Speykstraat MA5
 Van Tuyllplantsoen OZ1
 Van Uffelenstraat MA7
 Van Zuylenweg KO2
 Vecht en Gein NV2
 Vechtensteinlaan MA7
 Vechoever VL2
 Vechtstroomplantsoen
 Vechtstroomsingel
 Vechtzijde OZ2
 Veenkade OV3/BG3
 Veerpad NV1
 Verbindingsweg MB1/MA8
 Verdilaan MA7
 Verhoekpad
 Verlengde Kerkweg KO1
 Verlengde Molenweg OZ3
 Vijverlaan VL2
 Vijverlaantje
 Vincent van Goghstraat MA5
 Vingerhoedskruid BR5
 Vischmarkt LV1
 Vogelmelk BR5
 Vogelweg MB1
 Vondelstraat MA5
 Voorburgstraat LS2
 Voorstraat KO1
 Voorstraat VL1
 Voortwijk BR3
 Vossenlaan VL1
 Vredelantstraat VL2
 Vreelandseweg LV1/BG1
 Vreelandseweg OV1/OV2/BG1
 Vrijheidslaan BR3
 Vrouwenmantel BR5

W

Wagendijk KO1/BG2
 Wallestein LV2
 Waterdragerssteeg BR1
 Waterkers KO2
 Waterlelie KO2
 Watersnip KO2
 Waterstede MB2
 Watertoren BR3
 Wederik KO2
 Weerestein BR3
 Weerestein LV2
 Weideweg BG4
 Westbroekse Binnenweg BG6/
 OV3/BG3

Westerklip	LV2
Westkanaaldijk	BG2
Westkanaaldijk	MB4
Westkanaaldijk	BG2
Wethouder van Doornweg	KO2
Wiardi Beckmanstraat	BR3
Wibautstraat	MA5
Wilhelminastraat	BR3
Wilhelminastraat	NA1
Wilhelminaweg	MA1
Willem Barendszlaan	MA6
Willem Torckstraat	BR3
Willem van de Veldestraat	MA5
Willem van Leusdenlaan	MA8
Willem van Mechelenstraat	VL2
Willink van Collenstraat	BR3
Winterakoniet	BR5
Woerdenseweg	BG1

Z

Zandpad	BG1
Zandpad	MA1/BG1
Zandpad	NS1/BG1
Zandweg	MA2/MA7
Zebraspoor	MB1
Zegelaarweg	LV3
Zijldijk	
Zijlweg	MA6
Zogweteringlaan	BG3
Zomerklokje	BR5
Zonswaert	BR3
Zuilenselaan	OZ2/OV2
Zuilensering	MB4
Zwanebloem	KO2
Zwanenkamp	MB1

Stichtse Vecht

De gemeente Stichtse Vecht kenmerkt zich door een rijke historie, praktische woongebieden en een weids polderlandschap.

Landschap

Het landschap van dit gebied is van oorsprong gevormd door het Hollands-Utrechtse veenmoeras en de daar doorheen meanderende Vecht. De veenmoerassen zijn vanaf de vroege middeleeuwen ontgonnen (copeverkaveling), waarbij langs de ontginningsbases lintdorpen ontstonden, zoals Tienhoven, Oud-Maarsseveen, Oukoop, Oud-Aa Kortrijk en Portengen. De Vechtzone kenmerkt zich door de kronkelende rivier met veelal bebouwing aan beide zijden. Op diverse plekken wordt de Vecht omringd door groen. De percelen variëren in vorm en zijn in het algemeen blokvormig. Vanaf de 13e eeuw werden langs de rivier kastelen gebouwd, zoals Slot Zuylen, Snavenburg, Bolenstein, Oudaen, Nijenrode, Gunterstein, Mijnden, Cronenburgh, Vredeland, Ruwiel en Loenersloot. Kastelen verloren in de 16e eeuw hun militaire functie en werden voor een deel gesloopt (Vredeland en Cronenburg), vervielen (Snavenburg, Mijnden en Ruwiel) of verbouwd tot buitenplaats. In de 17e en 18e eeuw vestigden zich rijke Amsterdamse kooplieden aan de oevers van de Vecht, waardoor een dicht lint van buitenplaatsen is ontstaan gericht op het water, waaronder Huis ten Bosch, Herteveld, Goudestein, Gansenhoef, Cromwijck, Boom en Bosch, Vechtvliet, Over Holland, Sterreschans, Rupelmonde, Vrededen Hoff, Nieuwerhoek, Vechtlust, Bijdorp, Beek en Hoof, Slotzicht en Vredenrust. Ook vormde de Vecht een belangrijke hoofdverdedigingsstrook in De Nieuwe Hollandse Waterlinie, waarmee in de 19e eeuw wordt gestart. Langs de Vecht zijn dan ook vele forten te vinden, zoals Nieuwersluis en Nigtevecht. De meeste kernen in de gemeente liggen in de Vechtzone, met uitzondering van Loenersloot, Nieuwer Ter Aa, Kockengen en Tienhoven.

Grote delen van het landschap in Stichtse Vecht maken onderdeel uit van deze "Nieuwe Hollandse Waterlinie", maar ook van "Het Groene Hart", beiden aangewezen als Nationale Landschappen. De ontstaansgeschiedenis van het gebied heeft geleid tot verschillende landschapstypen, waaronder de Vechtzone met de stroomruggen en komgronden, het Veenweidelandschap met de kenmerkende copeverkaveling, het Petgatenlandschap, de Droogmakerij Bethunepolder en de Recreatieplassen. De kwaliteiten van enerzijds de Vechtzone met de buitenplaatsen en dorpsgezichten en anderzijds de veengebieden met de copeverkaveling en bijbehorende lintdorpen, weteringen, bebouwingslinten, molens en forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn zowel ecologisch als cultuurhistorisch zeer waardevol.

In het gebied werden in de 19e en 20e eeuw grote infrastructurele werken als het Rijnspoor, het Merwedekanaal, het Amsterdam-Rijnkanaal en de rijksweg A2 aangelegd. Deze werken hebben het gebied sterk doorsneden en verdeeld in Oost en West. Toch zijn karakteristieken als veenweidegebied en de buitenplaatsgordel nog steeds bewaard gebleven.

De bebouwing in het landschap is in de regel vrij compact gebleven en concentreert zich in Breukelen en Maarsen en in de relatief klein gebleven kernen langs de Vecht, de Angstel en de Aa zoals Nieuwersluis, Loenen, Vreeland, Nigtevecht, Loenersloot en Nieuwer Ter Aa. Verspreide bebouwing bevindt zich daarnaast in de vorm van enkele linten in het veenweidegebied, zoals

Tienhoven, Portengen en Kortrijk. De bebouwing is vooral te vinden op de oude stroomruggen.

Kernen

De gemeente Stichtse Vecht bestaat uit twaalf kernen. In het noorden van de gemeente langs de Vecht, Angstel en Aa liggen enkele kleine en pittoreske dorpen in het overwegend open veenweidegebied omringd door onder andere forten. Dit gebied wordt ook wel de Boerenvecht genoemd. De oeverwal is daar smal zodat ten noorden van Vreeland slechts een enkele buitenplaats ligt. Kockengen is een historisch dorp in het Utrechts veenweidegebied.

Naar het zuiden, waar de oeverwal breder is, treffen we de buitenplaatsen aan met hun parkbossen en nemen de kernen aan de Vecht in omvang toe. Breukelen ligt tussen Vecht en Amsterdam-Rijnkanaal en heeft naast het historische dorp diverse uitbreidingswijken. Tussen kanaal en spoor ligt een industrieterrein.

Ten zuiden van Breukelen ligt de kern Maarssen die oorspronkelijk bestond uit een kleine kern rond de kastelen Snavenburg en Bolenstein. Onder invloed van Joans Huydecoper verrees in de 17e eeuw een serie buitenplaatsen. Tegen het einde van de 18e eeuw trad stagnatie en zelfs verval in, waarbij meerdere buitenplaatsen werden gesloopt. De grotere uitbreidingen van Maarssen vinden plaats aan het begin van de 20e eeuw aan de Parkweg, waar het Huis ter Meer heeft gestaan. In de afgelopen decennia groeide Maarssen verder uit met woongebieden en kleinschalige bedrijvigheid.

Ten zuiden van Maarssen ligt Oud-Zuilen, waar het beschermde dorpsgezicht met het slot Zuylen en de oudste bebouwing langs de Vecht staan. Daarnaast bestaat Oud-Zuilen voornamelijk uit een sportterrein en de recente woonwijk Op Buuren.

Aan de overzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal ligt Maarssenbroek. Woonerven staan centraal met daaromheen ruimte en groen voor de bewoners. Daarnaast is het voorzieningenniveau vrij hoog, met name als gevolg van winkelcentrum Bisonspoor. Ten zuiden van de Verbindingsweg ligt bedrijventerrein Maarssenbroek. Als gevolg van de toegepaste stedenbouw en architectuur, de geïsoleerde ligging en het voorzieningenniveau is Maarssenbroek een op zichzelf staand onderdeel van de gemeente.

Het polderlandschap is doorkruist met diverse linten. Oud Aa, Portengen, Tienhoven en Oud-Maarsseveen zijn voorbeelden van linten in het polderlandschap. Boerderijen en (verveners)woningen wisselen elkaar af. De linten hebben vrijwel geen groei in de breedte.

De samenhang van cultuurhistorie en ruimtelijk beleid

Behoud van de bestaande kwaliteiten, ook bij nieuwe ontwikkelingen, is uitgangspunt voor Stichtse Vecht. Er is een duidelijk verband tussen cultuurhistorie en ruimtelijke ordening. Het beleid wordt zowel vorm gegeven op basis van cultuurhistorische als ruimtelijke visies. Bij de cultuur gaat het vooral om op de Nota Belvédère gebaseerde visies, waaronder de VechtVisie en om beeldkwaliteitplannen die worden gebruikt om de ontwikkeling van nieuwe gebieden te sturen. Ook zijn er enkele landschapontwikkelingsplannen (LOP's) die vooral voor het buitengebied van belang zijn. Ontwikkeling van natte natuur is een speerpunt in het poldergebied. Centraal in het ruimtelijk beleid staan structuurvisies en bestemmingsplannen. In het coalitieakkoord en het collegeprogramma (2011) is het uitgangspunt "Stichtse Vecht stabiel" geformuleerd, dat wil zeggen dat bij de bouw woningen rekening wordt gehouden met de huidige bevolking. Een ruimtelijk economische visie (2025) wordt voorbereid, evenals een lange termijnvisie (2040, Focus op Morgen).

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

Cultuurhistorie, beeldkwaliteit en monumenten

Stichtse Vecht is een gemeente met zichtbare cultuurhistorische waarden. Het afwisselende landschap, de historische dorpen en de bijzondere bebouwing getuigen van een rijk verleden met landgoederen en buitenplaatsen. Het beleid is erop gericht deze cultuurhistorische waarden te behouden en om ze als inspiratiebron te gebruiken bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Over die hoofdlijn is overeenstemming. De historische dorpen kennen een grote verscheidenheid en ook het beleid van de voormalige gemeenten langs de Vecht ten aanzien van het historisch erfgoed verschilde. Stichtse Vecht is zich bewust dat de gemeente veel monumenten heeft en een rijk historisch erfgoed dat zorgvuldig beleid vereist.

Plannen vanuit de cultuurhistorie en de beeldkwaliteit, die van belang zijn als context voor het welstandsbeleid, zijn hieronder samengevat.

De Nota Belvédère

Belangrijk rijksbeleid werd in 1999 gepresenteerd in de Nota Belvédère. De nota legt een verband tussen cultuurhistorie en ruimtelijke ordening. In de nota Belvédère wordt geconstateerd dat Nederland staat voor grote ruimtelijke veranderingen en dat er tegelijkertijd veel aandacht is voor de culturele identiteit van de leefomgeving. Die identiteit kan worden versterkt door bestaande cultuurhistorische kwaliteiten in te zetten bij ruimtelijke projecten en ontwikkelingen. Het streven is erop gericht cultuurhistorie, ruimtelijke planning, integraal ontwerpen en opdrachtgeverschap beter en creatiever op elkaar te laten aansluiten.

De VechtVisie

De Vechtplassencommissie stelde in 2000-2002 de Belvédère VechtVisie op, die bestaat uit twee delen, waarvan het ene vooral gaat over de oever van de rivier. (Vademecum), terwijl het andere gaat over bouwen in de Vechtstreek (Belvédère bouwen). In de beschrijving van de Vechtstreek staat cultuurhistorie centraal, overeenkomstig het uitgangspunt van de rijksnota Belvédère. Het landschap van de Vecht wordt gevormd door verschillende korrels van groene

en ruime opzet van vrijstaande woningen, boerderijen, buitenplaatsen en landgoederen en door historische dorpen, met huizen in variërende stijlen en een rijke, verzorgde detaillering. Deze compacte dorpen vormen een contrast met de landelijke en ruim opgezette bebouwing elders langs de Vecht.

De VechtVisie is niet alleen een analyse van het bestaande, maar primair een methodiek voor kwalitatief en duurzaam maatwerk. In het onderdeel Belvédère bouwen wordt duidelijk gemaakt waaraan moet worden gedacht bij Vecht's bouwen. Geen pasklare formule, wel een advies voor de aanpak. Bij nieuwbouw is het van belang dat deze aanpak van Vecht's bouwen centraal staat, zodat de bouwkundige kwaliteiten in de Vechtstreek worden versterkt.

Beeldkwaliteitplan De Bocht van Maarssen

Het beeldkwaliteitplan De Bocht van Maarssen beschrijft welke uitgangspunten de toenmalige gemeente Maarssen heeft gehanteerd bij de realisatie van Op Buuren. In deze, in opdracht van de Vechtplassen-commissie ontwikkelde VechtVisie 'Vecht's Bouwen', is er voor gekozen om aan te sluiten bij de schaal en de stijl van de Vechtdorpen, in lijn met de uitgangspunten van de Nota Belvédère. De ontwikkeling van het gebied is in gang.

De VechtVisie en Nijenrode

Bij de planontwikkeling van het landgoed Nijenrode is ten behoeve van de uitbreidingsplannen van de Universiteit uitgegaan van de VechtVisie Belvédère, allereerst door cultuurhistorisch waardenonderzoek te verrichten. Dat onderzoek staat aan de basis van de ruimtelijke visie. De methodiek zal vervolgens aandacht krijgen binnen het beeldkwaliteitplan. Het is de bedoeling om ook bij de realisatie het principe van Vecht's bouwen toe te passen.

De Vechtstreek: het buiten van de Randstad

Het initiatief voor de gebiedsvisie De Vechtstreek (2008) werd genomen door de Provincie Utrecht en kwam tot stand in samenwerking met gemeenten en andere partijen in de streek. In deze gebiedsvisie staat de hoge kwaliteit van de Vechtstreek, als het buiten van de Randstad, centraal. De visie geeft aan waar en hoe regie gevoerd moet worden. Het streven is een landschappelijk eenheid van formaat als tegenhanger van de verstedelijkingsdruk van de Randstad. Tenslotte is een inventarisatie gemaakt van alle voorgenomen projecten en plannen voor het gebied.

Cultuurnota provincie Utrecht 2012

De cultuurnota 2012 van de provincie Utrecht beschrijft de hoofdlijnen van het provinciale cultuurbeleid voor de periode 2012-2015, gebaseerd op het coalitieakkoord. De cultuurnota werkt een drietal slagzinnen uit: cultuur verrijkt, cultuur verbindt en cultuur versterkt. De kwaliteit van de provincie Utrecht als leefomgeving en vestigingsplaats wordt in hoge mate gezien als een culturele kwaliteit. In de ruimtelijke ordening en monumentenzorg ligt de focus op historische buitenplaatszones, militair erfgoed, agrarisch cultuurlandschap en archeologie. Bij de iconen van Utrechts Erfgoed wordt Slot Zuylen met name genoemd. De provincie wil de mogelijkheid vergroten om economische kostendragers voor erfgoedbeheer te creëren. De provincie ziet al eigen rol het begeleiden van en sturen op de transitie die de culturele sector als geheel en de instellingen afzonderlijk moeten maken.

Linieperspectief Panorama Krayenhoff

In overeenstemming met de Nota Belvédère is het principe 'behoud door ontwikkeling' in het linieperspectief Panorama Krayenhoff uitgewerkt voor het nationale project Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Linieperspectief wil bestemmingsplannen en de Monumentenwet benutten voor de bescherming van de waterlinie. Daarnaast is er de keuze voor actieve ontwikkeling in de vorm van uitvoeringsplannen per deelgebied (zogenaamde enveloppen). In het Panorama Krayenhoff zijn de ambities tot 2020 geformuleerd.. De waterlinie heeft geen defensieve betekenis, maar wel betekenis voor het landschap, het waterbeheer en het kennen de historische ontwikkeling.

In Stichtse Vecht is er een relatie met het project Groene Ruggengraat. Daarbij gaat het erom de kwaliteiten van de Waterlinie te combineren met de aanleg van een robuuste ecologische verbinding.

Landschapsontwikkelingsplan Maarssen

De visie van het landschapsontwikkelingsplan Maarssen is gericht op behoud en ontwikkeling van de eigen identiteit van de landschapstypen, op het versterken van de economische vitaliteit en op het behouden en versterken van een ruimtelijk samenhangend landschap. Het plan onderscheidt een aantal landschappen die elk hun eigen benadering kennen. In de Vechtzone gaat het om een waardevol lint van landgoederen en buitenplaatsen met hun tuinen en parkbossen, afgewisseld met zichten op het achterliggende weidegebied. In het unieke petgatenlandschap is behoud van de landschappelijke karakteristieken en het ontbreken van ingrepen in het natuurlandschap van belang. In het veenweidegebied wordt ingezet op behoud en versterking van de openheid en de regelmatige copeverkaveling met slotenpatroon en lintdorpen met hun kenmerkende doorzichten naar het achterland. Wel wordt agrariërs ruimte geboden voor schaalvergroting of nevenfuncties ten behoeve van economische vitaliteit. De droogmakerij De Bethunepolder wordt grotendeels natuurgebied, waar doorheen de Groene Ruggengraat loopt. Het verstedelijkt recreatielandschap kent naast dag- en verblijfsrecreatie, ook veel bedrijvigheid. Rond de Maarsseveense plassen is een opwaardering van de openbare ruimte, het groen en versterking van het ruimtegebruik wenselijk. Nieuwe ontwikkelingen worden geïnspireerd op het voorkomende landschapstype en met streekeigen landschapselementen ingepast.

Landschapsontwikkelingsplan Breukelen en Loenen (2008)

In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Breukelen en Loenen worden zes deelgebieden onderscheiden: het veenweidelandschap West, het weidelandschap oost, het stroomruggenlandschap van de Aa, Angstel en Kerklaan, het stroomruggenlandschap van de Vecht-Noord en van de Vecht-zuid en tot slot het vechtplassengebied met legakkers in de Kievitsbuurt. De gebieden hebben elk een geheel eigen identiteit. De infrastructurele werken in het gebied, vormen grote barrières. De visie voor de landschapsontwikkeling betreft vooral de ontwikkeling tot over tien jaar, maar biedt ook een doorkijk naar 2030 waarbij thema's als bodemdaling en de Kadernota Water een rol spelen. Het LOP heeft als doelstellingen onder andere het behouden en ontwikkelen van de karakteristieken van de landschapstypen met bijbehorende landschapselementen en verkaveling, het behouden en ontwikkelen van ruimtelijke samenhang (met name in oost-west richting), het versterken van de economische vitaliteit van het buitengebied en het geleiden van recreatief gebruik door verbeteren en toevoegen van recreatieve routes en kleinschalige voorzieningen.

Beeldkwaliteitplan Breukelen en Loenen

Naast het LOP is een Beeldkwaliteitplan Breukelen en Loenen opgesteld. Dit plan gaat in op het lagere schaalniveau. Hier wordt uitspraak gedaan over ruimtelijke samenhang van structuurdragers als bebouwingslinten, ruimtelijke samenhang in het landschap (open/besloten, beplantingen en slotenpatronen) en ruimtelijke samenhang op de erven (opbouw erven, relatie bebouwing en beplanting).

Beeldkwaliteitplan beschermd dorpsgezicht e.o Nigtevecht

Het beeldkwaliteitplan betreft de historische kern van Nigtevecht en de direct hieraan grenzende gebieden. Dit deel van het dorp is het meest kwetsbaar voor veranderingen en eventuele toekomstige ontwikkelingen. Binnen het plangebied ligt de bebouwing aan de Dorpsstraat, de kerk, de begraafplaats en een aantal kleine groene openbare ruimten. Een aantrekkelijke openbare ruimte is het parkje aan de Vecht waar ook de opstapplaats van het voetveer is. Het asymmetrische profiel van de Dorpsstraat en de ligging aan de Vecht zijn de belangrijkste karakteristieken van Nigtevecht.

Beeldkwaliteitplan Nieuwersluis

In het beeldkwaliteitplan Nieuwersluis uit 2009 wordt de kern Nieuwersluis met de omliggende schootsvelden beschreven. Nieuwersluis heeft een groot aantal cultuurhistorische waarden. De kern Nieuwersluis ligt aan weerszijden van de Vecht. Het dorp wordt omgeven door polders, die in agrarisch gebruik zijn. Aan de noord- en zuidzijde wordt het dorp begrensd door een reeks landgoederen en buitenplaatsen. Kenmerkend en uitzonderlijk gaaf zijn de militaire relictten van Nieuwersluis als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Beeldkwaliteits- en inrichtingsplan voor het Vierde Kwadrant, Kockengen

Belangrijke kwaliteiten van Kockengen zijn het dorpse karakter en de ligging in de open polderlandschappen van het Utrechts Veenweidegebied. Het Vierde Kwadrant is een nieuwe wijk ten noordoosten van de wijken Welgelegen en Groenlust. In het beeldkwaliteitplan worden de uitgangspunten voor fase 1 beschreven. Belangrijke kenmerken bij de verkaveling zijn het handhaven van het bestaande slotenpatroon en doorzichten, een transparante verkaveling met relatie met het water en duurzaamheid.

De gemeente hanteert de beeldkwaliteitplannen ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe gebieden en tot behoud van beschermde gezichten en andere bijzondere gebieden. Vastgestelde beeldkwaliteitplannen zijn onder de noemer aanvullend beleid opgenomen bij de beoordelingskaders van de betreffende gebieden.

Dorpsgezichten

De cultuurhistorische waarden van de gemeente Stichtse Vecht zijn in het bijzonder ook zichtbaar in de historische dorpen. Er zijn dorpsgezichten aangewezen om deze beeldbepalende waarden te beschermen.

Rijksbeschermde dorpsgezichten

Van de in totaal twaalf kernen binnen de gemeente zijn er negen aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Alleen Breukelen, Maarssenbroek en Tienhoven zijn geen beschermde gezichten.

In 1966 is Maarssen Dorp aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De Vecht is het verbindende element in dit beschermd dorpsgezicht. Langs de Vecht zijn diverse buitenplaatsen gelegen die samen met de historische bebouwing aan onder andere de Schippersgracht en Herengracht de kern van het beschermd dorpsgezicht vormen.

Ook Oud-Zuilen is in 1966 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Kern van dit beschermd dorpsgezicht is het Slot Zuilen met het omringende park en bebouwing. Daarnaast is de kleinschalige bebouwing aan de Dorpsstraat onderdeel van het beschermd dorpsgezicht. Het geheel is zeer beeldbepalend voor de indruk van het dorp.

De beschermde gezichten van Loenen, Kockengen en Nieuwer ter Aa zijn in 1966 aangewezen. Loenersloot en Vreeland volgden in 1967 en Nigtevecht in 1987. Als laatste is in 2007 beschermd gezicht Nieuwersluis aangewezen.

De beschermde gezichten van Loenen, Vreeland en Nieuwersluis liggen aan twee kanten van de Vecht en bestaan overwegend uit beeldbepalende historische woningen en een enkele buitenplaats. Het dorpsgezicht van Nigtevecht ligt aan één kant van de rivier. Nieuwer ter Aa heeft haar beschermde gezicht aan beide zijden van de Angstel, net als Loenersloot. Een bijzonder element in het beschermde gezicht van Loenersloot is het kasteel. De ligging met zicht op de Vecht betekent dat veel woningen hun voorzijde aan de Vechtkant hebben. Opvallend is de grote afwisseling van bebouwing, waarbij per dorp zelfs specifieke kleurschakeringen zijn te onderscheiden. Kockengen is een typisch plattelandsdorp in het open weidegebied van het Groene hart.

Monumenten

De gemeente Stichtse Vecht draagt zorg voor 825 Rijksmonumenten en ongeveer 70 gemeentelijke monumenten. Stichtse Vecht zet voor het behoud van het aanzien van deze monumenten mede 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 welstandscommissie, die daarvoor gebruik maakt van de gebieds- of objectkaders aangevuld met de uitgangspunten voor de beoordelingscriteria voor monumenten zoals beschreven in hoofdstuk 7.

Ruimtelijk beleid

Uiteraard is ook bij het ruimtelijk beleid behoud van de bestaande kwaliteiten het uitgangspunt voor Stichtse Vecht. Ruimtelijke visies zijn er op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau, waarbij ook nog sprake kan zijn van thematische benaderingen of een benadering per deelgebied. Hieronder staan de belangrijkste ruimtelijke visies die van belang zijn voor Stichtse Vecht. Overigens hebben de cultuurhistorische visies die hiervoor zijn behandeld ook een ruimtelijke component.

- RIJKSBELEID

Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening en Nota Ruimte

In Nederland zijn vijf nota's Ruimtelijke Ordening verschenen. De Vijfde Nota gaf vooral een beleidskader, een manier waarop tegen het ruimtelijk beleid kan worden aangekeken. Gewezen werd op de veranderingen in de samenstelling van de bevolking, op verschuivingen in de arbeid en op de sterke druk op de leefomgeving. Voor allerlei functies is extra ruimte nodig is, behalve de landbouw. De Vijfde Nota kwam met het instrument van de rode contouren. Begin deze eeuw hebben Breukelen, Abcoude, Loenen en Maarssen gereageerd. Daarbij werd gewezen op de aard van het gebied langs Angstel en Vecht, waarin de Corridor is gelegen (de A2, het Amsterdam-Rijnkanaal en de spoorlijn Amsterdam- Utrecht) maar ook de Vecht en Angstel, de Venen en Plassen. Het accent moet liggen op kwaliteit en op beperkt bouwen.

De Nota Ruimte verschijnt in 2004 en is formeel te zien als het derde deel van de Vijfde Nota. Het is een uitvoeringsgericht beleidsstuk. De nadruk ligt op ontwikkelingsmogelijkheden voor de economie en op het waarborgen van groengebieden. In de nota wordt gekozen voor het uitgangspunt: decentraal wat kan, centraal wat moet. De nadruk is gelegd bij de gezamenlijke verantwoordelijkheid van provincies en gemeenten.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011) is de eerste Structuurvisie zoals bedoeld in de nieuwe Wro. De leidende gedachte van deze Structuurvisie is Ruimte maken voor groei en beweging. Er wordt geconstateerd dat Nederland dreigt vast te lopen. Het gaat daarbij om de ontwikkeling van steden en gebieden, om beperking van regels, ruimte voor burgers en bedrijven en om het verkeer op de weg en het spoor. Daarbij is er aandacht voor de Randstad Holland als de motor van de Nederlandse economie en voor de concurrentiepositie in Europa. De lijn van decentralisatie is doorgezet. Er wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Het rijk wil geen beperkingen opleggen aan bouw om de stad en ook geen landsdekkende afspraken maken over verstedelijking. De Noordvleugel Utrecht (NV- Utrecht) heeft gezamenlijk gereageerd. Positief gewaardeerd wordt de integrale rijksvisie op het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid en op Randstadvisie. Wel wordt gesteld dat de Utrechtse regio al jaren een belangrijke bijdrage aan de Randstedelijke economie levert en dat dit aspect wordt onderbelicht. Een goed woon- en leefklimaat is van groot belang. Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

- PROVINCIAAL RUIMTELIJK BELEID

Streekplan Utrecht 2005 - 2015

In 2004 werd het Streekplan vastgesteld. De provincie legde daarin sterk de nadruk op het behoud van de landschappen en toonde zich terughoudend ten aanzien van het ontwikkelen van grote bouwlocaties. Ook ten aanzien van een aantal lintbebouwingen gold een restrictief beleid, ook al omdat rond lintbebouwingen lang iniet altijd een rode contour werd aangebracht. Ook ten aanzien van recreatiewoningen gold een strak beleid. Na de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Utrecht het Streekplan beleidsneutraal omgezet in een provinciale structuurvisie.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028

De provincie presenteerde in 2011 een voorontwerp voor de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie. Het is de bedoeling dat de nieuwe PRS en de Provinciale Ruimtelijke Verordening in 2013 in werking treden. De aanpak van de provincie is gericht op een duurzame leefomgeving; vitale dorpen en steden; landelijk gebied met kwaliteit. Als belangrijkste beleidsopgaven ziet de provincie: de binnenstedelijke opgave, waarbij minimaal 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk wordt gerealiseerd; het behoud en de versterking van de kwaliteit van het landelijk gebied.

De gemeente Stichtse Vecht heeft waardering voor de PRS maar betwijfelt de haalbaarheid van de binnenstedelijke opgave. In de PRV (de Provinciale Ruimtelijke Verordening) wordt vaak een ruimtelijke onderbouwing voorgeschreven. Hoe de provincie die onderbouwingen precies beoordeelt is nog de vraag. Over de toepassing van de rode contouren en de Provinciale Ruimtelijke Verordening zal nog veel overleg nodig zijn.

• GEMEENTELIJK RUIMTELIJK BELEID

Ruimtelijke structuurvisie Maarssen 2005: cultuurhistorie en kwaliteit

De ruimtelijke structuurvisie stelt cultuurhistorie centraal als leidraad bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Bovendien is het streven gericht op afronding van de ruimtelijke vormgeving van Maarssen, die nieuwe grootschalige ontwikkelingen zou voorkomen, of op z'n minst onlogisch zou maken. In deze Structuurvisie worden de Maarsserbrug locaties en Op Buuren als de laatste grote bouwlocaties beschouwd. Maarssen is verdeeld in zones: Maarssenbroek waar wonen centraal staat, de Vechtzone met zijn rijke verleden en historische kernen, het Buitengebied als natuurlijk agrarisch landschap met een sterke toename van natuurontwikkeling en recreatief gebruik.

Structuurvisies Breukelen (2002) en Breukelen Centrum (2010), bestemmingsplan 2012

De Structuurvisie Breukelen (2002) legt een accent op Breukelen, maar gaat ook over de dorpen Kockengen en Nieuwer ter Aa. Breukelen is wat betreft de voorkant gericht op de Vecht en wat betreft de achterkant op het kanaal. Deze kant van Breukelen, wordt vanaf de rijksweg A2, het Amsterdam-Rijnkanaal en de spoorlijn als negatief ervaren. Er is een mogelijkheid om hier een nieuwe voorkant te vormen (de Corridorkant). Woningbouw is nodig, vooral voor ouderen en voor starters, ook al betekent dat verdichting. Mogelijke liggen bij het Amsterdam-Rijnkanaal (Noord) en tussen Broeckland en het Kanaal.

De structuurvisie die voor het centrum van Breukelen is opgesteld (2010) gaat uit van duurzaam behoud van Breukelen als volwaardige kern met concurrerende voorzieningen, zodat Breukelen nog beter als maatschappelijk, recreatief en economisch hart zou kunnen functioneren. Om dat te bereiken zou Breukelen het centrum nog aantrekkelijker moeten maken als winkel- en woongebied. Het bestemmingsplan "Centrum Breukelen" is de uitwerking van de structuurvisie Centrum Breukelen 2010.

Stedenbouwkundige visie "Rond de Kerkvaart"

De visie "Rond de Kerkvaart" betreft het gebied tussen het stationsgebied en Hof van Breukelen aan de westzijde en het centrumgebied aan de oostzijde. De visie biedt een handvat voor de toekomstige ontwikkelingen in het gevarieerde gebied, waarin drie concrete vernieuwingslocaties zijn benoemd

(Wilhelminastraat, Domineeslaantje en Huyck Aertsenstraat). Belangrijke aandachtspunten zijn goede verbindingen en een kwaliteitsimpuls in het woningbestand en het openbaar gebied met variatie als uitgangspunt. De kanaaloever zal een groene parkzone met verblijfskwaliteit en nieuwbouw worden en de Kerkvaart een waardevolle centrale zone met groene sfeer en bijzondere bebouwing.

Het centrumplan Loenen

Over het centrumplan Loenen wordt al jaren gesproken en helaas werd deze zomer (2012) besloten vooralsnog te stoppen. Het centrumplan Loenen betreft de revitalisering en verdichting van het centrumgebied en de daarin gelegen voorzieningen. De opzet is om dit gebied beter te laten aansluiten bij het historisch centrum. Ze worden doorsneden door de (provinciale) Rijksstraatweg. Met de aanleg van de randweg wordt de intensiteit van het verkeer over de Straatweg beperkt. Daardoor kan deze anders worden ingericht. Verondersteld werd eerst dat de kapitaalvernietiging als gevolg van de ingreep in bebouwd gebied, financieel kon worden opgevangen door de ruimte optimaal te benutten en door het winkelvoorzieningsniveau te verbeteren. Helaas heeft een tweede doorrekening van het plan tot de conclusie geleid dat het risico te groot is. Dat heeft te maken met de veranderde economische omstandigheden en met de dalende investeringsmogelijkheden.

Bestemmingsplan Cronenburgh

Cronenburgh is de laatste grootschalige uitbreiding aan de zuidwest zijde van de kern van Loenen. Het plan voor ruim 200 woningen gaat uit van een grote afwisseling van kavel- en woningtypen, waarbij wordt aangesloten bij de voor Loenen aan de Vecht karakteristieke kwaliteiten als verkavelingstructuur, pandsgewijze opbouw, sloten met natuurlijke oevers en een samenhangend weefsel van paadjes, tuinen, straatjes en pleintjes. Bij de ontwikkeling is gestreefd naar een hoog ambitieniveau, met hoogwaardige, op de toekomst gerichte woningen en voorzieningen.

Ruimtelijke onderbouwing Tweehoven in Loenen

Op deze voormalige schoollocatie in het beschermd dorpsgezicht tussen Rijksstraatweg en Dorpsstraat, worden zestien woningen gebouwd in een strakke formatie van een hof met een regentenhuis en drie min of meer toevallig geplaatste woningen. De bebouwing heeft een historische en verscheiden uitstraling, die aansluit op de kenmerkende bebouwing langs de Vecht.

Golfbaan

Aan de noordwest zijde van Loenen wordt in een gebied van circa 27 hectare een 9 holes golfbaan aangelegd. Bij de aanleg is een goede landschappelijke inpassing van groot belang. Hierbij gaat het met name om het behoud van de Hollandse Wetering, het in acht nemen van bestaande functies en aansluiting op bestaande natuur en slotenpatroon. De ontsluiting sluit aan op de toekomstige randweg.

Overige ontwikkelingen

Naast de grotere ontwikkelingsprojecten zijn er op veel plekken kleinere veranderingen. Voor zover plannen zijn gerealiseerd of in uitvoering zijn, krijgen die een plaats in de nota.

Colofon

De welstandsnota werd opgesteld in opdracht van de gemeente Stichtse Vecht door Architectenwerk Twan Jütte te Delft.

Architectenwerk Twan Jütte

Stedenbouw en architectuur

Mijnbouwstraat 120

2628 RX Delft

015 261 97 84

www.welstand.com

