



Welstandsnota

Gemeente Kampen



Colofon:

Opdrachtgever:

Gemeente Kampen, afdeling Bouwen en wonen

Proces begeleiding:

Rob Tutert, Zevenaar

Lay-out/fotografie en teksten:

Stedebouwkundig Adviesbureau Witpaard - partners, Zwolle

Mattie & de Moor, Amsterdam

April 2004

Stedebouwkundig adviesbureau

Witpaard – partners 

Govert Flinckstraat 31 • Postbus 1158, 8001 BD Zwolle • T (038)4216800 • F (038) 4210737 • E info@witpaard.nl

Ontwerp 7 april 2004

Inhoudsopgave

1. Voorwoord	1
2. Inleiding	3
3. Beleid en procedures	5
3.1. Inleiding.....	5
3.2. Beleid	5
3.2.1. Bevorderen ruimtelijke kwaliteit	5
3.2.2. Per gebied verschillende criteria.....	5
3.2.3. Vergunningplichtige bouwplannen getoetst	5
3.2.4. Algemeen geldende criteria	6
3.2.5. Relatie met ander ruimtelijk beleid.....	8
3.3. Procedures.....	8
3.3.1. De gemeenteraad stelt de welstandsnota vast.....	8
3.3.2. De gemeenteraad evalueert jaarlijks het welstandsbeleid	8
3.3.3. College van burgemeester en wethouders voert het welstandsbeleid uit	9
3.3.4. Welstands- en monumentencommissie	9
3.3.5. Bouwaanvraag moet deugdelijk worden onderbouwd	9
4. De gemeente Kampen beschreven	11
4.1. Inleiding.....	11
4.2. Globale kenmerken.....	11
4.3. Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis	11
4.4. Monumenten in de gemeente	13
4.5. Bestaand ruimtelijk kwaliteitsbeleid	13
4.6. Ontwikkelingen.....	13
5. Gebiedsgerichte welstandscriteria	17
5.1. Inleiding.....	17
5.2. De Gebiedsbeschrijvingen opgebouwd	17
5.2.1. Gebiedsindeling	17
5.2.2. Toelichting op de gebiedsbeschrijvingen	18
5.3. De gebieden.....	20
6. Algemene en objectgerichte criteria	163
6.1. Inleiding.....	163
6.2. Criteria voor architectonische kwaliteit	163
6.3. Criteria voor monumenten	166
6.4. Criteria voor repressieve toetsing	167
6.5. Criteria voor reclame.....	168

7. Totstandkoming van de nota	171
7.1. De aanpak.....	171
7.2. Het proces.....	171
7.3. Klankbordgroepen.....	172
7.4. Discussie met de stad.....	172
7.5. Informatiebijeenkomst concept Welstandsnota	173
7.6. Inspraak	173

Bijlagen

1. Begrippenlijst
2. Verslagen klankbordgroepen
3. Sneltoetscriteria
4. Reclamerichtlijnen voor de binnenstad van Kampen
5. Kapvormen
6. Literatuurlijst en bronnen

Voor u ligt de concept-Welstandsnota van de gemeente Kampen. De noodzaak tot het opstellen van deze nota is gelegen in de herziene Woningwet 2003. Op grond van deze herziening dienen de gemeenten binnen 18 maanden na inwerkingtreding een welstandsnota ter beschikking te hebben, wil er nog sprake zijn van welstandstoetsing. Omdat de ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse woon- en leefomgeving iets is dat een ieder aangaat, zijn bij de tot stand koming van deze nota de burgers van Kampen nadrukkelijk uitgenodigd hun inbreng te leveren. Om de betrokkenheid ten aanzien van het onderwerp te stimuleren is een foto-actie gehouden, waarbij werd verzocht aan te geven wat men binnen de eigen woonomgeving voorbeelden van een goede- en van een minder goede ruimtelijke inpassing vond. Door het formeren van een externe klankbordgroep is het voor de burgers verder mogelijk gemaakt hun inbreng in de nota te hebben. Tenslotte is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de inwoners van Kampen, waarbij men kennis kon nemen van de gebiedsbeschrijvingen en beleidskeuzes.

De gemeente Kampen heeft een rijke historie, die zich onder andere laat zien in de talloze aanwezige (rijks)monumenten. We willen deze waarden zoveel mogelijk behouden en versterken. Hierbij wordt zowel naar het verleden als in de toekomst gekeken. Het begrip ruimtelijke kwaliteit speelt daarbij een belangrijke rol. Onder meer om deze reden heeft de gemeente Kampen ervoor gekozen deze welstandsnota op te stellen. Door het vaststellen van een welstandsnota en de daarin vermelde criteria is de welstandstoetsing een meer directe verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur geworden. Het welstandsproces wordt met het op schrift stellen van toetsingscriteria voor de burger transparant en inzichtelijk,

hetgeen beter past in de huidige maatschappelijke verhoudingen.

Deze nota moet gezien worden als een instrument dat het bestuur in staat stelt haar ambitie ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Het moet derhalve niet in eerste instantie worden beschouwd als een keurslijf bij het realiseren van bouwplannen, doch veeleer als een bron van inspiratie.

Kampen, 5 april 2004

J.T.M. Piederiet,

Portefeuillehouder van o.m. welstandsbeleid.

Deze welstandsnota gaat over de kwaliteit van de bebouwing in de gemeente Kampen. Oude en nieuwe gebouwen in al hun verscheidenheid vormen met elkaar het aanzien en daarmee de welstand van de gemeente. De gemeente Kampen wil zorgvuldig omgaan met de bebouwing in de gemeente. Zij wil ook haar burgers inspireren en stimuleren zorgvuldig om te gaan met verbouwingen aan hun gebouwde eigendommen. Deze welstandsnota is daartoe geschreven.

De nota is bedoeld om te inspireren en waar mogelijk een nieuwe kijk te bieden op de dagelijkse leefomgeving. Door de welstandsnota wordt de burger en de aanvrager van een bouwaanvraag inzicht geboden en verheldering gegeven over de beoordeling van (zijn of haar) bouwplannen.

Welstandstoezicht werd ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. Nog steeds wordt bij iedere aanvraag voor een bouwvergunning beoordeeld of dat bouwwerk niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand'. Het welstandstoezicht is een onmisbaar onderdeel van het gemeentelijke ruimtelijke beleid. Door de oneindige hoeveelheid combinaties van bouwwerk en omgeving valt het welstandstoezicht onmogelijk te standaardiseren of te objectiveren. Toch vraagt de samenleving om meer zekerheid en openheid rondom de welstandsbeoordeling.

In deze welstandsnota wordt beschreven hoe de gemeente om wil gaan met de gebouwde omgeving, hoe een welstandsadvies tot stand komt en op welke aspecten en criteria de welstandscommissie zich daarbij baseert. Als laatste, maar zeker niet als minste, biedt deze welstandsnota voor de welstandscommissie een beoordelingskader.

De gemeente Kampen heeft stedenbouwkundig adviesbureau Witpaard-partners opdracht gegeven deze nota te schrijven. Het bureau heeft dit gedaan in samenwerking met de ambtelijke projectgroep en met burgers in een klankbordgroep en op de inloopavond. Met deze welstandsnota geeft de gemeente uitvoering aan de eisen die de gewijzigde Woningwet stelt ten aanzien van het welstandstoezicht.

Leeswijzer

De belangrijkste inhoud van deze welstandsnota bestaat uit de welstandscriteria. Deze criteria zijn te vinden in hoofdstuk 5 in paragraaf 5.3 en in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 5 staan de gebiedsgerichte criteria. De gemeente is in gebieden ingedeeld en per gebied worden in deze paragraaf de criteria gegeven waarop de welstandscommissie haar adviezen baseert. Deze criteria worden voorafgegaan door een beschrijving van het gebied en de algemene beleidskeuzes die door de gemeente voor het gebied zijn vastgesteld. In hoofdstuk 6 zijn de meer algemene en objectgerichte criteria te vinden.

Na het voorwoord en deze inleiding worden in hoofdstuk 3 de uitgangspunten voor het welstandsbeleid verwoord en wordt de relatie uitgelegd tussen welstandsbeleid en ander ruimtelijk beleid. In paragraaf 3.3 worden de procedures beschreven voor het welstandstoezicht. Daarbij worden ook de rollen beschreven van de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders en de welstandscommissie.

In hoofdstuk 4 wordt een algemene beschrijving van de gemeente gegeven. Eerst wordt daarbij ingegaan op de globale kenmerken, ontstaansgeschiedenis en de monumenten van de gemeente. Daarna wordt in paragraaf 4.5. ingezoomd op bestaand ruimtelijk kwaliteitsbeleid en in paragraaf

4.6. op de actuele en concrete ruimtelijke ontwikkelingen die in de gemeente spelen.

In hoofdstuk 5 wordt eerst de gebiedsindeling toegelicht en vervolgens een inleiding gegeven bij de gebiedsbeschrijvingen die in paragraaf 5.3. zijn gevoegd. In hoofdstuk 6 worden de algemene criteria beschreven. Dit zijn criteria die voor alle gebieden gelden dan wel specifieke bouwwerken of objecten betreffen. In hoofdstuk 7 wordt het proces van de totstandkoming van de welstandsnota beschreven.

Gebruik van de welstandsnota

Deze welstandsnota is als gemeentelijke beleidsplan samengesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. In de praktijk zal de welstandsnota verder nauwelijks als compleet boek worden gebruikt. Initiatiefnemers van een bouwplan zullen vooral geïnteresseerd zijn in de criteria die voor hun plan gelden. Dat kunnen de sneltoetscriteria zijn als het om een licht vergunningplichtig bouwplan gaat en anders zijn dat de gebiedsgerichte criteria. De gebiedsbeschrijvingen zullen dan ook per gebied aan de balie ter beschikking zijn.

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitgangspunten van het welstandsbeleid voor de gemeente, de vorm van de criteria en relatie met het ander gemeentelijk ruimtelijk beleid (3.2.). Daarnaast wordt ingegaan op de procedures die tot een welstandsadvies leiden en de rollen van verschillende partijen daarbij (3.3.).

3.2. Beleid

3.2.1. Bevorderen ruimtelijke kwaliteit

Deze nota gaat over het duurzaam bevorderen van de kwaliteit van bebouwing en de omgeving in Kampen. De welstandstoets is daarbij een belangrijk instrument. In deze gemeentelijke welstandsnota zijn voor de welstandstoets criteria geformuleerd.

De formulering van die criteria luistert nauw. Te concrete criteria timmeren alles dicht, waardoor bijvoorbeeld bouwplannen die wel gewenst zijn toch een negatief welstandsadvies krijgen. Te globale criteria echter, zorgen ervoor dat de bal toch weer bij de welstandsc commissie komt te liggen. De kans bestaat dat de transparantie en controleerbaarheid van het werk van de welstandsc commissie uiteindelijk te weinig zijn toegenomen.

Absolute criteria leveren slechts één mogelijk resultaat op; bijvoorbeeld de bepaling dat de kleur van bijgebouwen in een gebied RAL nummer 7021 moet zijn. In sommige delen van de gemeente is dit zinvol, vaak zullen zulke criteria in de praktijk problemen geven en bovendien snel verouderen.

Relatieve criteria schrijven dwingend voor op welke aspecten de welstandstoets van de bouwaanvraag plaatsvindt, maar laten initiatiefnemers ruimte zelf invulling te geven aan deze aspecten. Eigen aan het ge-

bruik van dergelijke 'relatieve' criteria is dat zij niet uitkomen op één resultaat, maar dat zij meerdere uitkomsten mogelijk maken. Relatieve criteria vragen dus om nadere oordeelsvorming, bijvoorbeeld de bepaling dat kleurgebruik van een bijgebouw hetzelfde karakter moet hebben als dat van het hoofdgebouw.

De gemeente wil zich niet vastleggen op één soort van criteria. Zij heeft er voor gekozen om per gebied te kijken of concrete danwel relatieve criteria toegepast dienen te worden of een combinatie van beide.

3.2.2. Per gebied verschillende criteria

De criteria zijn gebiedsgerichte criteria. Deze criteria zijn direct gekoppeld aan de beschrijvingen van - en zijn dus ook verschillend voor - elk van de onderscheiden gebieden (zie hoofdstuk 5). Zij dagen de planindieners uit zich bij het ontwerpen te laten inspireren door de beschreven kenmerken van de omgeving. Het is aan de indieners van bouwplannen om hun aanvraag te laten vergezellen van deugdelijk materiaal (zie paragraaf 3.3.5.) waarmee zij op overtuigende wijze aantonen aan de criteria te hebben voldaan. Bij het beoordelen van de bouwaanvraag beschouwt het college van burgemeester en wethouders of de planindieners de criteria in acht hebben genomen zoals die in deze nota zijn vastgelegd. Het college van burgemeester en wethouders vraagt daarbij advies aan de welstands- en monumentencommissie (zie paragraaf 3.3.4.).

3.2.3. Vergunningplichtige bouwplannen getoetst

In de Woningwet is vastgelegd voor welke bouwwerkzaamheden een bouwvergunning nodig is. Bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is bepaald welke bouwwerken

vergunningvrij zijn. De gemeente Kampen heeft er voor gekozen om alle vergunningplichtige bouwwerken aan welstandseisen te toetsen.

Voor veel voorkomende kleine bouwwerken (die vallen onder de lichte vergunningplicht), voor reclame en voor monumenten gelden voor de welstandstoets criteria die voor de gehele gemeente van toepassing zijn en niet gebiedsspecifiek zijn. In de volgende paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

Voor alle overige regulier vergunningplichtige bouwplannen geldt dat zij aan een welstandstoets onderhevig zijn. In een aantal gevallen zal deze toets meer dan de gebruikelijke aandacht en zorg krijgen.

Dit is het geval bij:

- ♦ *bouwwerken aan of nabij bijzondere elementen;*
- ♦ *bouwwerken naast of in de nabijheid van monumenten en in de beschermde stads- en dorpsgezichten.*

3.2.4. Algemeen geldende criteria

Naast de gebiedsgerichte benadering met gebiedsgerichte toetsingscriteria zijn er algemene criteria waaraan bouwwerken kunnen worden getoetst. We onderscheiden vier soorten:

1. criteria voor situaties waar gekozen wordt voor een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving (criteria voor architectonische kwaliteit).
2. criteria voor monumenten;
3. criteria voor de veel voorkomende kleine bouwwerkzaamheden (loketcriteria);
4. criteria voor ernstige strijd met welstand;
5. criteria voor reclame.

Ad 1. Criteria voor architectonische kwaliteit

In bijzondere situaties kan worden gekozen voor een hoog architectonisch kwaliteitsniveau. Met de criteria voor architectonische

kwaliteit wordt gestreefd naar architectonische ontwerpen met zeggingskracht en vakmanschap. Zij worden toegepast in de volgende situaties:

1. Bij het welstandsbeleid is specifiek aangegeven dat in dit gebied hogere eisen aan de architectuur worden gesteld.
2. Een bouwplan voldoet niet aan de gebiedsgerichte criteria maar is volgens de welstandscommissie van een zodanige kwaliteit dat ze hier toch een positief advies over wil geven. De welstandscommissie kan het college van burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte criteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van deze criteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan aan de hand hiervan overtuigend kan worden aangetoond.

Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt in deze gevallen 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.

De criteria zijn verwoord in paragraaf 6.2.

Ad 2. Criteria voor monumenten

Voor rijks- en gemeentelijke monumenten gelden altijd specifieke eisen en criteria. Werkzaamheden aan monumenten behoeven, ongeacht het gebied, altijd vooraf toetsing door de welstands- en monumentencommissie.

Artikel 11 van de Monumentenwet 1988 omschrijft wat verboden is ten aanzien van beschermde monumenten. Dit artikel regelt via een vergunning de instandhouding van

de monumentale waarden van het monument. Dit artikel is integraal overgenomen in de monumentenverordening van de gemeente Kampen (art. 9 van deze verordening).

Het vergunningvrije bouwen, zoals vastgelegd in de Algemene Maatregel van Bestuur, geldt niet voor het bouwen in, op, aan of bij een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988, voor een monument als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening, en voor in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in diezelfde wet. In die situaties is sprake van een lichte bouwvergunningsprocedure.

Artikel 15 van Monumentenwet 1988 regelt dat de gemeente een verordening vaststelt waarin tenminste de inschakeling van een commissie op het gebied van de monumentenzorg is opgenomen. De gemeente Kampen heeft een eigen vergunningverlenende bevoegdheid ten aanzien van het verlenen van monumentenvergunningen. In de monumentenverordening van de gemeente Kampen is dit verder uitgewerkt.

De welstandscmissie heeft één of meer leden opgenomen met deskundigheid over monumenten en/of archeologie en zij vervult daarmee de eisen van de Monumentenwet 1988 en kan daardoor worden gezien als een monumentencommissie in de zin van artikel 15 lid 1.

De criteria voor het bouwen en verbouwen aan monumenten zijn verwoord in paragraaf 6.3.

Ad 3. Loketcriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken

Een groot aantal van de vergunningplichtige bouwwerkzaamheden valt onder de lichte vergunningsprocedure. Om de vergunningaanvraag voor deze veel voorkomende kleine bouwwerken snel af te handelen vraagt de wet om loketcriteria. In Kampen worden deze sneltoetscriteria genoemd.

Deze criteria maken het mogelijk om de daarvoor in aanmerking komende bouw-aanvragen bij mandaat te laten afdoen door een daartoe door het college van burgemeester en wethouders gemachtigde ambtenaar of door de rayonarchitect van Het Oversticht.

Indien een bouw-aanvraag naar de mening van de gemachtigde ambtenaar of rayonarchitect niet voldoet aan de sneltoetscriteria, en de planindieners deze bouw-aanvraag toch in behandeling wil laten nemen, dan moet deze aanvraag aan de welstands- en monumentencommissie worden voorgelegd conform de gebruikelijke regels en procedures zoals omschreven in deze nota.

De sneltoetscriteria voor veel voorkomende bouwwerken zijn verwoord in bijlage 3.

Ad 4. Criteria voor ernstige strijd met welstand

Bij repressieve toetsing (toetsing achteraf) van gebouwen op welstand gelden minder strenge criteria. De Woningwet (artikel 19 Ww) geeft aan dat reeds gerealiseerde bouwplannen door het college van burgemeester en wethouders getoetst moeten worden op ernstige strijd met redelijke eisen van welstand in plaats van op redelijke eisen van welstand. Deze toetsing achteraf vindt bijvoorbeeld plaats bij vergunningvrije bouwwerken die logischerwijs niet vooraf getoetst kunnen worden.

In Kampen geldt dat bij ernstige strijd met redelijke eisen van welstand er sprake moet zijn van een exces, dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet deskundigen zichtbaar en onmiskenbaar is. De criteria waarop dit beoordeeld kan worden staat in paragraaf 6.4.

Ad 5. Criteria voor reclame

Reclame komt door de hele gemeente voor zij het dat er concentraties zijn in gebieden met veel detailhandel en andere bedrijvigheid. Het is dan ook het meest effectief hiervoor algemeen geldende criteria te for-

muleren. Deze criteria zijn vervolgens wel onderverdeeld in criteria voor reclame in het buitengebied, criteria voor reclame in woongebieden, criteria voor reclame in de binnenstad van Kampen en criteria voor andere (winkel)centra in de gemeente.

Deze criteria zijn verwoord in paragraaf 6.5.

3.2.5. Relatie met ander ruimtelijk beleid

De gemeente Kampen voert haar ruimtelijk kwaliteitsbeleid vanuit verschillende invalshoeken en met verschillende beleidsinstrumenten. Een tweetal daarvan heeft een vrij directe en concrete relatie met het welstandbeleid; bestemmingsplannen en beeldkwaliteitplannen. Deze relatie wordt hieronder toegelicht.

♦ Bestemmingsplannen

De ruimtelijke kwaliteit van een gebied wordt voor een belangrijk deel bepaald door het bestemmingsplan. In een bestemmingsplan worden de stedenbouwkundige kaders voor een gebied vastgelegd en uitgewerkt in voorschriften. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt kunnen niet door welstandscriteria worden tegengehouden. Het bestemmingsplan regelt niets over de architectuur van bouwwerken. In de welstandsnota zijn hiervoor de welstandscriteria geformuleerd.

Een klein voorbeeld kan de relatie tussen bestemmingsplan en welstandsnota wellicht verduidelijken. Als het bestemmingsplan een gebouw van 10 hoog mogelijk maakt kan de welstandstoets hier niets aan veranderen. De welstandscommissie kan tot het oordeel komen dat dit eigenlijk te hoog is, maar dat valt dan buiten haar competenties. Wel kan de welstandcommissie vervolgens de uitgangspunten verwoorden voor de vormgeving van zo'n gebouw.

♦ Beeldkwaliteitplannen

Voor nieuwe uitbreidingen van de kernen en andere ontwikkelingen wordt steeds va-

ker een beeldkwaliteitplan opgesteld. In deze beeldkwaliteitplannen worden vaak criteria geformuleerd voor de beoordeling van twee aspecten:

- ♦ *de inrichting van de openbare ruimte;*
- ♦ *de vormgeving van de gebouwen (in relatie tot het stedenbouwkundige plan).*

Wat betreft het laatste aspect is er een overlap met de welstandsnota. Voor de gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan is vastgesteld, geldt dan ook het beeldkwaliteitplan in de plaats van of aanvullend op de welstandsnota. Het gaat daarbij op dit moment om de beeldkwaliteitplannen voor Onderdijks, de Zuiderzeehaven en Bedrijvenpark Rijksweg 50. De beeldkwaliteitplannen maken, vanaf het moment van vaststelling door de gemeenteraad, integraal onderdeel uit van deze welstandsnota. Hierbij geldt dat in het beeldkwaliteitplan helder moet zijn welke criteria als welstandscriteria bedoeld en geschikt zijn. Dit om juridische problemen te voorkomen.

3.3. Procedures

3.3.1. De gemeenteraad stelt de welstandsnota vast

Het welstandstoezicht vindt plaats op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid, dat in deze nota is verwoord en verbeeld.

De welstandsnota geldt voor een periode van maximaal tien jaar. Tussentijds kan de gemeenteraad de nota wijzigen dan wel aanvullen. Dit zal vooral voorkomen indien criteria en richtlijnen worden ontwikkeld als een onderdeel van de planvorming van grotere projecten.

3.3.2. De gemeenteraad evalueert jaarlijks het welstandsbeleid

De nieuwe woningwet schrijft voor dat het welstandsbeleid jaarlijks moeten worden geëvalueerd. Zowel het college van burgemeester en wethouders (art.12cWw) als de welstands- en monumentencommissie

(art.12b3Ww) stellen hiervoor jaarlijks een rapportage op over het voorgaande kalenderjaar en leggen deze voor aan de gemeenteraad. Onderdeel van deze evaluaties is een jaarlijks overleg van de welstands- en monumentencommissie met het college van burgemeester en wethouders en met de raadscommissie.

3.3.3. College van burgemeester en wethouders voert het welstandsbeleid uit

Bij het beoordelen van een bouwaanvraag heeft het college van burgemeester en wethouders binnen de kaders die het door de gemeenteraad vastgestelde welstandsbeleid stelt, een eigen bestuurlijke verantwoordelijkheid.

Door het verlenen of weigeren van een bouwvergunning geeft het college van burgemeester en wethouders uitvoering aan het welstandsbeleid. Het college van burgemeester en wethouders neemt dit besluit pas nadat daarover advies is ingewonnen bij de welstands- en monumentencommissie. Voor alle vergunningplichtige bouwwerkzaamheden waarvoor vaststaat dat de bouwvergunning niet op een andere grond moet worden geweigerd, wordt deze commissie om advies gevraagd.

Wanneer een advies door de welstands- en monumentencommissie wordt gegeven, wordt een afschrift hiervan altijd gevoegd bij het besluit een bouwvergunning al dan niet te verlenen.

- ♦ Strijdig maar toch positief advies

De welstands- en monumentencommissie kan het college van burgemeester en wethouders voorstellen van haar bevoegdheid gebruik te maken om toch een bouwvergunning af te geven voor een plan dat strijdig is met het welstandsbeleid.

De commissie doet dit alleen wanneer naar haar mening overtuigend is aangetoond dat het desbetreffende plan een positieve impuls geeft aan de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving. Zij zal dit in het algemeen

doen op basis van de criteria voor architectonische kwaliteit.

Afwijken van advies

Voor het bevorderen van de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving in de gemeente is het van belang dat het gemeentebestuur eenduidig en helder is bij de uitvoering van het welstandsbeleid. Daarom volgt het college van burgemeester en wethouders in principe het advies van de welstands- en monumentencommissie.

Het college van burgemeester en wethouders kan om gewichtige redenen van het advies afwijken. Mocht dit zich voordoen, dan doet het college van burgemeester en wethouders hiervan schriftelijk (gemotiveerd) mededeling aan de commissie. In de jaarverslagen van zowel het college van burgemeester en wethouders als van de welstands- en monumentencommissie dienen ook deze gevallen te worden geëvalueerd.

3.3.4. Welstands- en monumentencommissie

De gemeente Kampen heeft Het Oversticht aangewezen als welstands- en monumentencommissie. De samenstelling, werkwijze en verantwoordelijkheden van de commissie zijn in een dienstverleningsovereenkomst geregeld.

3.3.5. Bouwaanvraag moet deugdelijk worden onderbouwd

De aanvraag voor een bouwvergunning dient vergezeld te gaan van deugdelijk ondersteunend materiaal, dat in woord en beeld voldoende inzicht geeft in de voorgenomen bouwwerkzaamheden en het daaraan ten grondslag liggende plan. Vanzelfsprekend is de diepgang van dit ondersteunende materiaal afhankelijk van het belang van de voorgenomen bouwwerkzaamheden. Het materiaal moet - en dit is ter beoordeling door de welstands- en monumentencommissie - op overtuigende wijze aantoonen dat het plan voldoet aan de criteria en dat het een uitwerking is van het beleid dat

in deze nota door de gemeenteraad is vastgelegd.

Om welk materiaal het gaat, is vastgelegd in de AMvB indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning en openbaar bouwregister. Wanneer een bouwplan in het kader van het zogenaamde vooroverleg wordt aangeboden ter advisering, dienen daarbij door de planindiener de gegevens te worden aangeleverd zoals die op de gemeentelijke checklist indieningsvereisten bij vooroverleg zijn vermeld.

4.

De gemeente Kampen beschreven

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden verschillende kenmerken van de gemeente Kampen beschreven. Eerst komen de globale kenmerken van de gemeente aan bod. Dan wordt ingegaan op het ontstaan en de ontwikkeling van de gemeente en de ruimtelijke effecten in het landschap. Vervolgens wordt stilgestaan bij de vele monumenten die de gemeente bezit en daarna komt het bestaande ruimtelijk kwaliteitsbeleid aan bod. Tenslotte wordt gekeken naar ontwikkelingen in de toekomst.

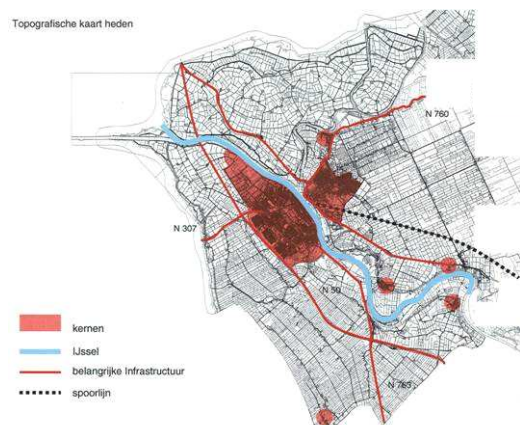
4.2. Globale kenmerken

De gemeente Kampen ligt in aan de westzijde van de provincie Overijssel en bestaat uit de stad Kampen en de dorpen Kamperveen, Wilsum (een dorp met stadsrechten), Zalk, IJsselmuiden, Grafhorst (een dorp met stadsrechten) en het dorp 's Heerenbroek. Er wonen in de gemeente momenteel iets meer dan 48000 mensen op een oppervlakte van ongeveer 162 km².

De gemeente Kampen wordt omgeven door meren en doorkruist door wateren. Zo'n 12 % van het grondgebied bestaat uit water. Ten noorden van de gemeente ligt het Zwarte Meer dat via het Ramsdiep en de Ramsgeul in verbinding staat met het Ketelmeer in het noordwesten. Ook het Vossemeer, langs de noordwestgrens van de gemeente, gaat over in het Ketelmeer. Een opvallend ruimtelijk structuurbepalend element is de IJssel, die via Kampen stroomt. Ten noorden van de stad gaat de IJssel over in het Kattendiep en Keteldiep die beide uitmonden in het Ketelmeer. Even ten noorden van IJsselmuiden stroomt het meanderende Ganzendiep als zijarm van de IJssel richting het Zwarte Meer. Dan zijn er nog de Goot, een zijarm van het Ganzen-

diep die ook uitmondt in het Zwarte Meer en het Noorddiep.

Qua wegen en spoorlijnen zijn opvallende structuurbepalende elementen de N50 die vanaf het knooppunt Hattemerbroek langs het zuiden van de stad Kampen richting Emmeloord loopt en de voormalige N50 (Zwolseseweg, Frieseseweg) die vanuit Zwolle via IJsselmuiden richting Emmeloord loopt. Andere noemenswaardige wegen zijn de Kamperstraatweg (N763) vanuit Kampen richting Wezep, de N307 die vanuit Kampen richting Dronten loopt en de N760 vanuit IJsselmuiden richting Genemuiden. Er ligt maar één spoorlijn in de gemeente Kampen, het zogenaamde Kamperboemeltje, vanuit Zwolle naar IJsselmuiden. (zie afbeelding 1)



Afbeelding 1: Topografische kaart heden

4.3. Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis

De eerste bewoners van het gebied dat nu de gemeente Kampen is, kozen een strategische plek aan de rivier de IJssel. Aan de oostzijde van het stromingsgebied ontstonden op rivierduinen en zandophogingen verschillende bewoningskernen: IJsselmuiden, Grafhorst, Oosterholt en Wilsum. Ook op andere hoge en droge plekken zoals Zandberg en Uiterwijk volgde bewoning. Vermoedelijk in de tweede helft van de 12^e eeuw werd op de westelijke oever van de

IJssel de nederzetting Kampen gesticht. Ter plaats van de oudste kern rond de St. Nicolaaskerk bood een kleiige ondergrond met aansluitend een beperkte oeverwalstructuur na ophoging een geschikte vestigingsplaats. Meer naar de monding van de rivier bevond zich al een oudere bewoningskern.

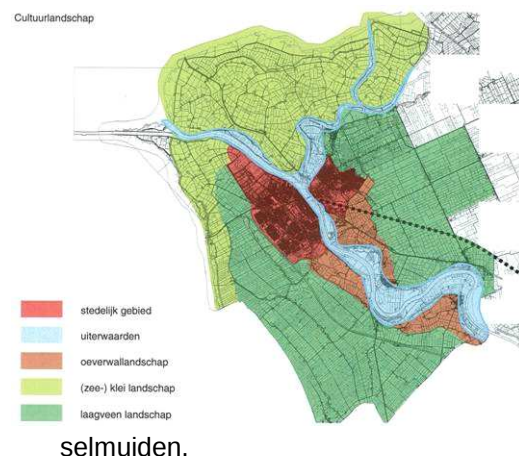
Later is men begonnen om gebieden en rivieren te bedijken, waardoor er duidelijke grenzen tussen de gebieden ontstonden. Bij het traceren van de eerste dijken werd aangesloten op de natuurlijke hoogteverschillen: oeverwallen, stuifduinen en dekzandkoppen. De IJssel werd beperkt in zijn vrijheid, er ontstonden uiterwaarden, ontsluitingswegen op de dijk en gemengde landbouwbedrijven met boomgaarden op de oeverwallen. Binnen de omdijkte gebieden, de polders, werd het mogelijk om te wonen op terpen of achter een dijk. Over het algemeen werden de polders weiland/hooiland.

Grote recente landschappelijke wijzigingen woningbouwgebieden, industrieterreinen, ruilverkavelingen, de droogleggingen van de Noordoostpolder en Flevoland en infrastructuur zorgden voor vervlakking van het kenmerkende landschap in de gemeente Kampen. Voorafgaand aan en tijdens de ruilverkavelingen verdwenen twee belangrijke kenmerken van het gebied ten westen van de IJssel: de rivierarmen en het continue dijkpatroon van de diverse polders. Er bleven wel enkele relictten behouden, maar het gevoel binnen of buiten een polder te zijn of over een water te gaan naar een ander gebied is volkomen verdwenen. Ook het afwateringspatroon werd minder leesbaar, waardoor bijvoorbeeld gemalen en sluizen op vreemde plekken lijken te liggen. Het gebied lijkt nu één open, grote polder. Het oeverwallenpatroon aan weerszijden van de IJssel is door wijziging van de gemengde bedrijven met weilanden, bouwlanden, boomgaarden, houtwallen en hagen, in veeteeltbedrijven met enkel weiland, nauwelijks meer te onderscheiden van het

landschap van de polders in de directe omgeving.

Het gebied van de IJssel met haar uiterwaarden wordt nog wel steeds duidelijk begrensd door een continue patroon van dijken of kaden. Hier is het verschil tussen het buitendijks en binnendijks gebied nog wel duidelijk waar te nemen. Het verschil is hier door de jaren heen zelfs duidelijker geworden door het verschil in intensief en extensief gebruik van de grond en het uitgraven van oude meanders. Tevens is het Kampereiland, ondanks het feit dat hier enkele rivierarmen en dijken zijn verdwenen, nog steeds een kenmerkend, uniek gebied. Tegenwoordig zijn (nog) de volgende landschapstypen te herkennen (zie ook afbeelding 2):

- het (zee-)kleilandschap aan de noord- en noordwestzijde van de gemeente;
- het rivier- en beekdallandschap, de uiterwaarden rond de IJssel en tussen het Ganzendiep en IJsselmuiden;
- het dekzandlandschap, waar de stad Kampen en het dorp IJsselmuiden op zijn gebouwd;
- het oeverwallandschap, rond de uiterwaarden ten zuiden van Kampen en IJsselmuiden;
- het laagveenlandschap ten westen van de stad Kampen en ten oosten van IJsselmuiden.



Afbeelding 2: Cultuurlandschap

4.4. Monumenten in de gemeente

Er zijn in de gemeente Kampen bijna 800 monumenten te vinden. Maar liefst 534 van deze monumenten zijn aangewezen als rijksmonument. De meeste rijksmonumenten zijn te vinden in de stad Kampen. Het oude stadscentrum is zelfs beschermd stadsgezicht. In de voormalige gemeente Kampen zijn nooit gemeentelijke monumenten aangewezen, maar in de voormalige gemeente IJsselmuiden zijn 34 gemeentelijke monumenten te vinden. Tenslotte zijn er 5 provinciale monumenten in de gemeente aangewezen.

Ook bezit de gemeente Kampen veel archeologische monumenten, maar liefst 225. Veruit de meeste archeologische monumenten zijn de beeldbepalende huisterpen in het zeekleilandschap dat in het noorden van de gemeente ligt. Er zijn in de gemeente 3 beschermde archeologische monumenten te vinden: twee huisterpen in Kamperveen en een kasteelterrein in Zalk.

4.5. Bestaand ruimtelijk kwaliteitsbeleid

Zowel van de voormalige gemeente IJsselmuiden als van de voormalige gemeente Kampen bestaan veel plannen met betrekking tot het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Beide voormalige gemeenten hebben bijvoorbeeld een bestemmingsplan Buitengebied, een landschapsbeleidsplan en een groenstructuurplan. Momenteel wordt voor de gemeente Kampen een nieuw bestemmingsplan Buitengebied gemaakt.

Voor de stad Kampen is in 2000 een Binnenstadsvisie gemaakt met als doel een nieuw en samenhangend beleid voor de binnenstad van Kampen te formuleren. Naast de wens om één nieuw bestemmingsplan voor de gehele binnenstad op te stellen, is ook duidelijk geworden dat er behoefte is aan zoiets als een beeldkwaliteitplan voor gevels en openbare ruimten. Dit beeldkwaliteitplan is inmiddels opgesteld.

Vooruitlopend op de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan voor de binnenstad is het wenselijk de conclusies en aanbevelingen van de Binnenstadsvisie in hoofdlijnen ruimtelijk te vertalen; gericht op functies/relaties, waarbij tevens aandacht zal moeten worden besteed aan de beeldkwaliteit. Deze Structuurvisie zal worden opgesteld binnen het in de Binnenstadsvisie gekozen kader voor het Kloppende Hart en de IJsselsprong, die als gevolg heeft dat diverse activiteiten, maatregelen en projecten op structuurniveau nader zullen moeten worden uitgewerkt.

4.6. Ontwikkelingen

In deze paragraaf worden de voor het welstandstoezicht relevante ontwikkelingen benoemd en besproken.

Netwerkstad

De gemeenten Zwolle en Kampen en de provincie Overijssel hebben eind 2000 een samenwerkingsconvenant getekend. Bovendien zijn Zwolle en Kampen in 2001 door het rijk aangewezen als stedelijk netwerk. Mede door deze ontwikkelingen heeft de samenwerking een flinke impuls gekregen en ondernemen de partners meer en meer projecten gezamenlijk. Er zijn momenteel diverse ontwikkelingen gaande die de ruimtelijk-economische positie van Kampen (en het stedelijk netwerk) zullen versterken.

Het aanleggen van de Hanzelijn

De Hanzespoorlijn is een nieuwe spoorverbinding tussen Lelystad en Zwolle, met een nieuw station in Kampen. De verantwoordelijkheid tot ontwikkeling van dit plan ligt bij Railinfrabeheer en Rijkswaterstaat. In de planning wordt ervan uitgegaan, dat in 2006 met de uitvoering wordt begonnen en dat uiterlijk in 2010 de ingebruikname van deze nieuwe verbinding plaats vindt.

Het ontwikkelen van het gebied rondom de Rijksweg 50

In Kampen wordt hard gewerkt aan de totstandkoming van een toonaangevend modern bedrijventerrein langs de Rijksweg 50 voor kleine en middelgrote bedrijven. Dit terrein gaat Bedrijvenpark Rijksweg 50 heten en omvat circa 50 hectaren netto uitgeefbaar gebied. De inrichting krijgt extra aandacht omdat het aan een rijksweg ligt.

Het ruimtelijke basisidee van het beeldkwaliteitsplan is de indeling van het gebied in kamers. Door deze indeling wordt de lengte van het bedrijventerrein geordend en ontstaan overzichtelijke gebieden die een eigen uitstraling kunnen krijgen. Dit is in de richtlijnen verder uitgewerkt. Daarbij zijn in het bijzonder eisen gesteld aan de bebouwing in de representatieve zone langs de Rijksweg 50.

Het bedrijvenpark is voor de formulering van de richtlijnen opgedeeld in 9 deelgebieden. Bijzondere gebieden zijn de koppen van het bedrijventerrein bij de IJssel en de Flevoweg en halverwege het bedrijvenpark aan de Rijksweg 50. Op deze plekken worden accenten bereikt met behulp van functie, architectuur en eventueel hoogte van de bebouwing.

De aanleg van de Zuiderzeehaven

Ten noorden van het Kamper industriegebied wordt de Zuiderzeehaven aangelegd. Na het verdiepen van het IJsselmeer en Ketelmeer kunnen hier straks zeeschepen met een laadvermogen tot ongeveer 4000 ton aanmeren. Gezien de ligging van de Zuiderzeehaven ten opzichte van de nieuwe Rijksweg 50, kan deze haven ten dele worden beschouwd als een zichtlocatie. Hiertoe is in 2002 voor deze haven een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Er zijn twee gebieden te onderscheiden op het industrieterrein: de kavels rond de haven en de kavels langs de Rijksweg 50.

Uitgangspunt bij de indeling is dat de inrichting van de representatieve zone op de kavels hoogwaardig is en dat de architectoni-

sche uitstraling van de gebouwen in de representatieve gevellijn eveneens van hoge kwaliteit is. Aan de rest van de kavel worden geen beeldkwaliteitseisen gesteld. In de representatieve zone mag geen opslag en dergelijke plaatsvinden. De voorruimte bij de bedrijven zal op een representatieve wijze moeten worden ingericht waarin de mogelijkheid bestaat tot parkeren, ontsluiting van een kantoor en groen. Door middel van een haag wordt deze zone enigszins begrensd van de aanliggende openbare ruimte.

In de zone direct aan het water kunnen open overslagactiviteiten worden gesitueerd. Gezien de aard van de functie zullen die waarschijnlijk niet voldoen aan de beeldkwaliteitseisen die wel aan de openbare ruimte en de representatieve zone gesteld worden.

De (her-)ontwikkeling van de Koekoekspolder

De Maten

De Maten is een nieuwbouwwijk aan de zuidwestkant van de stad Kampen. Voor deze nieuwbouwwijk is in 1993 een beeldambitieplan opgesteld, omdat er niet alleen grote aandacht en zorgvuldigheid geschonken moest worden aan de stedenbouwkundige opzet van het plan maar ook aan de in het plan te bouwen woningen. In het beeldambitieplan zijn begrippen als architectuur, kleur, samenhang, identiteit, herkenbaarheid en afstemming van wezenlijk belang. De eerste twee fasen van de nieuwe woonwijk zijn afgerond en met de laatste fase is inmiddels begonnen.

Het Onderdijs

In het weidelandschap tegen de IJssel, ten oosten van de stad Kampen, komt een nieuwe woonwijk: het Onderdijs. Geen wijk zoals zovele andere wijken, maar een wijk met een eigen karakter, een hoge beeldambitie en woonkwaliteit tot in lengte van jaren. Streekeigen kenmerken van Kampen

en het rivierenlandschap zijn waarden die zich sterk manifesteren in de nieuw te bouwen woonwijk. Mede daarom is er gekozen voor het centrale thema 'rivierenlandschap'. Het rivierenlandschap komt nadrukkelijk zichtbaar in de wijk terug door het aanbrengen van watergangen en de manier waarop met water wordt omgegaan in de wijk.

Het is van belang dat er een samenhang en afstemming komt tussen het stedenbouwkundig plan, de vormgeving (architectuur) van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte. De richtlijnen voor beeldambitie en beeldambitieplannen per buurt vormen de leidraad voor de toetsing van alle plannen die bij de uitwerking verder aan de orde komen.

Ruimtelijke ontwikkeling Netwerkstad

Naar aanleiding van de huidige en verwachte ontwikkelingen in de gemeente Kampen is een studie gedaan naar de maximale ruimtelijke mogelijkheden voor wonen, werken, recreatie en voorzieningen voor Kampen. Van de resultaten van deze studie is een notitie gemaakt met de titel Gemeente Kampen, Ruimtelijke Ontwikkelingsmogelijkheden tot 2030, waarin verschillende groeimodellen worden toegelicht. (zie afbeelding 3)

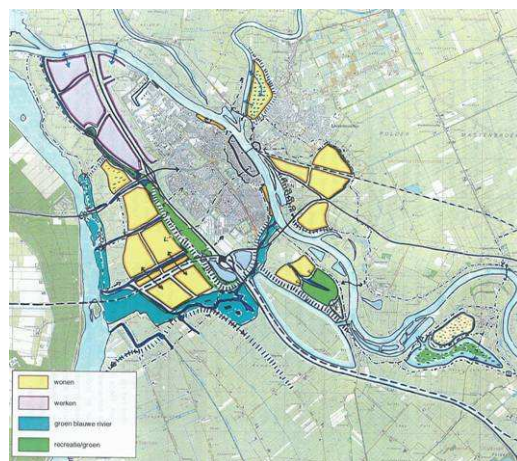
Herontwikkeling Berkterrein en Hanzewijk

Het Berkterrein is na het vertrek van de fabriek goeddeels vrijgekomen als bouwlocatie. De overgebleven rijtjeswoningen en het fabrieksgebouw getuigen van het industriële verleden in een wijk, waar een geheel nieuwe stedenbouwkundige plattegrond voor ontwikkeld is. De Hanzewijk, uit de periode van de wederopbouw, is in aanleg zeer karakteristiek voor de periode, maar in de afgelopen halve eeuw is de kwaliteit van destijds onvoldoende gebleken voor de huidige maatstaven. De wijk zal ingrijpend worden vernieuwd, waarbij het bestaande stratenpatroon als uitgangspunt wordt genomen.

Polder Mastenbroek

Polder Mastenbroek is het karakteristieke en typisch Nederlandse landschap tussen Genemuiden, Zwolle en IJsselmuiden. Het is een van de oudste ontginningsgebieden van ons land, ontgonnen eind 14e eeuw. In 2003 is voor polder Mastenbroek een ruimtelijke ontwikkelingsvisie gemaakt, met als doel dat de provincie Overijssel, de gemeenten Zwolle, Kampen en Zwartewaterland en het Waterschap Groot Salland hun beleid hierop afstemmen. In de ontwikkelingsvisie staan vijf thema's centraal: open ruimte, polderlinten door de open ruimte, landschappelijke dijkranden, groene stedelijke randen, cultuurhistorische elementen.

Polder Mastenbroek is geplaatst op de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland, de kaart waarop de gebieden staan aangegeven, die zijn aangewezen in de Rijksnota Belvedere. Nieuwe ontwikkelingen binnen deze gebieden moeten voortbouwen op de karakteristieken van het landschap en de cultuurhistorische waarden.



Afbeelding 3 Ruimtelijk basismodel

5.1. Inleiding

Dit hoofdstuk bevat het gebiedsgerichte welstandsbeleid en bijbehorende welstandscriteria voor de gehele gemeente. De gemeente is daartoe ingedeeld in 18 gebieden. In paragraaf 5.2 wordt uitgelegd hoe de gebiedsbeschrijvingen zijn opgebouwd en wordt de terminologie toegelicht die gebruikt wordt om het welstandsbeleid te formuleren. In paragraaf 5.3 zijn de gebieden beschreven.

5.2. De Gebiedsbeschrijvingen opgebouwd

5.2.1. Gebiedsindeling

In de nota zijn gebiedsgerichte criteria opgenomen. Om deze criteria op te kunnen stellen, zijn eerst verschillende gebieden van elkaar onderscheiden. Dit is gedaan door te zoeken naar een bepaalde samenhang op grond van stedenbouwkundige, landschappelijke en/of architectonische kenmerken.

Deze samenhang kan bestaan uit een vijftal aspecten: de functie, de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke verschijningsvorm, de relevantie van het onderscheid tussen de gebieden voor welstandsbeleid en de dynamiek van het bouwen. De mate waarin één van deze aspecten overheerst, wisselt per gebied.

De gebiedsindeling zoals die van te voren was opgesteld, is in de loop van het proces op punten bijgesteld, omdat tijdens het veldwerk bleek dat de mate waarin een bepaald aspect leek te overheersen toch anders geïnterpreteerd diende te worden.

Waar landschappelijke aspecten de vaak grillige gebiedsomgrenzing bepalen is dat tot uitdrukking gebracht in de naamgeving. Gesproken wordt dus over het Rivieren-

landschap en het Slagenlandschap, ook omdat dit in geheel Nederland herkenbare landschapstypes zijn.

De gebiedsindeling is vastgelegd op twee kaarten. Eén kaart met de gebiedsindeling van het buitengebied van de gemeente en één kaart met de gebiedsindeling van de kernen Kampen en IJsselmuiden (zien bijlage). Op de digitale kaart zijn de grenzen scherp getrokken. Dit is van groot belang, omdat in de welstandsnota duidelijk gemaakt moet worden in welk gebied een gebouw ligt.

Het buitengebied van de gemeente is ingedeeld in 5 gebieden:

- het Kampereiland (terpenlandschap);
- Polder de Koekoek;
- Mastenbroekerpolder;
- het Rivierenlandschap;
- het Slagenlandschap (veenweidegebied met veen en klei).

Deze indeling volgt logisch uit het cultuurlandschappelijke karakter van het buitengebied van de gemeente. Ook de bebouwing verschilt per gebied, volgend uit de landschappelijke opbouw. In het rivierenlandschap liggen ook de kernen Grafhorst, Wilsum, Zalk en De Zande. Er is voor gekozen om deze niet als apart gebied te behandelen, omdat ze qua ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke opbouw allen sterk met de rivier verbonden zijn. Binnen de gebiedsbeschrijving van het rivierenlandschap is wel op elke kern apart ingegaan.

De kernen Kampen en IJsselmuiden zijn ingedeeld in 13 gebieden. Het onderscheid zit zowel in functie (bedrijventerrein versus woonwijk) als in ontstaansgeschiedenis (binnenstad Kampen) als in ruimtelijke verschijningsvorm (zoals bijvoorbeeld Flevo-wijk versus Hagenbroek). In Kampen zijn ook de gebieden onderscheiden waarin grote ontwikkelingen op stapel staan. Door

de aanstaande grote veranderingen kunnen deze niet zonder meer beschreven worden als de andere gebieden. Dan zou wellicht een situatie beschreven worden die zal verdwijnen.

5.2.2. Toelichting op de gebiedsbeschrijvingen

Per gebied is een aantal bladen gemaakt met de beschrijving, het te hanteren welstandsbeleid en de welstandscriteria. Elke gebiedsbeschrijving heeft dezelfde opbouw:

- ♦ Kaart

Op het eerste blad staat een kaartje waarop (de ligging van) het gebied is aangegeven.

- ♦ Gebiedsbeschrijving

Na het kaartje volgt de gebiedsbeschrijving. Hier worden de belangrijkste karakteristieken van het gebied en vooral van de bebouwing beschreven. De gebiedsbeschrijving is opgebouwd van groot naar klein en daarbij opgedeeld in drie kopjes: structuur, bebouwing en detaillering.

Onder structuur wordt de ontstaansgeschiedenis en de structuur van het gebied beschreven evenals de plaatsing van de bebouwing. Onder bebouwing worden specifieke aspecten van de bebouwing zelf beschreven zoals (architectonische) stijl, gevelopbouw, overheersende hoofd- en kapvorm. Onder detaillering wordt ingezoomd op materiaal- en kleurgebruik en specifieke details aan gebouwen.

- ♦ Bijzondere elementen

Bij de beschrijvingen worden ook de bijzondere elementen benoemd. Het gaat daarbij om gebouwen die afwijken van de algemene gebiedsbeschrijving. De term bijzonder geeft geen waardeoordeel.

- ♦ Welstandsbeleid

Het welstandsbeleid wordt steeds voorafgegaan door een verantwoording van het beleid. Hierin wordt kort uiteengezet waarom in een bepaald gebied gekozen is voor het geformuleerde beleid. Hierin ligt ook een

waardering besloten van de kwaliteiten en karakteristieken van het gebied.

Het welstandsbeleid wordt steeds opgebouwd uit:

1. één of meer punten die de algemene lijn vormen;
2. één of meer punten die elementen benoemen die specifiek zijn voor het gebied.

Bij de formulering van het beleid wordt een drietal termen gebruikt die om een nadere toelichting vragen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen *behouden*, *respecteren* en *vernieuwen*:

- ♦ *Behouden van de bebouwingskarakteristieken.* Met behouden wordt bedoeld dat bouwplannen dezelfde bebouwingkarakteristieken dienen te hebben als de bestaande gebouwen. Van de gebiedsbeschrijving afwijkende vormgeving voldoet dan dus niet aan redelijke eisen van welstand. Dat geldt voor nieuwbouw, maar ook voor uitbreidingen en verbouwingen aan bestaande gebouwen. Tenzij dit expliciet anders is geformuleerd.
- ♦ *Respecteren van de bebouwingkarakteristieken.* Hiermee wordt bedoeld dat bouwplannen de gebiedskarakteristieken als uitgangspunt moeten hebben maar dat op onderdelen hier nieuwe vormen etc. aan toegevoegd kunnen worden. Anders gezegd een bouwplan mag op onderdelen afwijken maar niet conflicteren met de bestaande bebouwing. Ook dit geldt voor nieuwbouw, maar ook voor uitbreidingen en verbouwingen aan bestaande gebouwen. Tenzij dit expliciet anders is geformuleerd.
- ♦ *Vernieuwen.* Hiermee wordt bedoeld dat van de gebiedskarakteristieken afwijkende bebouwing acceptabel is en soms zelfs wordt gestimuleerd. Het gaat dan alleen om nieuwbouw of complete vernieuwbouw en niet om uitbreidingen en gedeeltelijke verbouwingen.

Ter aanvulling worden nog de volgende termen gebruikt:

- ♦ *Versterken*. Hiermee wordt bedoeld dat een bouwplan zodanig ontworpen moet zijn dat het eventuele afwijkingen op onderdelen van de bestaande bebouwing teniet doet. Het totale plan moet na realisering van het bouwplan beter voldoen aan de gebiedskarakteristieken.
- ♦ *Herstellen*. Hiermee wordt bedoeld dat oorspronkelijke karakteristieken weer teruggebracht moeten worden. Dit gaat niet alleen om verbouwingen en uitbreidingen aan bestaande gebouwen maar ook om nieuwbouw. Dit wordt met name gebruikt in beschermde gezichten.

Bij alle categorieën zijn regelmatig uitzonderingen of nadere voorwaarden benoemd. Zo wordt bijvoorbeeld aangegeven dat vernieuwing mogelijk is maar wel met respect voor een aantal belangrijke karakteristieken zoals maat, schaal en hoofdvorm van de bestaande bebouwing.

- ♦ Welstandscriteria en richtlijnen

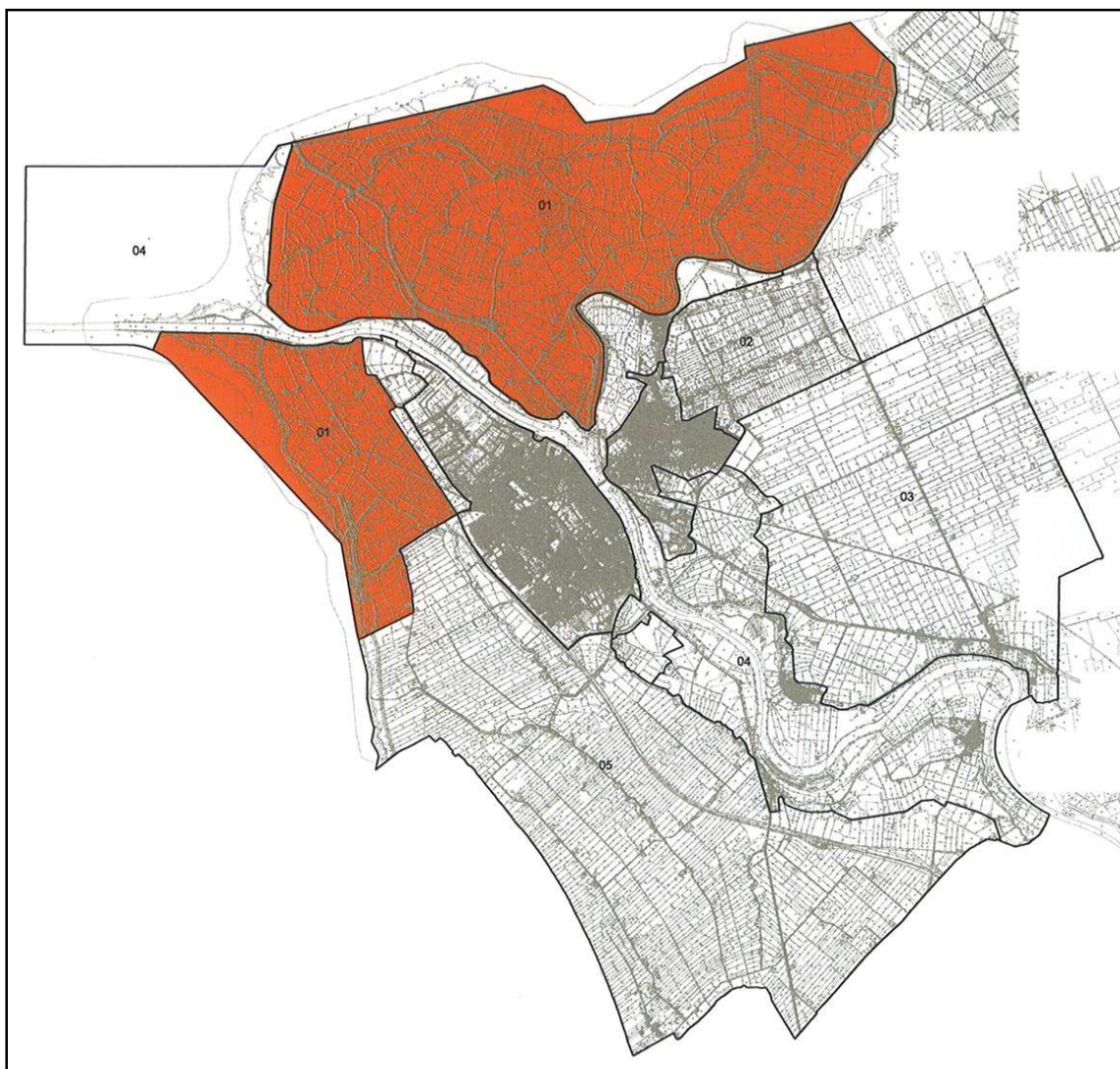
Het welstandsbeleid is uitgewerkt in de gebiedsgerichte welstandscriteria. Eventueel wordt er verwezen naar de specifieke algemene criteria uit hoofdstuk 6.

5.3. De gebieden

Op de volgende pagina's volgen de gebiedsbeschrijvingen. Het gaat daarbij om de volgende gebieden:

1. Kampereiland e.o.....	21
2. Polder de Koekoek.....	29
3. Mastenbroekerpolder.....	35
4. Rivierenlandschap	43
5. Slagenlandschap	55
6. Binnenstad Kampen.....	63
7. Kern IJsselmuiden	81
8. Berkterrein	91
9. Brunnepe/Oranjewijk	95
10. Hanzewijk.....	105
11. Groene Hart	111
12. Kampen Zuid.....	117
13. Flevowijk/Cellesbroek/Bovenbroek.....	123
14. Hagenbroek/Midden-Wetering.....	133
15. De Maten	139
16. IJsselmuiden uitbreidingen	145
17. Bedrijventerrein Kampen	151
18. Bedrijventerrein IJsselmuiden.....	157

1. Kampereiland e.o.



Gebiedsbeschrijving

Structuur

Het Kampereiland in ruime zin omvat het landschap met de van origine zeventiende-eeuwse blokverkavelde weilanden aan de noordelijke en noordwestelijke kant van Kampen, tussen de stad en de voormalige Zuiderzee, nu rudimentair nog herkenbaar aan de meren (Vossemeer, Ketelmeer, Zwartemeer). Het Kampereiland valt te onderscheiden in drie ongelijke delen: twee echte eilanden tussen de IJssel en aftakkingen (Ganzendiep en Goot) en het vaste land aan de kant van Kampen zelf. De inrichting, bebouwing en bodemgesteldheid (rivier- en zeeklei) zijn voor de drie delen gelijk. Zeer kenmerkend zijn de boerderijterpen uit de periode dat de afsluitdijk het land nog niet beschermde tegen de regelmatige overstromingen van de Zuiderzee. Het kleine, oostelijke eiland (Mandjeswaard) en het vaste land worden ontsloten door moderne, rechte centrale wegen met haakse (doodlopende) aantakkingen, terwijl het middelste eiland, dat ook het grootste is, ontsloten wordt door rondgaande wegen met aantakkingen. Oudere verbindingen als de Melmerweg en de dijkwegen zijn opgenomen in de nieuw aangelegde, fijnmaziger structuur. De blokverdeling is onregelmatig en van oorsprong gebaseerd op de gronduitgifte vanuit de stad Kampen. Een deel van het gebied bestaat uit gemeenschappelijke gronden die tot de stadsboeren behoorden, zoals De Melm en Seveningen, die pas in 1936 verkaveld zijn. Seveningen wordt bovendien gekenmerkt door een coulissenachtige beplanting. De gronden zijn nog steeds in gebruik als weiland, met uitzondering van de moerassige gronden buitendijks. In het vlakke, open landschap wordt het reliëf gevormd door de (historische) dijken (onder andere Haatlanderdijk, Kardoezenweg, Schansdijk, IJsseldijk en aan de overkant van de IJssel de Oudedijk, Middendijk en een deel van de Noorderrandweg) en de boerderijterpen. Bomen komen sporadisch voor als laanbeplanting en als singels van de boerderijen, die zich in voorkomende gevallen tot aan de overkant van de weg uitstrekken.



De singelbeplanting markeert van grote afstand de plaats van de boerderijen (boven), soms op terpen gelegen (onder).

Deze singels, bestaande uit diverse soorten bomen zijn zichtbaar vanuit de wijde omtrek. Idealiter strekt de singelbeplanting zich ook uit tot om de nieuwe bijgebouwen.

Op het erf komen ook wel solitaire voor. Oorspronkelijk, in de tweede helft van de zestiende eeuw, betrof het Kampereiland 40 kavels, maar na nieuwe uitgiftes (circa 60) en na de ruilverkaveling is dit aantal opgelopen tot bijna 180. De ruilverkavelingsboerderijen zijn duidelijk te onderscheiden, omdat deze niet op een terp zijn gebouwd. De enige iets grotere bebouwingskern is de pas laat ontstane komstructuur Kampereiland met de Hervormde Kerk. Het middelste eiland en het vaste land worden beide doorsneden door de hoogspanningsleidingen en de doorgetrokken N50. Vanuit het vaste land zijn zichtlijnen op de silo's van het noordelijke industrieterrein. Afgezien van de moderne ingrepen, waaronder ook het Keteldiep, Ketelpolder, Kattendiep, het gedempte Rechterdiep en de recreatie aan het Vossemeer, is de open, onregelmatig, verkavelde structuur met boerderijen op terpen sterk in de geschiedenis verankerd.

Bebouwing

De boerderijen (voornamelijk melkveebedrijven) van voor de Afsluitdijk (1932) zijn op terpen gelegen, langs de doorgaande weg en op het eind van de doodlopende aftakkingen. De bebouwing is in algemene zin niet georiënteerd, maar wel staan de (zeldzame) oudste boerderijen met het bedrijfsgedeelte van oudsher naar de weg gekeerd. Vanwege het feit dat de boerderijen van origine pachtboerderijen zijn, is sprake van een zekere uniformiteit. Een herkenbaar type uit de jaren dertig van de twintigste eeuw, met de baanderdeuren in de zijgevel, vertoont een bijna losstaand woonhuis, soms met tussenlid verbonden aan het bedrijfsgedeelte. De meeste boerderijen zijn tamelijk jong, dan wel herbouwd op de oude terp.



Woon- en bedrijfsgedeelte, de laatste met de baanderdeuren in de krimp, onder afzonderlijke daken (respectievelijk een zadeldak en een schilddak). De beide delen zijn onderling verbonden door een tussenlid.

De boerderijtypes worden onderscheiden in uiterlijke hoofdvorm: met het woongedeelte en bedrijfsgedeelte onder een doorlopende nok, met of zonder (dubbele) krimp, en boerderijen met het woonhuis dwars op het bedrijfsgedeelte, op een L-vormige plattegrond. Soms is de noklijn van het woonhuis lager dan die van het bedrijfsgedeelte, maar omgekeerd komt ook voor. De daken zijn (afgewolfde) zadeldaken. Het type met krimp komt veelvuldig voor in de jaren twintig van de twintigste eeuw, het type met dwarshuis meer tegen het eind van negentiende eeuw en begin twintigste eeuw. Bij de moderne bedrijven is het woonhuis als bedrijfs-woning geheel losgekoppeld van de stallen en vormgegeven als eenvoudig woonhuis onder een (afgewolfd) zadeldak.

De stallen en schuren zijn meestal met de kap parallel aan de boerderij gesitueerd, soms als verkleinde uitvoering van het hoofdgebouw met schild- of (afgewolfd) zadeldak, soms een modern, grootschalig bijgebouw met flauw hellende dakschilden. Andere schuren, voor het rollend materieel, vertonen een open voorzijde met hoog opgetrokken dakschild en hooibergen op rechthoekige plattegrond onder een zadeldak. De moderne ligboxstallen zijn in voorkomende gevallen aan de voet van de terp gelegen en niet op de terp. De bebouwing rond de kerk in het gehucht Kampereiland is gevarieerd, rijtjeswoningen uit de wederopbouwperiode, een buurthuis en een school.

Detailering

De boerderijen zijn opgetrokken in baksteen, in periode globaal van (licht) roodbruin via rood naar licht geel (losstaande bedrijfswoningen). Maar de uitzonderingen zijn legio. De daken zijn gedekt met pannen of riet, het laatste materiaal voornamelijk bij de oudere boerderijen, waarvan het woonhuis vaak nog wel met pannen is gedekt. In algemene zin kan gesteld worden dat de detailering vanaf het einde van de negentiende eeuw in fijnheid afneemt. In de periode van de jaren twintig van de twintigste eeuw zijn de oranje baksteen en dito pannen populair.



Het woon- en bedrijfsgedeelte onder dezelfde noklijn.



Het woonhuis is hoger opgetrokken dan het bedrijfsgedeelte, beide delen onder afzonderlijke zadeldaken. De in golfplaat opgetrokken hooiberg is karakteristiek (zie ook hieronder).



Gebakken gesmoorde pannen komen relatief minder voor in het gebied. Het houtwerk is meestal (gebroken) wit, groen en bruin geschilderd, maar de jongere boerderijen ook in andere, aardse tinten. De moderne stallen zijn opgetrokken in deels metselwerk en deels damwandprofiel, of geheel damwandprofiel, de kleuren donkergroen en bruin, met grijze golfplaten gedekt. Ook de wagenschuren zijn op deze wijze vormgegeven. De hooibergen worden gekenmerkt door betonnen of - meer oorspronkelijk - houten roeden en golfplaten dekking. Vanaf de jaren dertig zijn veel stalvensters betonnen prefab elementen. De zeldzame houten wagenschuren zijn zwart geschilderd, oorspronkelijk geteerd. De bijgebouwen die als verkleinde uitvoering van het hoofdgebouw zijn opgetrokken volgen de detaillering van het hoofdgebouw. De detaillering van de periode van de wederopbouw rond de kerk is uniform, van de gebouwen met specifieke functies divers.

Bijzondere elementen

Er zijn concentraties watergerelateerde recreatie met voorzieningen zoals bij Seveningen en aan weerszijden van de.

De Eilandbrug is vanaf diverse plaatsen zichtbaar.

De kerk in Kampereiland als aanzuigend element op nieuwe woningen en functies.



Zowel het woonhuis van de boerderij als het parallel geplaatste bijgebouw rechts - een verkleinde uitvoering van het hoofdgebouw - hebben in het zadeldak een wolfeind. De nieuwe schuur links wijkt af in kaphelling en is in het zadeldak niet voorzien van een wolfeind.



Dynamiek

Onder druk van de schaalvergroting van de agrarische bedrijven zijn nieuwe bijgebouwen nodig, waarvoor binnen de bestaande singelbeplanting niet altijd goed ruimte is te vinden. Daarnaast worden steeds meer boerderijen verbouwd tot woning.

Welstandsbeleid

Verantwoording

Het Kampereiland is een open landschap met verspreid gelegen boerderijen, de oudere op terpen, binnen een herkenbare structuur van erfbebouwing en -beplanting. De boerderijen zijn nog goeddeels in bedrijf en vertonen ook in de meer moderne bijgebouwen gemeenschappelijke kenmerken. Verdichting met andere bebouwing heeft niet plaatsgevonden en de historische relatie met de stad Kampen is nog zichtbaar aanwezig. Het beleid is er op gericht het oorspronkelijke karakter van het gebied te behouden. Het landschap en de bebouwing vormen tezamen een uiterst waardevol gebied.

Beleid

1. Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de oorspronkelijke boerderijen en de bijgebouwen dienen de bebouwingskarakteristieken, zoals die in de gebiedsbeschrijving zijn beschreven te worden behouden en waar mogelijk versterkt.
2. De kwaliteit van nieuwbouw wordt tevens beoordeeld aan de hand van de criteria voor architectonische kwaliteit in paragraaf 6.2.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende criteria:

Situering

1. Nieuwe (bedrijfs) woningen verstoren de bestaande structuur niet.
2. Nieuwe bijgebouwen dienen dan wel haaks op dan wel parallel aan het hoofdgebouw te staan en binnen de singelbeplanting, waarbij het hoofdgebouw niet aan het zicht wordt onttrokken.
3. Binnen het erf is het hoofdgebouw beeldbepalend ten opzichte van de omringende bijgebouwen.
4. Silo's en andere moderne bouwwerken nemen geen prominente plaats in.

5. Bij vernieuwbouw van het hoofdgebouw is de bestaande situatie (omtrek fundering) het uitgangspunt.

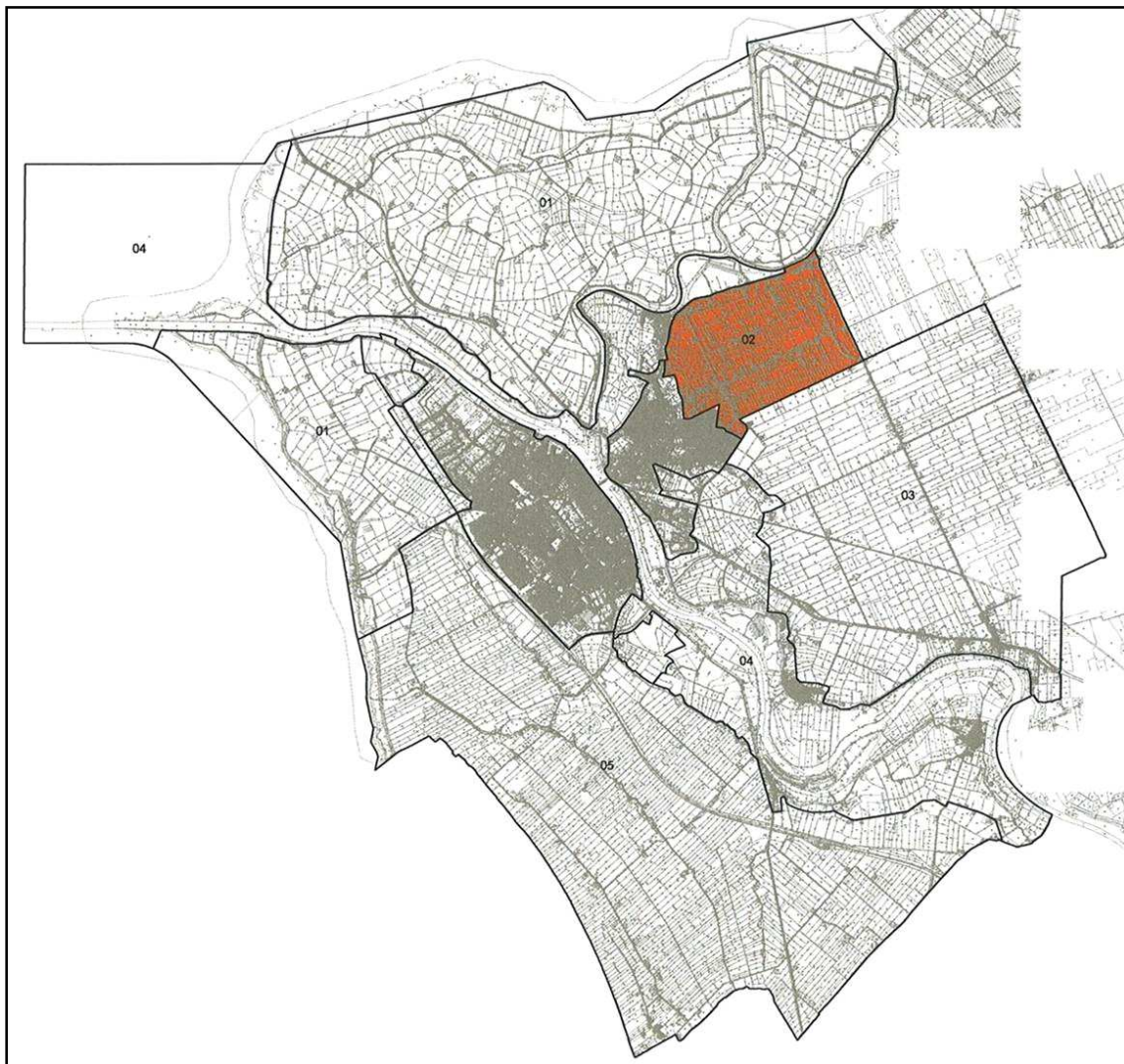
Vormgeving

1. Vernieuwing van de hoofdgebouwen is mogelijk mits de hoofdvorm van één van de voorkomende boerderijtypes wordt nagevolgd.
2. Nieuwe bijgebouwen volgen de karakteristieke hoofdvorm van de in de gebiedsbeschrijving genoemde bijgebouwen.
3. De plattegrond van nieuwe bijgebouwen en (bedrijfs)woningen is rechthoekig.
4. De verhouding tussen het bouwvolume en de kap van nieuwe bijgebouwen sluit aan op de verhoudingen van de bestaande, oorspronkelijke bijgebouwen. Daarbij is de kap helder van hoofdvorm.
5. Het bedrijfsgedeelte en het woonhuis vormen één onlosmakelijk geheel.
6. Uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij mag niet ten koste gaan van de uiterlijke verschijningsvorm. Het onderscheid tussen woon- en bedrijfsgedeelte dient herkenbaar te blijven.
7. De plaats en afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels dienen op elkaar te worden afgestemd.
8. De geleding van de vensteropeningen dient overwegend verticaal te zijn.
9. Dakkapellen zijn onopvallend in het dakvlak geplaatst en terughoudend ontworpen.

Detallering, kleuren en materialen

1. De detaillering, kleur en materialen van nieuwe gebouwen zijn afgestemd op de omringende bebouwing. Daarbij is de detaillering sober van karakter, de grote kleurvlakken gedekt en de kozijnen en windveren in (gebroken) wit of in wit/groen.
2. De kleuren van andere bouwwerken, zoals silo's, zijn gedekt en sluiten aan bij de kleuren van de bijgebouwen.
3. De dakbedekking vertoont een duidelijke textuur. Geglazuurde pannen en damwandprofielen zijn niet toegestaan.
4. Het gebruik van glimmende materialen is niet toegestaan.

2. Polder De Koekoek



Gebiedsbeschrijving

Situering

Polder De Koekoek is in feite het laatste vierkant binnen het schaakbordpatroon van polder Mastenbroek dat is drooggelegd. Deze droogmaking geschiedde pas in 1911 tezamen met Zwijnsleger, nadat in 1907-1909 het gemaal De Rambonnet was gebouwd (na ingebruikneming van het gemaal Lutterzijl buiten werking). Pas in 1958 zijn de waterschappen van De Koekoek en Mastenbroek samengevoegd. Polder De Koekoek is zeer regelmatig verkaveld, bijna een volmaakt vierkant met de afwateringssloten uitkomend op de Machinetocht en de Hoofdtocht (T-vormig). De Machinetocht staat in directe verbinding met het oude gemaal. De Hartogsweg en de Tuindersweg, parallel aan de Hoofdtocht zijn de verkavelingsassen waaraan de bebouwing is gesitueerd. De bebouwing is open tot zeer open en teruggedrooid van de weg. De oppervlakte utilitaire bedrijfsruimte overtreft de bebouwing met woonfunctie vele malen. De rechthoekige kavels zijn smal en klein, samenhangend met het gebruik ten behoeve van de tuinbouw, waardoor het contrast met het agrarische Mastenbroek tamelijk groot is. Zwijnsleger is het gebied tussen De Koekoek en De Plas en Grafhorst (Ringdijk), een veengebied dat voorheen onregelmatig verkaveld was, maar thans de parallelle, kleinschalige verkaveling van De Koekoek volgt, zij het haaks daarop. De Tuindersweg loopt door in Zwijnsleger en is op dezelfde manier bebouwd als in De Koekoek. Afgezien van de bebouwing aan genoemde wegen en de achterliggende bedrijfscomplexen, waaronder de kassen van de glastuinbouw, is het gebied nog zeer open. Beplanting is schaars en beperkt tot sporadisch singelbeplanting en laanbeplanting langs de wegen. De laatste jaren staat het gebied onder toenemende druk vanwege de oprukkende glastuinbouw.



Geheel boven: gemaal Lutterzijl. Daaronder het contrast tussen bebouwd en onbebouwd.

Bebouwing

De sterk heterogene bebouwing van De Koe-koek en Zwijsleger is vrijwel volledig gerelateerd aan het gebruik van de polder als tuinbouwgebied. Voornamelijk kleinschalige bedrijfswoningen en grootschaliger kassen en loodsen, al dan niet geschakeld in series, bepalen het beeld. De bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing staan willekeurig ten opzichte van elkaar gepositioneerd. Tussen deze twee types komen kleinere bijgebouwtjes, schuurtjes en andere kleine bouwwerken voor. De bedrijfswoningen zijn meestal éénlaags, soms tweelaags onder een kap, in diverse vormen. Een type dat relatief vaker voorkomt is de bedrijfswoning uit de interbellumperiode (tussen de eerste en tweede wereldoorlog), éénlaags op een rechthoekige plattegrond, soms met een krimp, onder een zadeldak en de gevel naar de weg gekeerd. De hoge, rechthoekige bedrijfshallen zijn net als de kassen, onder zadeldaken, met een flauwe kaphelling. Een enkele keer komt ook een plat dak voor. Langs de Kamperzeedijk staan enkele boerderijen.

Detailering

De detaillering van de vroege tuinderswoningen is vrij eenvormig met een bruin-rode baksteen en oranje pannen op het zadeldak. De kozijnen zijn zeer eenvoudig en vaak in gebroken wit geschilderd. De latere woningen zijn meer divers in materiaal, lichte baksteen en gesmoorde pannen, maar ook sober van detail. De meest recente woningen zijn vaak veel uitbundiger gedetailleerd.

De kassen zijn geheel in glas opgetrokken rond een skelet en de loodsen zijn gedeeltelijk opgemetseld en gedeeltelijk in groene en bruine damwandprofielen opgetrokken met grijze en groene golfplaten daken.



Bedrijfswoningen (boven) en kassencomplex (onder).



Nieuwe bedrijfswoning.

Bijzondere elementen

Gemaal De Rambonnet van cultuurhistorisch belang.

Volkstuintjes Tuinlust, passende kleinschalige functie.

Dynamiek

Polder De Koekoek is op landelijk niveau aangewezen als (glas) tuinbouwgebied.



Oude bedrijfswoning.



Welstandsbeleid

Verantwoording

Polder De Koekoek is als (glas) tuinbouwgebied eenduidig van functie. De voortschrijdende ontwikkelingen binnen deze sector gaan ten koste van de open ruimte. Naast en in contrast met de tuinbouwkassen zullen de woningen het gezicht van het gebied bepalen. De vormgeving mag divers zijn, maar moet wel kwaliteit hebben. De (gesloten) bijgebouwen dienen terughoudend vormgegeven te worden.

Beleid

1. Bij nieuwbouw van woningen is vernieuwende vormgeving mogelijk maar deze moet wel kwaliteit hebben en goed gesitueerd worden.
2. Bij verbouwingen en nieuwbouw dient de kwaliteit van het gebied, waar mogelijk, versterkt te worden.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende criteria:

Situering

1. Woonhuizen dienen met de voorgevel op de weg georiënteerd te worden.
2. Binnen het erf is het hoofdgebouw beeldbepalend ten opzichte van de omringende bijgebouwen.
3. De nieuwe bijgebouwen zijn met de nokrichting haaks op, dan wel parallel aan de weg gelegen.

Vormgeving

1. Voor nieuwe woonhuizen, vrijstaande bedrijfswoningen, gelden de criteria uit paragraaf 6.2.
2. De plattegrond van nieuwe bijgebouwen is rechthoekig.
3. De vormgeving van de bedrijfsbebouwing is divers, maar de grotere hallen zijn onder één kap.
4. Een nieuw bouwvolume heeft een heldere hoofdvorm, in aansluiting op de belendingen.
5. Bij (ver)nieuwbouw dienen de plaats en de afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels op elkaar te worden afgestemd.
6. Op- en aanbouwen aan de woningen dienen ontworpen te worden in samenhang met het bestaande gebouw.

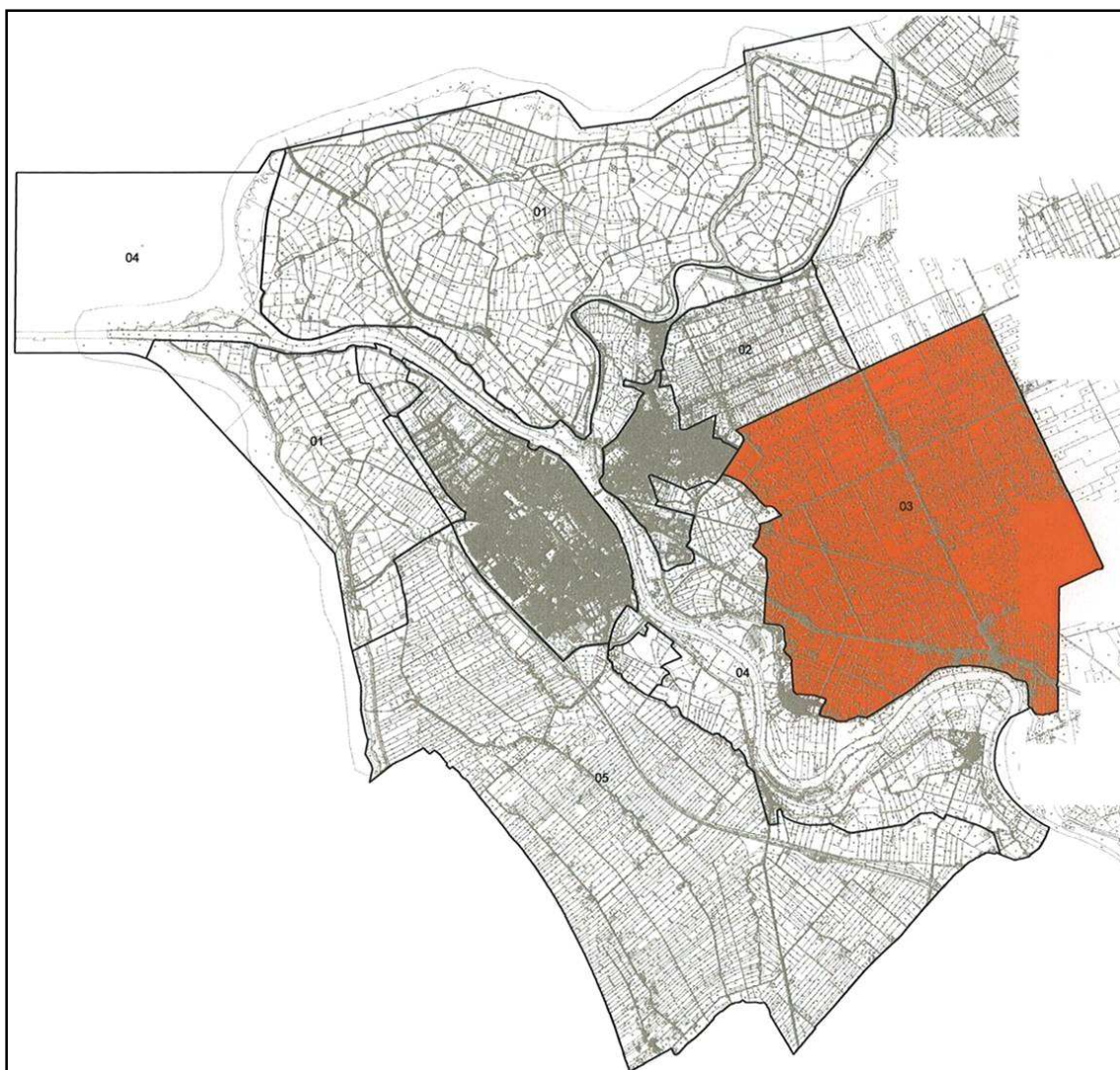
7. Op- en aanbouwen aan de bedrijfsbebouwing dienen ontworpen te worden in samenhang met het bestaande gebouw.

Detaillering, kleur en materialen

1. Voor de detaillering van de woonhuizen gelden de criteria uit paragraaf 6.2.
2. De detaillering en het kleurgebruik is zorgvuldig, maar diverse kleuren en materialen zijn toegestaan.
3. Het materiaal van de kassencomplexen is transparant.
4. De kleuren van de bijgebouwen zijn gedekt.

Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria die zijn beschreven in bijlage 3. Voor monumenten gelden de criteria van paragraaf 6.3. van deze nota. Voor reclame gelden de criteria uit paragraaf 6.5.

3. Mastenbroekerpolder



Gebiedsbeschrijving

Structuur

De polder Mastenbroek, vanaf 1364 omdijkt en ontgonnen - recentelijk aangewezen als Belvederegebied - is verdeeld over de gemeentes Zwolle, Zwartewaterland en Kampen, maar vormt een duidelijke eenheid. De polder valt door zijn bijzondere structuur, de geometrische en grootschalige opzet van wateringen en wegen duidelijk op in het omliggende landschap. Het gebied behoort tot de oudste grootschalige ontginningsgebieden van Nederland. De hoofdstructuur wordt bepaald door een stelsel van elkaar haaks kruisende wateringen en 'stegen' met daartussen, in de vakken, een verkaveling gebaseerd op rechthoeken van ongelijke grootte. Het land is voornamelijk als weiland in gebruik. Het meest noordwestelijke vlak is in de twintigste eeuw zelfstandig ontwikkeld als polder De Koekoek. De buitenranden zijn gebonden aan natuurlijke waterlopen en (bestaande) dijken en uit de aard der zaak niet regelmatig. De hoofdassen zijn de Kerkwetering en de Oude Wetering, die elkaar kruisen in een denkbeeldig middelpunt: Mastenbroek, waar ook de kerk is gebouwd (gemeente Zwartewaterland). Aan weerszijden van de NZ georiënteerde Oude Wetering lopen de Nieuwe Wetering en de Bisschopswetering. Langs deze drie wateringen, dicht op de weg, is van oudsher de verspreide, agrarische bebouwing gesitueerd. Er is geen sprake van verdichting. Bijna alle boerderijen zijn nog gebouwd op de karakteristieke terpen (pollen). Ruilverkaveling heeft in Mastenbroek nauwelijks plaatsgevonden. Boerderijen van na de afsluiting van de Zuiderzee zijn dan ook vrijwel niet gebouwd. De wetering loopt tussen het erf en de weg, nu eens aan de ene, dan weer aan de andere kant. De kleine bruggen over het water zijn karakteristiek. Aan weerszijden van de Kerkwetering lopen de Rietsteeg en de Stuurmansweg (voorheen Breede Steeg). Aan de zuidelijke grens van Mastenbroek, op de grens van het rivierengebied, is een meer dichte lintbebouwing rond de kruising van de Bisschopswetering en de Zwol-



Boerderij met afgewolfd zadeldak en krimp. Het woon- en bedrijfsgedeelte zijn onder een doorlopende kap samengebracht. Kenmerkend is ook de brug naar het erf.

se Weg. Een deel van deze bebouwing is de buurtschap 's Heerenbroek, een ander deel Veecaten.

Mastenbroek wordt gekenmerkt door de zeer open structuur en het vlakke landschap met als enige substantiële beplanting de bomensingels rond de boerderijen, soms doorgezet aan de overkant van de weg. Door schaalvergroting van het boerenbedrijf is wel sprake van toenemende druk op de open ruimte. De Bisschops-wetering is tamelijk recent beplant.

De Zwolseweg is eveneens beplant, maar valt dan ook buiten de regelmatige aanleg van de polder. De volkomen rechthoekige structuur wordt doorbroken door de diagonalen van de gelijkvloerse spoorlijn en de hoogspanningsleidingen. Een van de weinige zichtlijnen in het gebied is op de schoorsteen van de melkfabriek in 's Heerenbroek.

Bebouwing

De meeste boerderijen stammen uit de periode 1850-1950. De boerderijen aan de weteringen zijn met de voorgevel niet georiënteerd. De enkele historische boerderij is met de baanderdeuren naar de weg gekeerd. In hoofdvorm komen verschillende types voor, onder andere met het woonhuis dwars op het bedrijfsgedeelte, dan wel met de nokrichting in dezelfde lijn. In het laatste geval kunnen het woonhuis en het bedrijfsgedeelte onder één kap zijn samengebracht, of in hoogte verschillen. Over het algemeen hebben de boerderijen uit de jaren twintig en dertig van de twintigste eeuw een krimp en één grote kap. De oudere boerderijen vaak van het type met een dwarshuis. De jongste boerderijen zijn gescheiden van het woonhuis. De kapvorm is over het algemeen een (afgewolfd) zadeldak of een schilddak. De bijgebouwen, hooibergen, stallen en schuren zijn vaak jonger dan de boerderij en opgetrokken op een eenvoudige plattegrond onder een flauw hellend zadeldak of schilddak. De oudere bijgebouwen zijn parallel aan het hoofdgebouw gelegen en volgen de hoofdvorm, maar zijn kleiner.



Zichtlijn op de schoorsteen van de melkfabriek in 's Heerenbroek.



Boerderij met de baanderdeuren naar de weg gekeerd.



Boerderij met dwars geplaatst woonhuis, onder een schilddak.

De nokrichting is in voorkomende gevallen parallel aan de nokrichting van de boerderij, maar de uitzonderingen zijn talrijk. Open schuren met ongelijke dakschilden komen ook voor. Bebouwing in afwijking van de boerderijtypologie is in enkele gevallen afwijkend vormgegeven.



Boerderij met afgewolfd zadeldak, woon- en bedrijfsgebouwen onder één doorlopende noklijn.



Grootschalige nieuwe bijgebouwen en nieuwe silo's bepalen meer en meer het beeld, indien deze bouwwerken buiten de singels zijn gesitueerd.

De bebouwing rond de Zwolse Weg en 's Heerenbroek vertoont meer diversiteit, met tussen de enkele boerderijen ook kleinschalige woonhuizen en andere bebouwing. De woonhuizen, (half) vrijstaand en rijtjes, zijn met de voorgevel naar de weg gekeerd, op een rechthoekige plattegrond onder (afgewolfde) zadel- en schilddaken in dwars- of in langsrichting. De boerderijen in deze omgeving zijn van dezelfde types als aan de weteringen.

Detallering

Een groot gedeelte van de boerderijen is opgetrokken in bruinrode tot rode baksteen, in diverse schakeringen, de negentiende-eeuwse boerderijen met sierbanden en blokjes in het metselwerk. In algemene zin verloopt de detaillering in tijd van fijn naar grof. Gesmoorde pannen en riet zijn gelijkelijk vertegenwoordigd, waarbij soms het bedrijfsgedeelte met riet is gedekt en het woonhuis met pannen. Omgekeerd komt voor, maar is niet oorspronkelijk. Het houtwerk is meestal (gebroken) wit, groen en bruin geschilderd, maar de jongere boerderijen ook in andere, aardse tinten. In een aantal gevallen zijn de oorspronkelijke luiken nog aanwezig.



Boerderij met bijgebouw als verkleinde uitvoering van het hoofdgebouw. Echter, alleen in de hoofdvorm, niet in de detaillering zoals de geschilderde luiken.

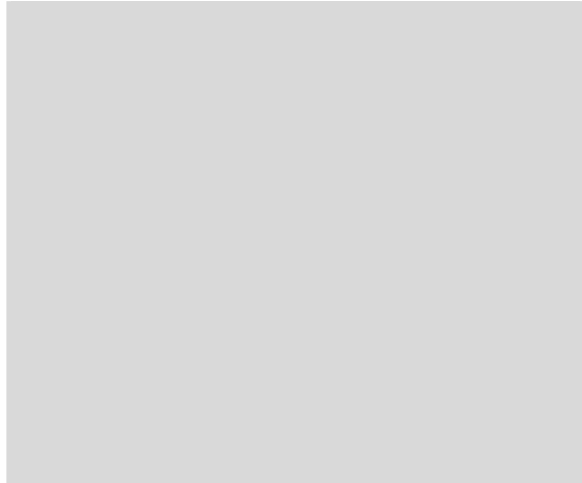


Kleinschalig woonhuis uit de periode van na de afsluitdijk, maar wel op een recentelijk opgeworpen terp gebouwd. De overkragende kap is atypisch voor de bebouwing van Mastenbroek en versterkt de indruk van een 'te grote jas'.

De bijgebouwen zijn opgetrokken in een lichte kleur metselwerk, damwandprofielen in donkere kleuren en golfplaat. De open schuren zijn een enkele keer nog in zwart geteerd (tegenwoordig geschilderd) hout opgetrokken, maar meestal in de genoemde moderne materialen. De hooibergen worden gekenmerkt door betonnen of - meer oorspronkelijk - houten roeden en golfplaten dekking. De bijgebouwen die als verkleinde uitvoering van het hoofdgebouw zijn opgetrokken volgen de detaillering van het hoofdgebouw.

Bijzondere elementen

De monumentale melkfabriek met de schoorsteen in 's Heerenbroek.



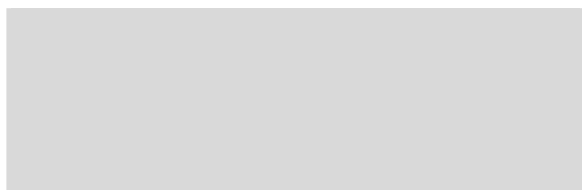
Kapel van Veecaten.

Zichtlijn op de kerk van Mastenbroek.



Dynamiek

Onder druk van de schaalvergroting van de agrarische bedrijven zijn nieuwe bijgebouwen nodig, waarvoor binnen de bestaande singelbeplanting niet altijd goed ruimte is te vinden.



Welstandsbeleid

Verantwoording

Polder Mastenbroek is een open landschap met verspreid gelegen boerderijen, binnen een herkenbare structuur van erfbebouwing en -beplanting. De boerderijen zijn nog goeddeels in bedrijf en vertonen ook in de meer moderne bijgebouwen gemeenschappelijke kenmerken. Verdichting met andere bebouwing heeft nauwelijks plaatsgevonden, met uitzondering van de kern rond 's Heerenbroek. Het beleid is erop gericht het oorspronkelijke karakter van het gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Het landschap en de bebouwing vormen samen een uiterst waardevol gebied dat is aangewezen als Belvedere-gebied.

Beleid

1. Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de oorspronkelijke boerderijen en de bijgebouwen dienen de bebouwingskarakteristieken, zoals die in de gebiedsbeschrijving zijn beschreven te worden behouden en waar mogelijk versterkt.
2. De bebouwingskarakteristieken van de bebouwing in 's Heerenbroek zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving dienen behouden te blijven.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende criteria:

Situering

1. Nieuwe (bedrijfs)woningen verstoren de bestaande structuur niet.
2. Bijgebouwen dienen dan wel haaks op dan wel parallel aan het hoofdgebouw te staan en binnen een singelbeplanting, waarbij het hoofdgebouw niet aan het zicht wordt onttrokken.
3. Binnen het erf is het hoofdgebouw beeldbepalend ten opzichte van de omringende bijgebouwen.
4. Silo's en andere moderne bouwwerken nemen geen prominente plaats in.
5. Bij vernieuwbouw van het hoofdgebouw is de bestaande situatie (omtrek fundering) het uitgangspunt.

Vormgeving

1. Vernieuwing van de hoofdgebouwen is mogelijk mits de hoofdvorm van één van de voorkomende boerderijtypes wordt nagevolgd.

2. Nieuwe bijgebouwen volgen de karakteristieke hoofdvorm van de in de gebiedsbeschrijving genoemde bijgebouwen.
3. De plattegrond van nieuwe bijgebouwen en (bedrijfs)woningen is rechthoekig.
4. De verhouding tussen het bouwvolume en de kap van nieuwe bijgebouwen sluit aan op de verhoudingen van de bestaande, oorspronkelijke bijgebouwen. Daarbij is de kap helder van hoofdvorm.
5. Het bedrijfsgedeelte en het woonhuis vormen één onlosmakelijk geheel.
6. Uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij mag niet ten koste gaan van de uiterlijke verschijningsvorm. Het onderscheid tussen woon- en bedrijfsgedeelte dient herkenbaar te blijven.
7. De plaats en afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels dienen op elkaar te worden afgestemd.
8. De geleiding van de vensteropeningen in een boerderij dient overwegend verticaal te zijn.
9. Dakkapellen zijn onopvallend in het dakvlak geplaatst en terughoudend ontworpen.
10. De kwaliteit van nieuwbouw wordt tevens beoordeeld aan de hand van de criteria voor architectonische kwaliteit in paragraaf 6.2.

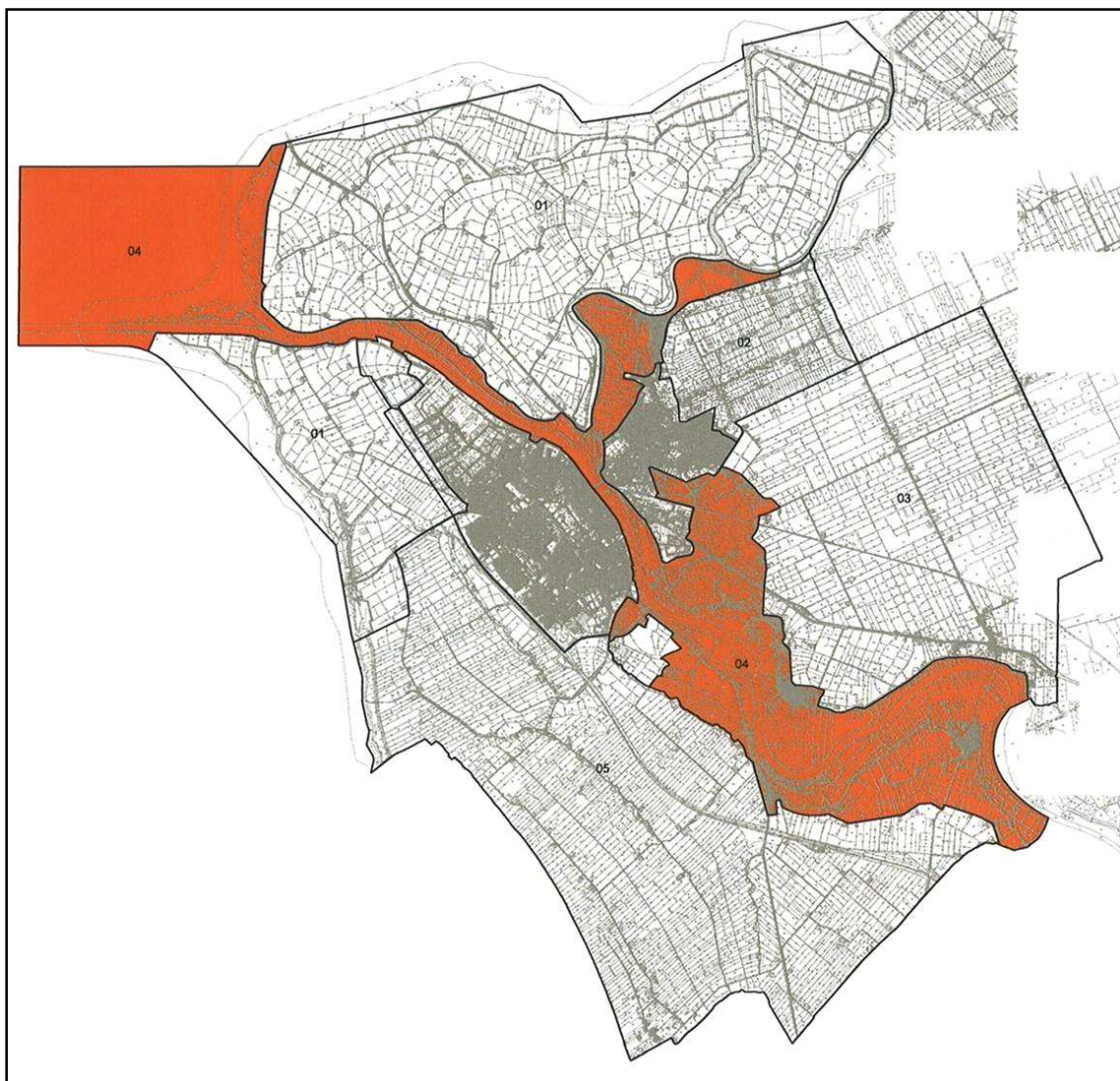
Detailering, kleuren en materialen

1. De detailering, kleur en materialen van nieuwe gebouwen zijn afgestemd op de omringende bebouwing. Daarbij is de detailering sober van karakter, de grote kleurvlakken gedekt en de kozijnen en windveren in (gebroken) wit of in wit/groen.
2. Bij materiaalkeuze voor de kozijnen wordt het materiaal hout voorgeschreven.
3. De kleuren van andere bouwwerken, zoals silo's, zijn gedekt en sluiten aan bij de kleuren van de bijgebouwen.
4. De dakbedekking vertoont een duidelijke textuur. Geglazuurde pannen en damwandprofielen zijn niet toegestaan.
5. Het gebruik van glimmende materialen is niet toegestaan.

Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria die zijn beschreven in bijlage 3. Voor monumenten gelden de criteria van paragraaf 6.3. van deze nota. Voor reclame gelden de criteria uit paragraaf 6.5.

Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria die zijn beschreven in bijlage 3. Voor monumenten gelden de criteria van paragraaf 6.3. van deze nota. Voor reclame gelden de criteria uit paragraaf 6.5.

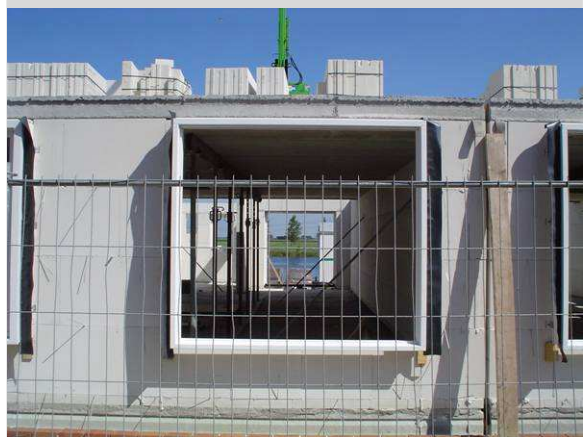
4. Rivierenlandschap



Gebiedsbeschrijving

Structuur

Het rivierenlandschap wordt gekenmerkt door een open, onregelmatig verkavelde ruimte, voornamelijk in gebruik als weidegrond. Het rivierengebied is verspreid over twee delen, gescheiden door de verstedelijkte bebouwingkern van IJsselmuiden. Op de hoger gelegen stroomruggen, die de (voormalige) bochten in de rivier volgen, zijn enkele bebouwingkernen gelegen, onderling verbonden door dijken en wegen. Aan de zuidoever van de IJssel zijn dat stroomopwaarts het brinkdorp Zalk en de woonkern De Zande en op de noordoever het dijkdorp Wilsum, het buurtschap Oosterholt en het aan het Ganzendiep gelegen dijkdorp Grafhorst. Elk van deze kernen vertegenwoordigt een type nederzetting. Door het kunstmatige en natuurlijke reliëf van dijken en stroomruggen, is de relatie tussen bebouwing en landschap zeer specifiek. Laaggelegen en hooggelegen bebouwing wisselen elkaar af en de doorkijkjes vanaf de hoger gelegen doorgaande wegen naar het lager gelegen landschap zijn legio. In de uiterwaarden is het landschap gevarieerd met kleine boomgroepen, riet- en graslanden en knotwilgen. Hoogstammige boomaanplant komt voornamelijk in de kernen voor. Uitzonderingen zijn het Zalkerbos en enige kleinere beplantingen.



Verdichting met een venster op het landschap.

Zalk ontwikkelde zich tot esdorp, met een brink rond de op het hoogste punt gelegen kerk. Het onregelmatige stratenpatroon rondom is tamelijk verdicht geraakt - al vanaf de negentiende eeuw - en ook is sprake van vervangende nieuwbouw, maar er is geen sprake van grote uitbreidingen. De nieuwbouw aan de Kamp en de Van Dijksweg is uniform van karakter, maar structureel ingepast. Vanwege de aanwezige voortuinen en de open ruimte van de Brink is de verdichting geen al te grote aantasting van de structuur. De lintbebouwing aan de uitgaande wegen wordt naar buiten toe minder dicht. Aan de randen wisselen boerderijen en nieuwbouwwoningen elkaar af. Oudere woonhuizen komen hier minder voor.



Uitzicht vanaf een dijk (boven). Zalk oud (midden) en nieuw (onder).

De Zande is een woonkern bestaande uit enige dijkhuisjes, aan weerszijden van de dijk, en benedendijks meer recente rijtjeswoningen.



Voortuinen en niet aaneensluitende bebouwing.



De Zande benedendijks (midden) en tegen de dijk (onder).

Wilsum is een van origine middeleeuws dijkdorp met stadsrechten (1321) en, net als Zalk, in de negentiende eeuw verdicht. In de tweede helft van de twintigste eeuw vonden benedendijks bescheiden uitbreidingen plaats, rijtjeswoningen goeddeels parallel aan de doorgaande weg. Ook ontstond ruimte voor sportvelden. Het gebogen lint wordt gedomineerd door de van veraf zichtbare Hervormde kerk met aan de voorzijde een pleintje en wat dichtere bebouwing eromheen. Ook rond het Hervormd verenigingsgebouw is wat ruimte. Vanuit de bocht in het lint is een zichtlijn op de silo van Nutricia in Kampen. Even buiten de kern is de kleine kern Nieuwstad, voornamelijk uit de wederopbouwperiode en later.

Oosterholt bestaat voornamelijk uit boerderijen - sommige op terpen - aan twee parallelle wegen, waarvan één doodlopende en maakt van de dorpskernen in het rivierengebied nog de meest authentieke indruk. Enige verdichting met woonhuizen heeft plaatsgevonden, maar de relatie tussen de boerderijen en het open land is overal nog zichtbaar aanwezig.



Benedendijkse uitbreiding in Wilsum.



Kerk van Wilsum.



Oosterholt.

Het vissersdorp Grafhorst ontving in 1333 stadsrechten maar is in omvang een dorp gebleven. De lintbebouwing op het rivierduin gaat haaks maar overigens naadloos over in de lintbebouwing aan de Kamperzeedijk. De oude kern (met de parallelle Voor- en Achterstraat) is vlak tegen het Ganzendiep gelegen, maar het lint strekt zich verspreid naar het zuiden uit. Opvallend is het dat kappen in langsrichting overheersen en in een waaivormig patroon de weg volgen. De uitbreidingen aan de oostkant van het lint, tegen de Kamperzeedijk aan, volgen de loop, maar niet de structuur van het oude lint. Recente uitbreidingen hebben benedendijks plaatsgevonden en vormen een aparte kern.

Behalve de dorpskernen is er sprake van enige verspreide boerderijen langs de zuidelijke rivierdijk en de Lage Landweg, op enige afstand, overwegend met de voorgevel naar de weg. In tegenstelling tot de boerderijen in de dorpskern is de relatie met het achterland nog aanwezig. De Uiterwaarden zijn vrijwel niet bebouwd.

De open structuur van het gebied staat vanwege de toenemende watersportrecreatie, met bijbehorende voorzieningen en bebouwing onder groeiende druk.

Bebouwing

De bebouwing binnen het rivierengebied is kleinschalig en valt onder te verdelen in de dorpsbebouwing, (half)vrijstaande woningen en enkele rijtjes, de laatste met de kap vaker in langsrichting, de eerste afwisselend in langs- en dwarsrichting. De kapvormen zijn overwegend (afgewolfd) zadeldak en schilddak.

In de bescheiden uitbreidingen doorbreekt de bebouwing het pluriforme beeld. Een tweede categorie bebouwing wordt gevormd door de boerderijen en bijgebouwen. Deze categorie is beeldbepalend, maar relatief klein en binnen de verschillende types is niet één overheersend. De boerderijtypes worden onderscheiden in uiterlijke hoofdvorm: met het woongedeelte en bedrijfsgedeelte onder een doorlopende nok, en boerderijen met het woonhuis dwars op het bedrijfsgedeelte, op een L-vormige plattegrond. Soms is de noklijn van het woonhuis lager dan



Grafhorst: de dijk (boven) en de nieuwe uitbreiding (onder).



Woonhuis met het schaalvergroterende bedrijfsgedeelte geheel losgekoppeld. Kleur en materiaal zijn sterk afwijkend.

die van het bedrijfsgedeelte, maar omgekeerd komt ook voor. De daken zijn (afgewolfde) zadeldaken. De stallen en schuren zijn meestal met de kap parallel aan de boerderij gesitueerd, soms als verkleinde uitvoering van het hoofdgebouw met schild- of (afgewolfde) zadeldak, soms een modern, grootschalig bijgebouw met flauw hellende dakschilden. De moderne boerderijen zijn sterk afwijkend vormgegeven, met een vrijstaand woonhuis. De karakteristieke hooibergen zijn op een rechthoekige plattegrond onder een zadeldak. De kleine boerderijen binnen de kernen Grafhorst en Wilsum zijn tegen de dijk aangelegd met de kap overwegend in dwarsrichting.

Detaillering

De oudere bebouwing wordt gekenmerkt door de (bruin) rode baksteen en een pannendekking, de gesmoorde pannen licht overheersend. Soms zijn de woningen gepleisterd. De ornamentiek is individueel per woning of per rijtje bepaald. Stijlelementen van het neoclassicisme en de neorenaissance zijn beeldbepalend. De naoorlogse woningen zijn opgetrokken in rode (jaren zestig) en gele baksteen (jaren zeventig en later) en met pannen gedekt. Van ornamentiek is geen sprake. Details aan kozijnen, deuren etc. zijn sterk gelijkvormig en overwegend in wit en soms deels groen geschilderd hout uitgevoerd. De boerderijen zijn opgetrokken in baksteen. De daken zijn gedekt met pannen, riet of een combinatie daarvan, alleen het woonhuis met pannen. Het houtwerk is meestal (gebroken) wit, groen en bruin geschilderd. De moderne stallen zijn opgetrokken in deels metselwerk en deels damwandprofiel, of geheel damwandprofiel, de kleuren donkergroen en bruin, met grijze golfplaten gedekt. De bijgebouwen die als verkleinde uitvoering van het hoofdgebouw zijn opgetrokken volgen de detaillering van het hoofdgebouw. De hooibergen zijn over het algemeen ook in golfplaat opgetrokken, soms met betonnen roeden, een enkele keer ook in hout.



De omgekeerde situatie: het hoofdgebouw is groter dan het bijgebouw.

Bijzondere elementen

De Nieuwe Brink in Zalk is niet passend vanwege de gesloten gevelwand aan de doorgaande weg.



Woonboten in De Zande.



Andere bijzonder elementen zijn: Volkstuinjes langs de Venedijk, de kerktorens van Zalk en Wilsum als oriëntatiepunten, het plein met de dorpspomp van Wilsum en de Molenbrug over de IJssel.

Fabriek Kamperzeedijk bij Grafhorst.

Meerzicht: grootschalige bebouwing in het landschap.



Dynamiek

In Het Onderdijs zijn de eerste voorbereidingen getroffen voor een nieuwe woonwijk, waarvoor algemene en specifieke welstandscriteria zijn ontwikkeld.

Welstandsbeleid

Verantwoording

Het Rivierenlandschap is een open landschap met enkele verspreide dorpskernen en daarnaast ook enige geïsoleerde boerderijen, de laatsten binnen een herkenbare structuur van erfbebouwing en -beplanting. De kernen zijn compact van structuur en typologisch nog zeer herkenbaar.

De boerderijen zijn nog goeddeels in bedrijf en vertonen ook in de meer moderne bijgebouwen gemeenschappelijke kenmerken. Het beleid is er op gericht het oorspronkelijke karakter van het gebied te behouden. Het landschap en de bebouwingskernen vormen tezamen en in relatie tot de IJssel, een uiterst waardevol gebied.

Beleid

1. Het landschap dient zoveel mogelijk open te blijven. Binnen de dorpskernen dient de bestaande structuur, zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving heterogeen en kleinschalig, behouden te blijven.
2. Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de oorspronkelijke boerderijen en de bijgebouwen dienen de bebouwingskarakteristieken, zoals die in de gebiedsbeschrijving zijn beschreven te worden behouden en waar mogelijk versterkt.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende criteria:

Situering

1. De plattegrond van nieuwe gebouwen in de kernen en in het buitengebied is rechthoekig.
2. Binnen de kernen van de dorpen dienen nieuwe invullingen zich te voegen in de bestaande structuur en de richting van de gebouwen.
3. Nieuwe (bedrijfs) woningen van (in origine) agrarische bedrijven verstoren de bestaande structuur niet.

4. Bijgebouwen van (in origine) agrarische bedrijven dienen dan wel haaks op dan wel parallel aan het hoofdgebouw te staan en binnen de singelbeplanting, waarbij het hoofdgebouw niet aan het zicht wordt onttrokken.
5. Binnen het erf is het hoofdgebouw beelbepalend ten opzichte van de omringende bijgebouwen.
6. Silo's en andere moderne bouwwerken nemen geen prominente plaats in.
7. Bij vernieuwbouw is de bestaande situatie (omtrek fundering) het uitgangspunt.

Vormgeving

1. Vernieuwing van de (agrarische) hoofdgebouwen is mogelijk mits de hoofdvorm van één van de voorkomende boerderijtypes wordt nagevolgd.
2. Binnen de dorpen is vernieuwing mogelijk maar met respect voor schaal en maat van de directe omgeving. De kwaliteit van nieuwbouwinvullingen wordt tevens beoordeeld aan de hand van de criteria voor architectonische kwaliteit in paragraaf 6.2.
3. Nieuwe bijgebouwen volgen de karakteristieke hoofdvorm van de in de gebiedsbeschrijving genoemde bijgebouwen.
4. De verhouding tussen het bouwvolume en de kap van nieuwe (agrarische) bijgebouwen sluit aan op de verhoudingen van de bestaande, oorspronkelijke bijgebouwen. Daarbij is de kap helder van hoofdvorm.
5. Het bedrijfsgedeelte en het woonhuis binnen de agrarische bebouwing vormen één onlosmakelijk geheel.
6. Uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij mag niet ten koste gaan van de uiterlijke verschijningsvorm. Het onderscheid tussen woon- en bedrijfsgedeelte dient herkenbaar te blijven.
7. De plaats en afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels dienen op elkaar te worden afgestemd.
8. De geleiding van de vensteropeningen in een boerderij dient overwegend verticaal te zijn.

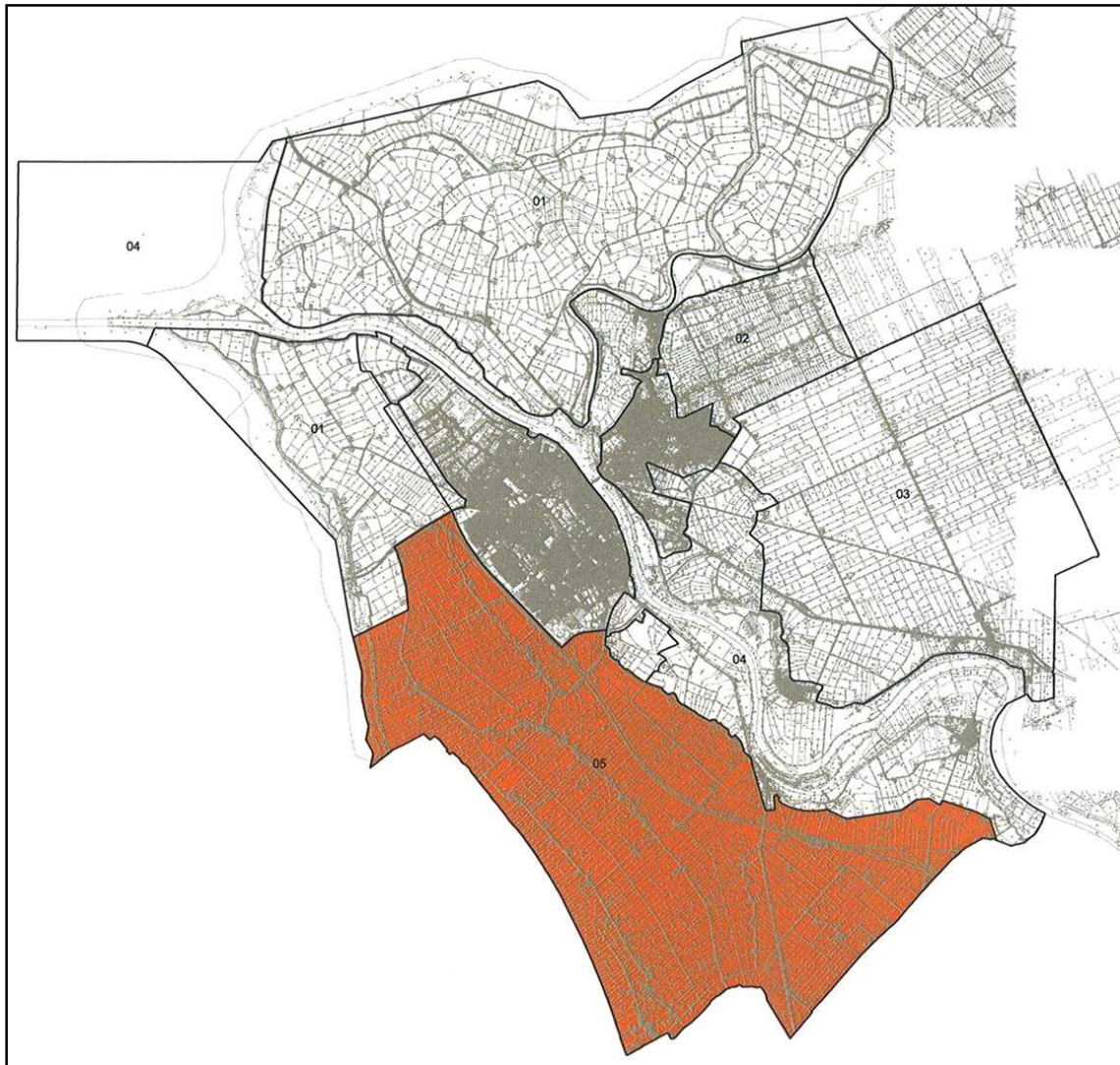
9. Dakkapellen zijn onopvallend in het dakvlak geplaatst en terughoudend ontworpen.

Detaillering, kleuren en materialen

1. De detaillering, kleur en materialen van nieuwe gebouwen zijn afgestemd op de omringende bebouwing. Daarbij is de detailtering sober van karakter, de grote kleurvlakken gedekt en de kozijnen en windveren in (gebroken) wit of in wit/groen.
2. De kleuren van andere bouwwerken, zoals silo's, zijn gedekt en sluiten aan bij de kleuren van de bijgebouwen.
3. De dakbedekking vertoont een duidelijke textuur. Geglazuurde pannen en damwandprofielen zijn niet toegestaan.
4. Het gebruik van glimmende materialen is niet toegestaan.

Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria die zijn beschreven in bijlage 3. Voor monumenten gelden de criteria van paragraaf 6.3. van deze nota. Voor reclame gelden de criteria uit paragraaf 6.5.

5. Slagenlandschap



Gebiedsbeschrijving

Structuur

Het slagenlandschap is de benaming van het veenontginningsgebied, gekenmerkt door de structuur van lange, rechte parallelle kavels, gescheiden door sloten, haaks op lange weteningen en dijken en wegen. De regelmatig verspreide bebouwing is voornamelijk aan de NZ-georiënteerde routes: Hoge Weg, Zwartendijk en Leidijk. De monotonie van het vlakke landschap, wordt doorbroken door het reliëf van deze verkavelingsassen. De strakke geometrische lijnen worden plaatselijk doorbroken door de kolken achter de dijken. Het landschap is open met boombeplanting aan de doorgaande wegen en dijken, en bovendien in singels rondom de boerderijen. De boerderijen zijn op regelmatige afstand van elkaar gesitueerd met een meer geconcentreerde bebouwing aan het Zuideinde en het gehucht Kamperveen op de centrale kruising binnen het gebied. Verder heeft aan de doorgaande routes geen verdichting plaatsgevonden. Terpen, twee in Zuideinde, zijn zeldzaam en dateren uit de periode van voor de Afsluitdijk. In algemene zin concentreert de historische, hoger liggende bebouwing zich tegen de dijken en zijn de boerderijen op maaiveldniveau gesticht na de ruilverkaveling. Een kleinschalige structuur over het oude systeem is het voormalige landgoed Wittenstein, waarvan een aantal bijgebouwen en de hoogstammige boomaanplant nog herkenbaar aanwezig is. De doorgetrokken, hoger gelegen N50 is een grootschaliger ingreep in het landschap.

Bebouwing

De boerderijen, voornamelijk melkveebedrijven, zijn op korte afstand van de weg gelegen, vaak met de kap van het woongedeelte in dwarsrichting. De boerderijtypes worden onderscheiden in uiterlijke hoofdvorm: met het woongedeelte en bedrijfsgedeelte onder een doorlopende nok, met of zonder (dubbele) krimp, en boerderijen met het woonhuis dwars op het bedrijfsgedeelte, op een L-vormige plattegrond.



Oude boerderij op terp, met de ingang (rechts achter op de foto) naar de weg gekeerd.

Soms is de noklijn van het woonhuis lager dan die van het bedrijfsgedeelte, maar omgekeerd komt ook voor.

Ook is tussen woon- en bedrijfsgedeelte bij een aantal jongere boerderijen sprake van een tussenlid. De daken zijn (afgewolfde) zadeldaken. Het type met krimp komt veelvuldig voor in de jaren twintig van de twintigste eeuw, het type met dwarshuis meer tegen het eind van negentiende eeuw en begin twintigste eeuw. Bij de moderne bedrijven is het woonhuis als bedrijfs-woning geheel losgekoppeld van de stallen en vormgegeven als kleine boerderij of een zeer eenvoudig woonhuis onder een zadeldak. De stallen en schuren zijn meestal met de kap parallel aan de boerderij gesitueerd, soms als verkleinde uitvoering van het hoofdgebouw met schild- of (afgewolfd) zadeldak, soms een modern, grootschalig bijgebouw met flauw hellende dakschilden. Andere schuren, voor het rollend materieel, vertonen een open voorzijde met hoog opgetrokken dakschild en hooibergen op rechthoekige plattegrond (of ook veel met drie roeden) met een hijshek. Hekken komen niet voor. De bebouwing aan het Zuideinde is gevarieerd, rijtjeswoningen uit de wederopbouwperiode, recente boederettes, een buurthuis en een school. Ook in Kamperveen staan een kerk en een schoolgebouw.

Detailering

De boerderijen zijn opgetrokken in baksteen, in periode globaal van (licht) rood-bruin via rood naar licht geel. Maar de uitzonderingen zijn legio. De daken zijn gedekt met oranje of gesmoorde pannen of riet (minder vaak), het laatste materiaal voornamelijk bij de oudere boerderijen, waarvan het woonhuis vaak nog wel met



Van boven naar beneden: schaalvergroterende nieuwbouw zonder singels; hooiberg met hijsbalk; een woonhuis als boerderij vormgegeven.

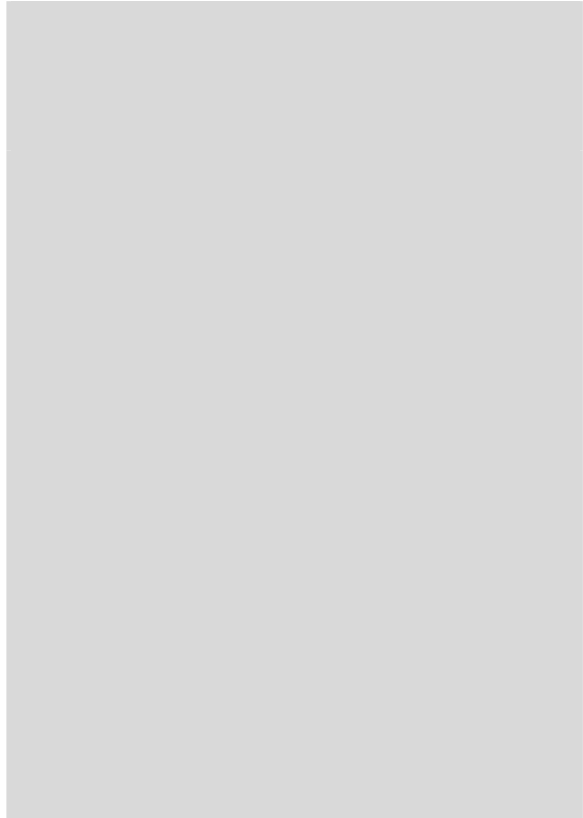
pannen is gedekt. De vrijstaande bedrijfswoningen, soms bij een ouder bedrijfsgedeelte, zijn veelal in een lichte steen opgemetseld.

Het houtwerk is meestal (gebroken) wit, groen en bruin geschilderd, maar de jongere boerderijen ook in andere tinten. De moderne stallen zijn opgetrokken in deels metselwerk en deels damwandprofiel, of geheel damwandprofiel, de kleuren donkergroen en bruin, met grijze golfplaten gedekt. Ook de wagenschuren zijn op deze wijze vormgegeven. Zwart geteerd (tegenwoordig geschilderd) hout komt voor, maar is zeldzaam. De hooibergen zijn over het algemeen ook in golfplaat opgetrokken, soms met betonnen roeden. De bijgebouwen die als verkleinde uitvoering van het hoofdgebouw zijn opgetrokken volgen de detaillering van het hoofdgebouw. De detaillering van de wederopbouwoningen rond de kerk is uniform, van de gebouwen met specifieke functies divers.

Bijzondere elementen

Landgoed Wittenstein met restjes bebouwing van een andere structuur, groen.

Rabobank in Zuideinde, exemplarisch voor de niet passende 'huisstijl'.



Dynamiek

Onder druk van de schaalvergroting van de agrarische bedrijven zijn nieuwe bijgebouwen nodig, waarvoor binnen de bestaande singelbeplanting niet altijd goed ruimte is te vinden.

Welstandsbeleid

Verantwoording

Het Slagenlandschap is een open landschap met verspreid gelegen boerderijen, binnen een herkenbare structuur van erfbebouwing en erfbeplanting. De boerderijen zijn nog goeddeels in bedrijf en vertonen ook in de meer moderne bijgebouwen gemeenschappelijke kenmerken. Verdichting met andere bebouwing heeft nauwelijks plaatsgevonden. Het beleid is er op gericht het oorspronkelijke karakter van het gebied te behouden. Het landschap en de bebouwing vormen samen een waardevol gebied.

Beleid

1. Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de oorspronkelijke boerderijen en de bijgebouwen dienen de bebouwingskarakteristieken, zoals die in de gebiedsbeschrijving zijn beschreven te worden *behouden* en waar mogelijk *versterkt*.
2. In Kamperveen en Zuideinde dienen de bebouwingskarakteristieken zoals in de gebiedsbeschrijving te worden *gerespecteerd*.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende criteria:

Situering

1. Nieuwe (bedrijfs)woningen verstoren de bestaande structuur niet.
2. Bijgebouwen dienen dan wel haaks op dan wel parallel aan het hoofdgebouw te staan en binnen de singelbeplanting, waarbij het hoofdgebouw niet aan het zicht wordt onttrokken.
3. Binnen het erf is het hoofdgebouw beelbepalend ten opzichte van de omringende bijgebouwen.
4. Silo's en andere moderne bouwwerken nemen geen prominente plaats in.
5. Bij vernieuwbouw is de bestaande situatie (omtrek fundering) het uitgangspunt.

Vormgeving

1. Vernieuwing van de hoofdgebouwen is mogelijk mits de hoofdvorm van één van de voorkomende boerderijtypes wordt nagevolgd.
2. Nieuwbouw wordt ook beoordeeld aan de hand van de criteria in paragraaf 6.2 van deze nota.
3. In Kamperveen en Zuideinde is vernieuwing mogelijk met respect voor schaal en maat van de bestaande bebouwing.
4. Nieuwe bijgebouwen volgen de karakteristieke hoofdvorm van de in de gebiedsbeschrijving genoemde bijgebouwen.
5. De plattegrond van nieuwe bijgebouwen en (bedrijfs)woningen is rechthoekig.
6. De verhouding tussen het bouwvolume en de kap van nieuwe bijgebouwen sluit aan op de verhoudingen van de bestaande, oorspronkelijke bijgebouwen. Daarbij is de kap helder van hoofdvorm.
7. Het bedrijfsgedeelte en het woonhuis vormen één onlosmakelijk geheel.
8. Uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij mag niet ten koste gaan van de uiterlijke verschijningsvorm. Het onderscheid tussen woon- en bedrijfsgedeelte dient herkenbaar te blijven.
9. De plaats en afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels dienen op elkaar te worden afgestemd.
10. De geleding van de vensteropeningen in een boerderij dient overwegend verticaal te zijn.
11. Dakkapellen zijn onopvallend in het dakvlak geplaatst en terughoudend ontworpen.

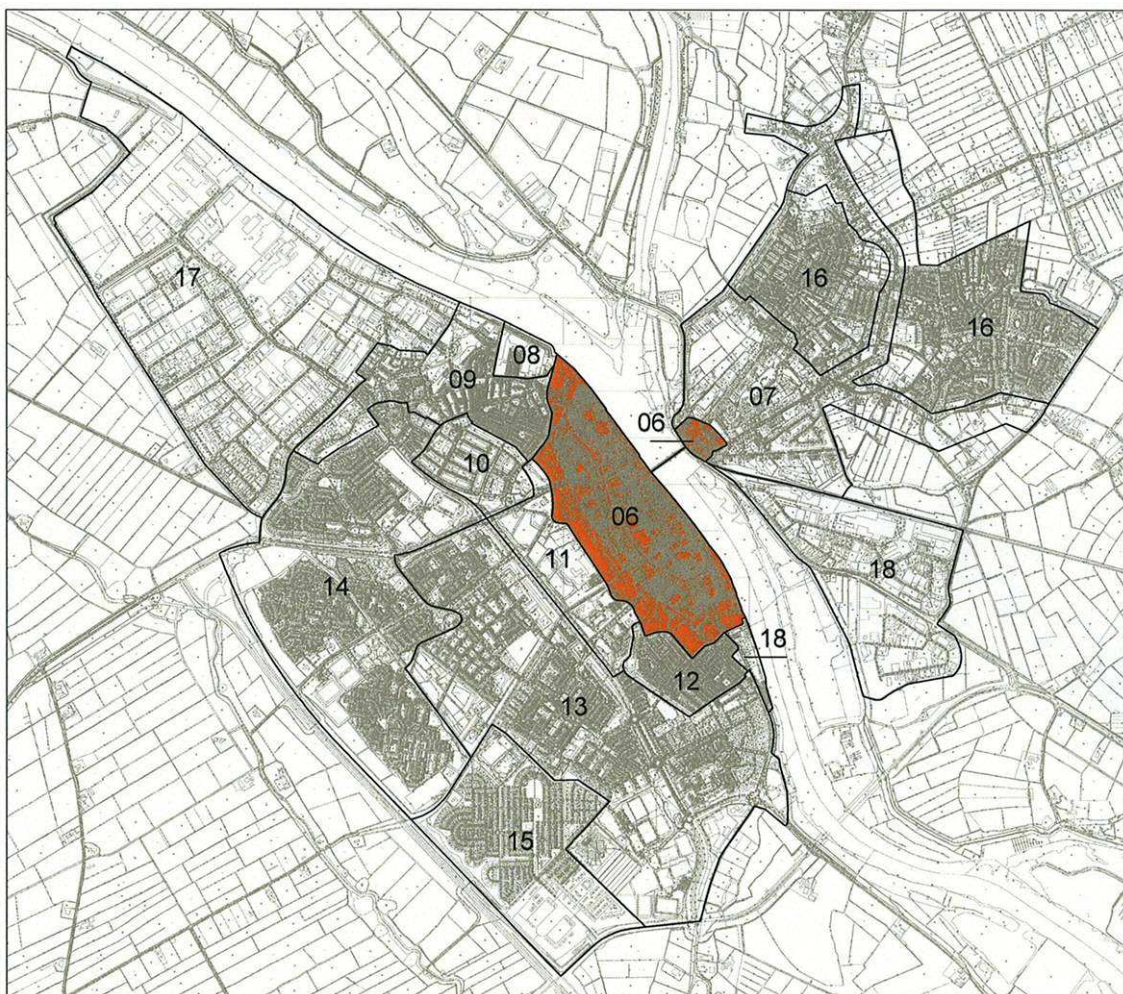
Detailering, kleuren en materialen

1. De detailering, kleur en materialen van nieuwe gebouwen zijn afgestemd op de omringende bebouwing. Daarbij is de detailering sober van karakter, de grote kleurvlakken gedekt en de kozijnen en windveren in (gebroken) wit of in wit/groen.
2. De kleuren van andere bouwwerken, zoals silo's, zijn gedekt en sluiten aan bij de kleuren van de bijgebouwen.

3. De dakbedekking vertoont een duidelijke textuur. Geglazuurde pannen en damwandprofielen zijn niet toegestaan.
4. Het gebruik van glimmende materialen is niet toegestaan.

Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria die zijn beschreven in bijlage 3. Voor monumenten gelden de criteria van paragraaf 6.3. van deze nota. Voor reclame gelden de criteria uit paragraaf 6.5.

6. Binnenstad Kampen



Gebiedsbeschrijving

Structuur

Kampen is gelegen op een vroegere met zware, uiterst fijnzandige klei opgevulde riviergeul, welke ondergrond kunstmatige ophoging vergemakkelijkte. De natuurlijke smalle van de rivier ter plaatse bood plaats aan een van de eerste grote rivierbruggen in Nederland. De brug maakte een kruisverbinding tussen de handelsroute over water en over land mogelijk. Waar eertijds een bastion de entree tot de stad markeerde, is tegenwoordig het station het visitekaartje. Door deze situering van het station is het centrum een forse ingreep in de oorspronkelijke structuur bespaard gebleven.

De gave hoofdstructuur van de binnenstad van Kampen (met het plantsoen Beschermd Stadsgezicht sinds 1975) wordt bepaald door de doorlopende, lange straten parallel aan de IJssel en de richting van de stroomrug, met haaks daar op de korte verbindingswegen. De lange straten binnen de Burgel convergeren naar de plaatsen van de voormalige stadspoorten in het noorden en het zuiden. Tussen de Oudestraat en de Voorstraat vormen dwarsverbindingen een fijnmazige structuur van stegen, terwijl tussen Oudestraat en de Burgel de dwarsstraten op grotere afstand van elkaar gelegen zijn. Tussen de Burgel en de Bolwerken is door de late invullingen het stratenpatroon minder strak georganiseerd, maar de belangrijke routes van de Broederweg en de Cellebroedersweg zijn doorgetrokken, de eerste zelfs tot over de IJsselbrug. Binnen het stratenpatroon is relatief veel open ruimte, markt- en kerkpleinen en restruimtes, maar binnenhoven zijn spaarzaam. Wel komen stadstuintjes (hofjes) voor. Vanuit de dwarsstraten en -stegen zijn diverse doorkijkjes naar de IJssel, terwijl vanuit de Broederweg en de Cellebroedersweg, maar ook vanaf het Meeuwenplein groene zichtlijnen op het Plantsoen waarneembaar zijn.



Stationsplein (boven) en de Oudestraat (onder).

Het Plantsoen zelf is ontstaan op de oude bolwerken, goeddeels vormgegeven door J.D. Zocher Jr. en L.P. Zocher. Het Plantsoen strekte zich eertijds uit van de Bovenhaven tot aan de Buitenhaven. De eerste stond echter in verbinding met de Burgel, de tweede met de Singelgracht. Beide havens zijn inhammen. De belangrijke historische gebouwen van het centrum zijn zowel vanuit de stad zelf, als vanuit het buitengebied beeldbepalende oriëntatiepunten.

Het parallelle verloop van de lange straten, de Burgel, de Singelgracht met het Plantsoen en de IJssel verlenen de structuur van Kampen een grote mate van overzichtelijkheid. Binnen deze structuur is de groeigeschiedenis van de stad duidelijk afleesbaar, niet alleen lineair maar ook in de lobvormige bovenstad en buitenstad, geaccentueerd door de torens van de Bovenkerk en de Buitenkerk en de Nieuwe Toren. Ook de uitbreiding tussen de Burgel en de voormalige bolwerken is een duidelijk te onderscheiden strook. Het centrum van de stad, van waaruit Kampen is ontstaan, wordt gemarkeerd door het oude stadhuis, waar de Oudestraat en de Voorstraat samenkomen. Dit is exact ter hoogte van de Broederstraat en in het verlengde daarvan de IJsselbrug.

De natuurlijke begrenzing van de IJssel inclusief het havenfront, het aflopende reliëf en de restanten van de oude stadsmuur en de omgrenzing van de voormalige bolwerken bakenen de grens naar andere gebiedsdelen duidelijk af, maar aan de zuidzijde van de stad verloopt de overgang meer vloeiend.



De bovenkerk en een doorkijkje naar de IJssel.



Van boven naar beneden: reliëf bij de IJsselkade en zichtlijnen op het groen van het Plantsoen en op de Buitenkerk.

Binnen de lineaire hoofdstructuur is ook op kleiner schaalniveau sprake van een aantal specifieke kenmerken. Het straatprofiel van de stege is uitermate smal en op diverse plaatsen voorzien van gemetselde luchtbogen. Binnen de overige straten wisselt de straatbreedte, maar is het aantal van twee bouwlagen egalitair (de goothoogte niet) en ook is de smalle perceelsbreedte tamelijk uniform, met uitzondering van de gebouwen met een bijzondere functie. De kappen van de woonhuizen zijn overwegend in dwarsrichting. Hierdoor is binnen de hoofdstructuur sprake van samenhang in verscheidenheid. Buiten de Burgel is het beeld meer gedifferentieerd: van éénlaags bebouwing in de Groenestraat en wat grootschaliger nieuwbouwinvullingen tot onbestemde open ruimtes. Ook deze situatie is historisch gegroeid in die zin dat deze strook gedurende een lange periode zeer dun bebouwd was.



Zicht op de IJsselkade.



Karakteristieke luchtbogen.

De huidige invulling van de Groenestraat is echter weinig samenhangend. Dit geldt ook voor de zuidpunt van de stad (ten zuiden van de Bovenhavenstraat), waar de structuur van de binnenstad open plekken vertoont.



De Nieuwe Toren (boven), de Groenestraat (midden) en De Bongerd (onder).

Tot slot op het kleinste schaalniveau van de structuur dragen het onregelmatige verloop van de rooilijnen en de voorkomende bolle en holle vlakken in de straatwand bij aan het herkenbare, historische deel van de stad.

Bebouwing

Het centrum van Kampen is rijk aan monumenten, bouwwerken voor de industrie, onderwijs, wetenschap en cultuur, uit diverse periodes.

Voor het grootste gedeelte bestaat de bebouwing uit tweelaags woonhuizen, twee of drie vensterassen breed met de ontsluiting op de begane grond en een schilddak in dwarsrichting. In de Voorstraat, waar de bouwblokken aan de westzijde (ter plaatse van de oude stadsmuur) zeer ondiep zijn, zijn de kappen ook in langsrichting geplaatst. Dit geldt ook voor de westzijde van de Oudestraat tussen het Oude Raadhuis en het Van Heutzplein. De gevels vertonen weinig plasticiteit. De meeste historische woonhuizen worden afgesloten door een lijstgevel, maar topgevels komen ook voor, in dat geval voor een zadeldak. De historische woonhuizen zijn in de Oudestraat op plintniveau veelal uitgebroken.



De straatwand wijkt terug: een 'holle' gevel. Zichtlijn op de toren van het oude raadhuis.



Daklandschap in de Voorstraat.



In slechts enkele gevallen is de historische bebouwing onderbroken, maar de plint is op veel plaatsen uitgebroken.



In een enkel geval is de historische rooilijn niet gerespecteerd

Eind negentiende eeuw ontstaan aan de ene kant herenhuizen zoals aan de De la Sablonière kade en aan de andere kant sociale woningbouw zoals in de smalle straten die op het plantsoen uitkomen. Bij de rijkere huizen komen in deze periode erkers en balkons voor. Behalve de bestuurlijke, religieuze, educatieve en culturele stedelijke bouwwerken is in Kampen ook een tweetal specifieke typologieën aan te wijzen: de kazernes en de fabrieken. De eerste categorie, een klein aantal kloeke bouwwerken is aan de stadsrand gesitueerd, terwijl de tweede categorie, met name relatief kleine tabaksfabriekjes, in de stedelijke structuur is ingeweven.



Negentiende-eeuwse woningbouw en fabrieksarchitectuur.

Nieuwbouw heeft op bescheiden schaal plaatsgevonden, met name rond het Meeuwenplein, aan de Burgel en in het zuiden van de stad. In hoofdvorm, maat, schaal en proporties is deze nieuwbouw sterk afwijkend van de bebouwing in de directe omgeving.



Beter ingepast zijn de woningen aan de Derde Ebbingestraat.



In het centrum zijn enige kleinschalige nieuwbouwwoningen gerealiseerd die in verhouding tot de belendingen erg plastisch zijn vormgegeven (erkers).



Detaillering

De muren zijn in schoon metselwerk opgetrokken, de oudere huizen in een kleiner formaat baksteen (handvorm), maar opvallend vaak ook gepleisterd (in blokverband). In middeleeuws metselwerk zijn ook wel kloostermoppen verwerkt. De baksteenkleur verloopt van geel, via rood naar grijs. De pleisterlaag is in veel gevallen later aangebracht. De vensters zijn in de historische woonhuizen tot de jaren twintig van de twintigste eeuw altijd staand (verticaal). Ramen en deuren zijn over het algemeen in de historische panden één of meerdere malen vervangen, maar vaak nog wel gedetailleerd en vrijwel altijd in hout. De kleuren zijn gedekt (groen, crèmewit). Lijsten en topgevels zijn over het algemeen rijk tot zeer rijk gedecoreerd. De kappen zijn gedekt met rode of gesmoorde keramische pannen, gelijkelijk verdeeld. De mate en soort van de decoratie hangt samen met de bouwstijl en -periode.





Classicistisch pleisterwerk in blokverband (boven) en als accent van de hoekpartij (onder).



Buitenluiken zijn vaak verwijderd, maar behoren tot de oorspronkelijke karakteristieke detaillering.

De meeste bekende Nederlandse bouwstijlen komen voor in Kampen, maar in afwijking van andere oude steden komt de Art Nouveau veel voor en is de Amsterdamse School opvallend afwezig, terwijl de wederopbouwperiode weer belangrijke sporen heeft nagelaten.



Art Nouveau architectuur met de begane grondzone nog geheel intact

De (grootschalige) nieuwbouw is nauwelijks gedetailleerd en opgetrokken in niet passende, grijze machinale baksteen.



Kleur, detaillering en materiaal wijken af van de omgeving.

Bijzondere elementen

Herontwikkeling haven en kade aan de noordpunt van het centrum.



Noordpunt centrum.

De Isalakliniek (polikliniek) en het voormalige ziekenhuis De Engelenberg, zijn beide gebouwen die zich bevinden op de overgang van het centrum naar Kampen Zuid. Beide gebouwen staan op zich zelf, maar waar de eerste geen bijdrage levert aan de omringende structuur, voegt de tweede iets toe.

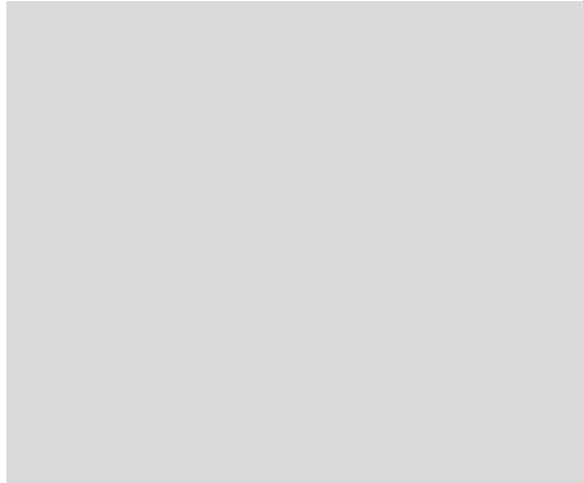
De bebouwing uit de periode van de wederopbouw aan de Vispoort en de IJsselkade.

De vernieuwde IJsselbrug.

Meeuwenplein en omgeving: optelsom van functies.

De nieuwbouwwoningen aan IJsselzicht hebben uitzicht op de IJssel, maar overigens geen relatie met de omgeving van de historische binnenstad.

Station en omgeving: losse elementen die met elkaar geen ruimte begrenzen.



Welstandsbeleid

Verantwoording

Het historische centrum van Kampen is in zijn geheel beschermd stadsgezicht en is in structuur en bebouwing uitermate gaaf behouden gebleven, in die zin dat schaalvergroten niet passende nieuwbouw bijna niet heeft plaatsgevonden. De historische bebouwing bestaat uit representatieve voorbeelden van de architectuurstijlen en -stromingen vanaf de late middeleeuwen tot en met de Art Nouveau, waardoor een eenduidige bebouwingskarakteristiek niet is te geven. Jongere stijlen zijn incidenteel vertegenwoordigd en over het algemeen van hoogwaardige architectonische kwaliteit. Dit geldt niet voor de jongste invullingen, die architectonisch en stedenbouwkundig geheel eigen regels volgen. Binnen de structuur van de binnenstad nemen de bolwerken als negentiende-eeuwse groene gordel en de IJsselkade als natte grens een bijzonder waardevolle positie in. Vanwege de status van beschermd stadsgezicht is er een intensiever welstandstoezicht.

Beleid

1. Het Beeldkwaliteitplan van de Oudestraat is onverkort geldig.
2. De bebouwingskarakteristieken zoals die in de gebiedsbeschrijving zijn omschreven dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden hersteld en versterkt.
3. Vernieuwing is onder voorwaarden mogelijk.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende criteria:

Situering

1. Nieuwe bebouwing voegt zich naar de bestaande structuur en richting van de gebouwen.
2. Nieuwe ontwikkelingen zijn gerelateerd aan de bestaande verhoudingen van maat en schaal en hoog en laag.
3. De gebouwen dienen met de vlakke, representatieve voorgevel in de rooilijn van de weg te liggen.
4. De historische pandbreedte is maatgevend.
5. De historische zichtlijnen dienen behouden te worden.

6. Tussen de Burgel en de strook tussen het Bolwerk, de Eerste tot en met de Derde Ebbingestraat, Engelenbergplantsoen, Engelenbergstraat en de Bovenhaven, wordt nieuwbouw beoordeeld op de mate waarin het stedelijke weefsel en de historische patronen worden hersteld.

Vormgeving

1. De bebouwingskarakteristieken zoals die in de gebiedsbeschrijving zijn omschreven, dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden hersteld en versterkt.
2. Bij vervangende bouw is vernieuwing mogelijk maar met respect voor de hoofdvorm, maat, schaal, proporties, kleur en materialen van de bestaande gebouwen. De kwaliteit van deze bebouwing wordt ook getoetst aan de criteria voor architectonische kwaliteit in paragraaf 6.2.
3. De opbouw van de gevels is consequent en goed van verhoudingen en verhoudt zich tot de architectonische eenheid als geheel.
4. Langere nieuwbouw architectuureenheden met repeterende elementen worden binnen de Burgel vermeden.
5. De kap, (afgeplat) zadeldak of schilddak vormt, zowel in nieuwbouw als in de bestaande bebouwing, een substantieel onderdeel van de bouwmassa of: de kap wordt aan het oog onttrokken door een lijst, balustrade of een ander bouwkundig onderdeel.
6. Bij grotere bouwwerken, zowel bij nieuwbouw als in de bestaande bebouwing, dient het onderscheid van de historische kavels zichtbaar te blijven.
7. Uitbreidingen dienen te worden afgestemd op het bestaande gebouw.
8. Aan- op- en uitbouwen, waaronder dakkapellen zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg.
9. De vensters, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bebouwing, zijn verticaal (staand). De plaats en afmetingen van de raam- en deuropeningen in de gevels dienen op elkaar te worden afgestemd.

10. Voor het winkelgebied dient de pui in samenhang met de gehele gevel te worden ontworpen.
11. In het overige gebied geldt dat bedrijfs- en garagepuien in samenhang met de gevel worden ontworpen.

Detallering, kleuren en materialen

1. In het algemeen worden traditionele bouwmaterialen en detaillering toegepast. Bij nieuwbouw kan hier van worden afgeweken als sprake is van hoge architectonische kwaliteit
2. De gevels zijn in baksteen opgetrokken dan wel gepleisterd afgewerkt.
3. Kalkzandsteen, betonsteen en kunststof plaatmaterialen worden niet in grote vlakken aan de openbare ruimte toegepast.
4. Bestaand zichtbaar 'schoon' metselwerk wordt niet gesausd of geschilderd.
5. Kozijnen en andere details worden in hout of (natuur)steen uitgevoerd.
6. De onderverdeling van de kozijnen en de roedenverdeling zijn in samenhang met de gevelopbouw als geheel ontworpen.
7. De kappen zijn gedekt met keramische of natuurlijke materialen (niet met riet of betonpannen).

Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria die zijn beschreven in bijlage 3. Voor monumenten gelden de criteria van paragraaf 6.3. van deze nota. Voor reclame gelden de criteria uit paragraaf 6.5.

7. Kern IJsselmuiden



Gebiedsbeschrijving

Structuur

De structuur van IJsselmuiden wordt bepaald door een aaneengegroeid netwerk van lintbebouwingen, waarbij de relatie open - gesloten een wezenlijk kenmerk is. Grote delen van het lint zijn echter, met name vanaf de jaren dertig van de twintigste eeuw, verdicht. Op de overgang naar het omringende rivierenlandschap is de bebouwing weer meer open.

Vanuit het voormalig bolwerk bij het station lopen drie kaarsrechte, planmatig aangelegde wegen richting de oude Dorpsweg van IJsselmuiden en op de kronkelige lintbebouwing op de hoge stroomrug tussen Oosterholt en De Plas. Parallel aan deze stroomrug en de Dorpsweg loopt de Beek, een bepalend structureel element. Oosterholt is als zelfstandige kern binnen het rivierenlandschap gelegen, maar De Plas maakt deel uit van het verstedelijkt landschap van IJsselmuiden. De heldere structuur van de planmatig aangelegde drietand (Baan, Burgemeester van Engelenweg en Trekvaart) waaiert op de overgang naar het stationsgebied open. De middelste straat van de drietand (Burg. van Engelenweg) gaat over in het lint van de hoge stroomrug, waarbij het karakter van de bebouwing wel verandert. Van een meer stedelijke stationsweg naar een kleinschaliger dorpsweg. De overgang vanaf de Dijkgraafstraat wordt gemarkeerd door een brinkachtige ruimte, waaraan momenteel grootschalige nieuwbouw gerealiseerd wordt. De planmatig aangelegde straten liggen laag, de organisch gegroeide straten hoog.

De oorspronkelijke open ruimte tussen de bebouwingslinten is in een hoog tempo aan het verdwijnen, maar de oorspronkelijke relatie tussen de weilanden en de agrarische lintbebouwing is op diverse plaatsen nog zichtbaar aanwezig. Doorkijkjes vanaf de Dorpsweg bieden een blik over de open ruimte naar het historische centrum van Kampen. Ook de ruimte tussen De Baan en de Burgemeester van Engelenweg vertoont nog open plekken.

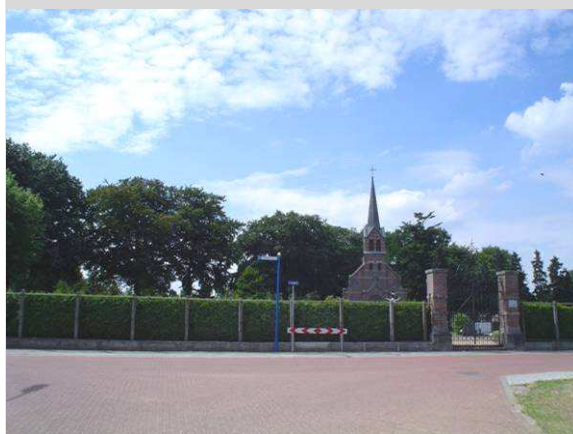


Openheid (boven en onder) versus verdichting (midden).

Aan het zuiden van de Oosterholtseweg is de aangrenzende ruimte van het rivierenlandschap nog open, zij het dat ook hier steeds meer bebouwing plaatsvindt.



In omgekeerde richting zijn er zichtlijnen van buiten IJsselmuiden op de Hervormde kerk aan de Dorpsweg en vanaf polder De Koekoek op de RK-kapel aan de Plasweg.



Bebouwing

De bebouwingstypologie volgt niet het structurele onderscheid van planmatig en organisch gegroeide lintbebouwing. Eenvoudige rijtjes en (half) vrijstaande woonhuizen, in de niet aangesloten bebouwingwand, over het algemeen teruggerooid, al dan niet met voortuintjes, bepalen het beeld, afgewisseld met gebouwen met een andere functie dan wonen. Hieronder vallen grootschaliger bouwwerken als kerken, maar ook de kleinere schuurtjes en werkplaatsen. De verdichting aan het lint bestaat uit zowel vrijstaande woningen als uit recent opgetrokken uniforme rijtjeshuizen onder platte daken. Grootschaliger nieuwbouwinvullingen als de supermarkt (Aldi) contrasteren sterk met de aanwezige bebouwing. Plattegrond, kapvorm en kaprichting zijn divers, maar over het algemeen is de hoofdmassa kleinschalig. In De Plas komen kappen in dwarsrichting vaker voor. Ook de kleine boerderijen, de oorspronkelijke bebouwing, zijn met de kap in dwarsrichting geplaatst.



Van de kapvormen zijn het (afgewolfde) zadeldak en het schilddak het meest voorkomend, met significante afwijkingen in de nieuwbouw, die niet zelden ook op alle andere punten afwijkt.

Het overgrote deel van de bebouwing is tweelaags en in mindere mate éénlaags. De oudste, en daarmee ook de meer kleinschalige bebouwing concentreert zich rond de kerk aan de Dorpsweg. Ook zijn zowel hier als in het verlengde, de minder dicht bebouwde Oosterholtseweg, enkele boerderijen overgebleven.

De heterogene bebouwing van de Burgemeester van Engelenweg stopt niet bij de Dorpsweg, maar richting station verschijnen vanaf rond 1900 in dit rechte stuk meer herenhuizen. In omgekeerde richting, naar De Plas, wordt de bebouwingsdichtheid eerst minder om pas voorbij de RK-begraafplaats in De Plas weer groter te worden, hier met tamelijk indifferente woonhuisbebouwing uit de diverse decennia van de twintigste eeuw. De radiale Baan is voornamelijk bebouwd met (half) vrijstaande woonhuizen uit de jaren dertig.

Langs de Trekvaart is meer heterogeen gebouwd, slechts aan één zijde, en vormt aan de achtererven de overgang naar het industriegebied. Tussen de Trekvaart en de Burgemeester van Engelenweg is een nieuwbouwwijkje ontwikkeld met (half) vrijstaande uniforme woonhuizen met nogal opvallende schilddaken. Aan de andere zijde van de Trekvaart, achter de lintbebouwing komen enige bedrijfshallen voor. Ook aan de andere rand, nabij de Blekerijweg, is sprake van bedrijfsbebouwing (de Zodde).



Heterogene bebouwing, oud en nieuw.



Detaillering

De detaillering volgt de diversiteit van de bebouwing, maar de woonhuizen, het grootste deel van de bebouwing, zijn opgetrokken in baksteen, waarbij de (licht) bruine en roodbruine tinten overheersen. Witgesausd pleisterwerk komt ook voor. Deuren zijn vaak bijzonder van vormgeving. Het houtwerk van de (staande) vensters en andere delen van de oudere bebouwing is overwegend wit of groen geschilderd. De dakbedekking bestaat over het algemeen uit pannen. De boerderijen zijn vaak met riet gedekt.



Boerderij aan de Oosterholtseweg (boven) en bedrijfsbebouwing aan de Trekvaart (onder).



Met name de herenhuizen van rond 1900 aan de Burgemeester van Engelenweg zijn rijker gedetailleerd, wat ook wel geldt voor de burgerwoninghuizen uit de jaren dertig aan dezelfde straat en aan de Baan. Stijlelementen zijn in chronologische volgorde: de Neorenaissance, de Art Nouveau en de Amsterdamse School. De nieuwbouwwijk tussen de Trekvaart en de Burgemeester van Engelenweg wordt gekenmerkt door uniforme detaillering, lichte baksteen en zwarte pannendekking.

De grootschaliger nieuwbouwinvullingen zijn zeer divers in materiaal en detaillering, in afwijking van de omringende bebouwing.

Bijzondere elementen

Grootschalige bebouwing aan de Oosterholtseweg, waaronder de sporthal.

De voormalige buitenplaats Meerburg in een groene omgeving.



De detaillering in de periode van de neorenaissance (twee tuitgevels boven) is aanzienlijk fijner dan in de nieuwbouw periode.



Voormalig gemeentehuis Burgemeester van Engelenweg 4: fraai gedetailleerd en beeldbepalend gesitueerd.



De supermarkt met bovenwoningen is niet in de rooilijn gelegen en vertoont een gesloten façade achter een galerij, binnen de lintstructuur niet karakteristiek.



Welstandsbeleid

Verantwoording

De kern van IJsselmuiden en de lintbebouwing van de uitgaande wegen worden gekarakteriseerd door een sterk heterogene, kleinschalige (dorpse) bebouwingsstructuur. Kenmerkend zijn de verspringingen in de rooilijn en de open ruimte tussen de bebouwing. De eerste grote verdichtingsfase van het Interbellum is nog steeds kleinschalig, maar minder heterogeen. Latere invullingen zijn vaak niet ingepast in de bestaande structuur. Binnen de bebouwing zijn de historische boerderijen en andere bouwwerken van beeldbepalend belang.

Beleid

1. De bebouwingskarakteristieken zoals omschreven in de gebiedsbeschrijving dienen te worden *behouden* en waar mogelijk te worden *versterkt*.
2. De bestaande verhoudingen van de kleinschalige, heterogene bebouwing, dienen te worden *gerespecteerd*.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende criteria:

Situering

1. De bebouwing is met de voorgevel naar de weg gekeerd.
2. Nieuwe bebouwing voegt zich naar de bestaande structuur en richting van de gebouwen.

Vormgeving

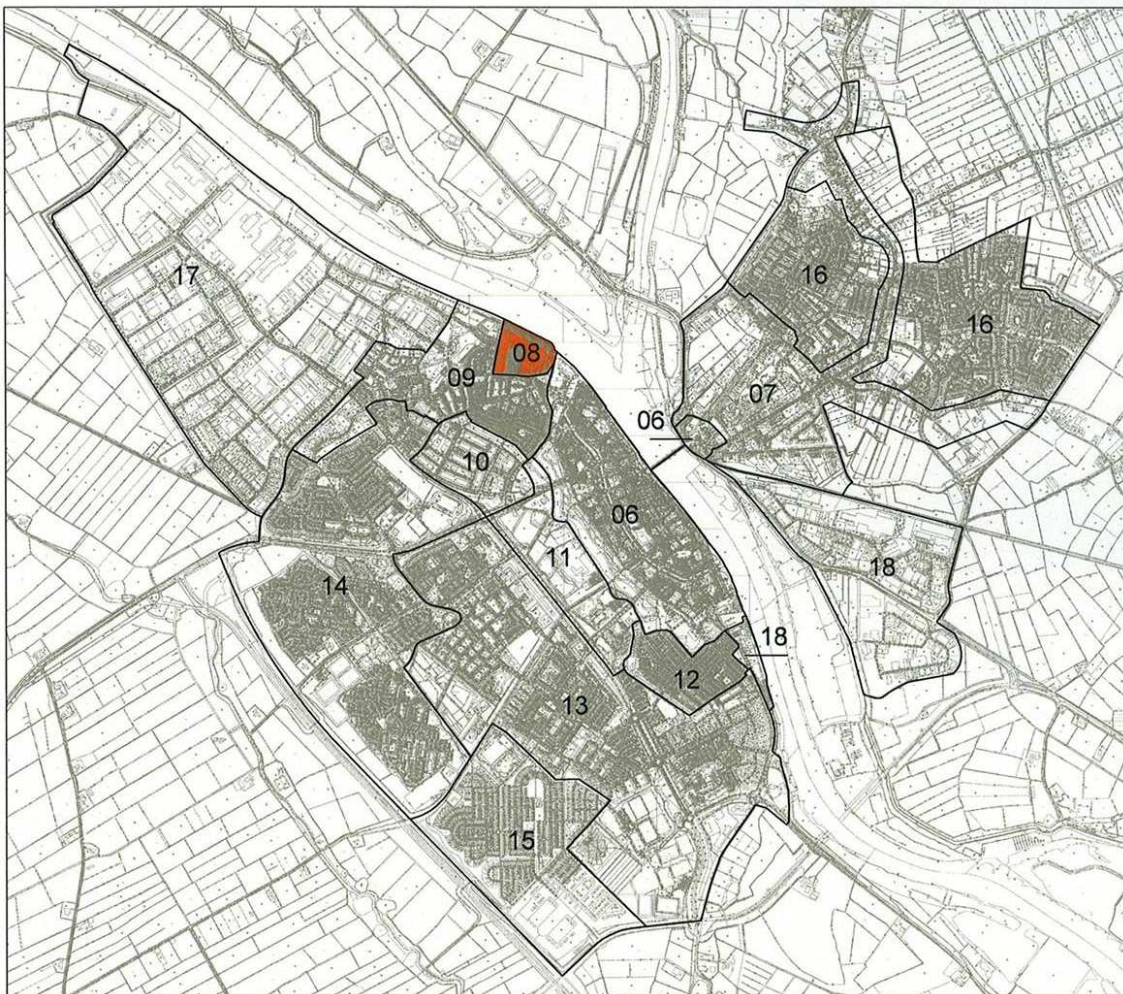
1. Vernieuwing in de vorm van een moderne invulling is mogelijk, in delen van het lint waar de historische bebouwing van het lint niet toonaangevend is. Gesloten gevelwanden en platte daken zijn dan niet toegestaan.
2. Een nieuw bouwvolume heeft een heldere hoofdvorm, in aansluiting op de belendingen.
3. Nieuwe ontwikkelingen zijn gerelateerd aan de bestaande maat - schaal en hoog - laag verhoudingen.
4. De gevels, vooral in de plint, vertonen een open karakter maar zijn niet als galerij uitgevoerd.
5. De plaats en de afmetingen van raam- en deuropeningen dienen in de gevels op elkaar te worden afgestemd.
6. Uitbreidingen dienen ontworpen te worden in samenhang met het bestaande gebouw.
7. Aan- op- en uitbouwen, waaronder dakkapellen, voegen zich naar het bestaande bouwwerk.
8. Winkelpuien dienen in samenhang met de bestaande gevel te worden ontworpen.
9. De parcellering van de panden dient in de pui herkenbaar te blijven.

Detaillering, kleuren en materialen

1. Binnen de lintbebouwing zijn diverse kleuren en materialen toegestaan, mits deze niet conflicteren met de directe omgeving.
2. In de kern van IJsselmuiden zijn de toegepaste kleuren gedekt en passend bij de historische omgeving.

Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria die zijn beschreven in bijlage 3. Voor monumenten gelden de criteria van paragraaf 6.3. van deze nota. Voor reclame gelden de criteria uit paragraaf 6.5.

8. Berkterrein



Gebiedsbeschrijving

Structuur

Het Berkterrein is een historisch, kleinschalig industrieterrein, een vroeg voorbeeld van een nieuwe industriële locatie buiten het centrum - ten behoeve van één bedrijf - waar werken en wonen nauw met elkaar verbonden waren. Het Berkterrein kan als een voorloper van het Noordelijk Industrierrein gezien worden. De ligging aan de IJssel met bijbehorende haven, in een dichtbevolkte arbeidersbuurt (Brunnepe), buiten het centrum betekenden gunstige vestigingsvoorwaarden. Binnen de heterogene structuur van Brunnepe was het fabrieksterrein een herkenbare entiteit. Twee parallelle, rechte woonstraten (Eenvoudstraat en Spaarbankstraat, respectievelijk 1905 en 1910) met arbeiderswoningen dringen door in het industrieterrein, dat in de huidige hoedanigheid, na het vertrek van de pannenfabriek van Berk, min of meer onttafeld is. De zichtassen eindigen in de open ruimte. De interne structuur is met uitzondering van de poort met de dienstgebouwen, als scheiding tussen openbare en privé ruimte en de karakteristieke, smalle woonstraten, niet meer als zodanig herkenbaar.

Bebouwing

Veel van de oorspronkelijke industriële bebouwing is in de loop der jaren gesloopt, maar de woonstraten zijn nog intact. Lange rechte, gelijkvormige rijen met afwisselend tweelaags en verspringend één- en tweelaagsbebouwing onder platte daken. Waar de bebouwing éénlaags is, bevindt zich een steil dakschild. De zichtbare achtergevels van de woningen vertonen een veel minder homogene aanblik vanwege de grote diversiteit in dakopbouwen en in de uitbouwen op de begane grond. De industriële bebouwing bestaat slechts uit een handvol gebouwen, waardoor algemene kenmerken niet aanwijsbaar zijn. Binnen deze bebouwing is sprake van grote architectonische kwaliteitsverschillen.



Arbeiderswoningen: repeterende kenmerken en een zichtlijn op een rij populieren verlenen helderheid aan de structuur.



Arbeiderswoningen: de achterkanten vertonen een meer divers beeld.

Detaillering

De arbeiderswoningen zijn gedetailleerd volgens de heersende mode met stijlkenmerken van de Hollandse neorenaissance, zoals (kunst)stenen sierbanden en sluit- en aanzetstenen. De dakbedekking van de dakschilden bestaat uit gesmoorde pannen. De oorspronkelijke eenvormigheid is in individuele gevallen verstoord.

Bijzondere elementen

Fabrieksgebouw met aangebouwde directeursvilla. Poort met dienstgebouwen.



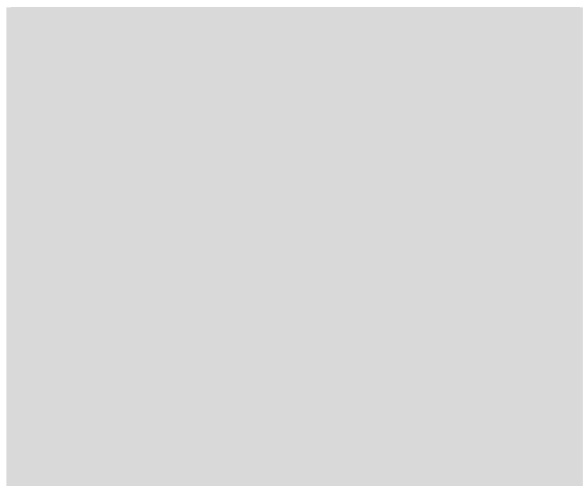
De oude fabriek met aangebouwde villa.



De dakkapellen zijn eenvormig en binnen het ritme van de gevelwand. De detailering is echter in de loop der tijden steeds meer gevarieerd geraakt.

Dynamiek

Voor het Berkterrein is een geheel nieuw stedenbouwkundig plan in ontwikkeling. In het kader daarvan is ook een beeldkwaliteitplan gemaakt.



Welstandsbeleid

Verantwoording

De opengevallen ruimte van het Berkterrein biedt de mogelijkheid binnen de historische contouren een nieuw samenhangend, deelgebied te creëren.

Beleid

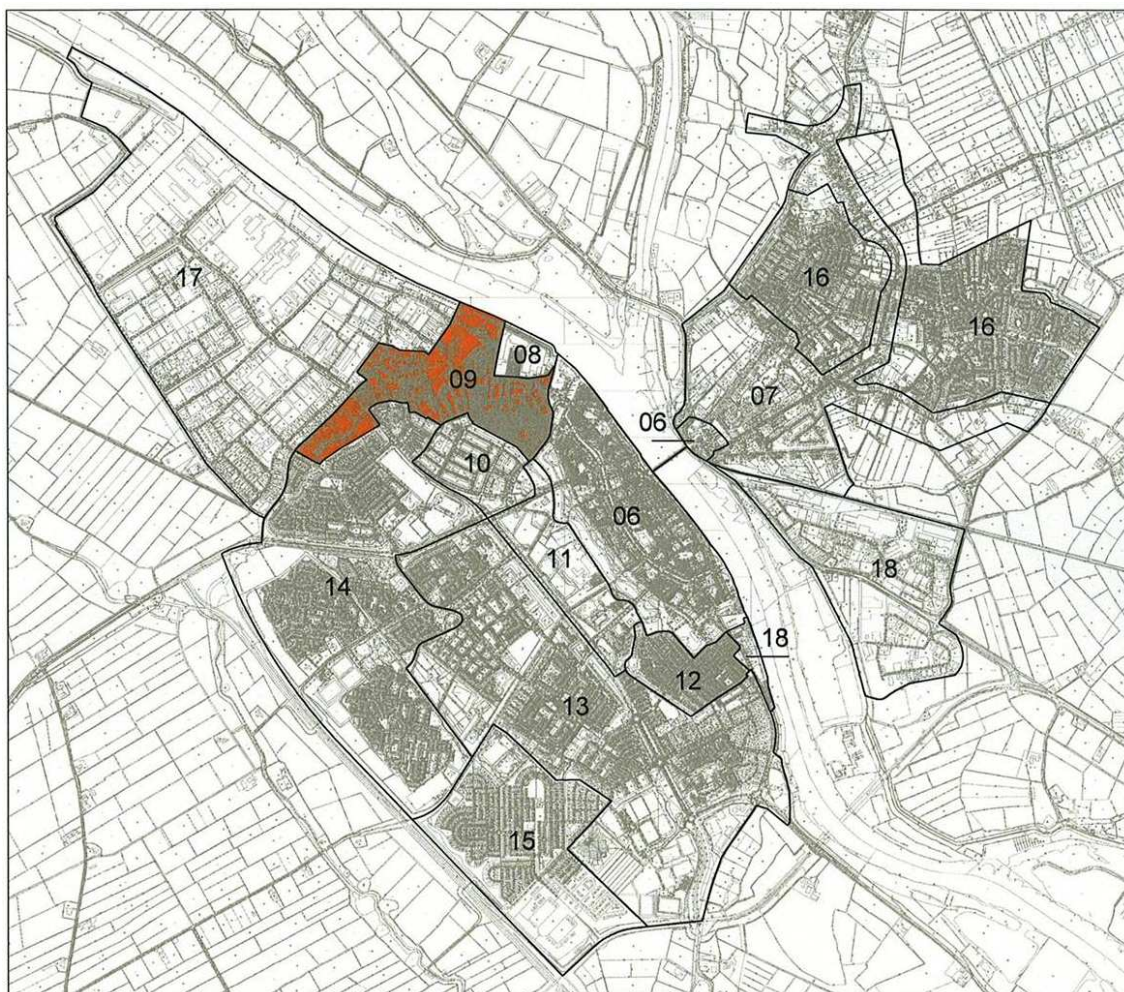
Behoud van karakteristieken van het industriële verleden is het uitgangspunt.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan het vigerend beeldkwaliteitsplan.

Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria die zijn beschreven in bijlage 3. Voor monumenten gelden de criteria van paragraaf 6.3. van deze nota. Voor reclame gelden de criteria uit paragraaf 6.5.

9. Brunnepe/Oranjewijk



Gebiedsbeschrijving

Structuur

Brunnepe/Oranjewijk is een stedenbouwkundige wirwar van prestedelijke structuren en stadsuitbreidingen vanaf rond 1900 tot en met de periode van de wederopbouw. Dit patroon is ontstaan doordat de verspreide, ten noorden van Kampen gelegen bebouwing en het van oorsprong boeren- en vissersdorp Brunnepe naar elkaar toegroeiden. Daarnaast komen in de wijk ad hoc invullingen voor uit diverse periodes, tot en met de eerste jaren van deze eeuw. Een gedeelte van het gebied is onbebouwd. Het Berkterrein is als zelfstandig gebied beschreven. Globaal neemt de structuur van het dichtbebouwde zuidoosten naar het noordwesten in helderheid af. De prestedelijke structuur wordt bepaald door de uitgaande routes van de stad zoals de Noordweg en de St. Nicolaasdijk en de overige lintbebouwing van het voormalige Brunnepe (zoals de Dorpsstraat, de Greenterweg en de Beltweg). Deze structuur is herkenbaar aan het onregelmatige verloop en de kleinschalige, niet aaneengesloten, heterogene bebouwing. Het sterkst komt dit tot uitdrukking in de slingerende St. Nicolaasdijk, hoewel daar tegenwoordig enige verdichting plaatsvindt. Vanwege het gedeeltelijk bedrijfsmatig gebruik van de achtererven aan de noordelijke zijde van de St. Nicolaasdijk is de overgang naar het noordelijk industriegebied geleidelijk. De uitbreidingen ten oosten van de lijn Noordweg-Beltweg, voornamelijk vanaf circa 1900, worden gekenmerkt door regelmatig geplande straten met uniforme, aaneengesloten bebouwing. Aan de verkaveling zijn de samenhangende gebieden te herkennen. Het gesloten bouwblok vormt de basis waarmee de eilanden tussen de historische routes zijn ingevuld. De oudere straten, waaronder de Oranjesingel (1887) en de straten rond de Catharina Gillesstraat (1904-1910) worden gekenmerkt door zeer ondiepe, rechthoekige bouwblokken en een smalle perceelsmaat.



Lintbebouwing en open, groene ruimtes zijn prestedelijke elementen binnen Brunnepe.

Vanaf 1914-1915 ontstaat in het Begijnkwartier meer variatie in bouwblokform en rooilijn, een tendens die ook is te bespeuren in de jaren twintig (Kloosterkwartier). Deze kwartieren zijn gestructureerd rond een centraal plein en vertonen enige kenmerken van de tuinstadgedachte (informele routes, gebogen straten, centrale ruimte met bomen), al zijn ze als geheel daarvoor te krap bemeten. De in de jaren 1927-1928 ontwikkelde Oranjewijk is een autonome wijk binnen het deelgebied, rond de hoofdas van de Wilhelminalaan (ontsluiting vanuit het centrum) en haaks daarop de Julianastraat (ontsluiting vanuit de Hanzewijk). De ruimte is in deze wijk over de hele linie minder krap bemeten, over het algemeen een ruimer en groener profiel, maar de verkavelingsmaten en de bouwblokdiepte verschillen niet veel van de eenvoudiger wijken uit de jaren negentienhonderdtien en -twintig. Een deel van de Oranjewijk is in de wederopbouwperiode voltooid. Deze later gerealiseerde bouwblokken in het noorden zijn als geheel ruimer van opzet. Voortuinen komen, in tegenstelling tot de andere buurtjes voor, maar zijn niet de norm. Vanuit de Wilhelminalaan zijn zichtlijnen op de kerktoeren van Oranjewijk en op de Nieuwe Toren in Kampen, de eerste overigens als oriëntatiepunt binnen de gehele wijk. Van de ad hoc invullingen is die aan de Noordweg en omstreken, bij de entree van de wijk, het meest opvallend, vanwege de matige kwaliteit van de stedenbouwkundige inpassing. Ten westen van de lijn Noordweg-Beltweg is het gebied meer gedifferentieerd. Behalve de prestedelijke elementen is in feite alleen de Vogelbuurt, een kleine wijk uit de periode van de wederopbouw, een samenhangende eenheid. Deze wijk wordt gekarakteriseerd door een open, uniforme bebouwing in een ruime groenaanleg. De scheiding met het industriegebied is duidelijk aangegeven door een waterloop en laanbeplanting. Er is geen sprake meer van gesloten bouwblokken. De meer recente invullingen zijn herkenbaar in verkaveling en plattegrond, maar vormen geen onderling verband. Op de plaats van het voormalige abattoir en achter de St. Nicolaasdijk zijn enige nieuwbouwwoningen, passend bij de kleinschalige randbebouwing van het gebied.



Particuliere en sociale woningbouw wisselen elkaar af. De particuliere woningbouw van rond 1900 vertoont kaarsrechte rooilijnen. De latere sociale woningbouw vertoont meer variatie.

Bebouwing

Binnen de diverse stedenbouwkundige eenheden is sprake van een sterke uniformiteit, met uitzondering van de bebouwing aan de prestedelijke wegen. Deze bebouwing, uit diverse periodes, is zowel (half) vrijstaand, overwegend éénlaags, de meer recente verdichtingen tweelaags, onder kappen in langs- en in dwarsrichting. De kapvorm is een (afgewolfd) zadeldak of schilddak, hoewel het platte dak ook voorkomt. Tussen de woonhuizen staan woonwinkelhuizen, bedrijfspanden en gebouwen met een andere functie.

De bebouwing aan de Oranjesingel is éénlaags onder doorlopende zadeldaken met nieuwe dakkapellen. De vroege rijtjeswoningen zijn tweelaags met platte daken, soms verspringend naar éénlaags met dakschilden en ook de latere uitbreidingen zijn voornamelijk tweelaags, maar onder doorlopende kappen in langsrichting op strategische punten met steekkappen of topgevels. Waar oorspronkelijk éénlaagse bebouwing voorkwam, is deze in voorkomende gevallen opgehoogd met kloeke dakkapellen of met een gehele tweede bouwlaag, waardoor de karakteristieke nuances in bouwhoogte zijn afgevlakt.

De kapvorm is een schild- of een zadeldak, maar in het Begijnkwartier, worden deze afgewisseld, met platte daken en geveltoppen. In Oranjewijk zijn de rijtjeswoningen onder doorlopende zadeldaken het meest voorkomende type, ook hier met steekkappen en dakkapellen. Maar andere kapvormen, waaronder mansardedaken en samengestelde kappen verlevendigen het beeld. Eén- en tweelaags woningen wisselen elkaar af. Ook komen systematisch erkers en - in mindere mate - loggia's voor. De burgermanswoningen zijn tweelaags met samengestelde kappen en doorgetrokken dakschilden; de naoorlogse rijtjes zijn tweelaags onder zadeldaken en schilddaken in langsrichting. De Vogelbuurt bestaat uit tweelaags rijtjeswoningen met zadeldaken en één flatgebouw van vier bouwlagen. Meer recente invullingen zijn divers van karakter. Opvallend zijn de woningen onder piramidedaken op het voormalige abattoirterrein.



Een- en tweelaags, diverse kapvormen.

Over het algemeen zijn de samenhangende gebieden in hoofdvorm van de bebouwing ongewijzigd, dan wel als één geheel gerenoveerd (optoppingen, dakkapellen), waardoor de samenhang niet verstoord is geraakt.



Diverse kapvormen in Oranjedorp (boven). Zadeldaken en een plat dak in de Vogelbuurt (onder).

Detaillering

De bebouwing van de historische routes vertoont in materiaal en detaillering dezelfde heterogeniteit als in bebouwingsvorm, maar rode baksteen en oranje en gesmoorde pannen zijn de meest toegepaste materialen. De detaillering van de uitbreidingen is van origine uniform per besproken gebied, maar met name de oudere straten, met stijlkenmerken van de neorenaissance, zijn vaak individueel aangepakt. De renovatie van de corporatiewoningen van het Begijn- en het Kloosterkwartier is wel uniform ter hand genomen, maar met verlies van veel oorspronkelijke details. De gemeenschappelijke kenmerken zijn rode baksteen en pleisterwerk, met oranje en gesmoorde pannen. Details van de geveltoppen en in het metselwerk zijn over het algemeen wel goed behouden. In Oranjewijk vertoont de detaillering van de burgerwoningen sterke invloeden van de Amsterdamse School, maar zijn de meeste woningen tamelijk uniform en eenvoudig gedetailleerd.



Veel oorspronkelijke detaillering is verdwenen of veranderd.

Rode baksteen en oranje pannen overheersen, maar aan de randen zijn de kappen ook wel met gesmoorde pannen gedekt. De Vogelbuurt is opgetrokken in rode steen en de daken gedekt met oranje pannen. De nieuwbouwwoningen met piramidedaken zijn in een gele steen gemetseld, de piramidedaken met oranje pannen gedekt.

Bijzondere elementen

Havenoord aan de haven en de nieuwbouwin-vulling rond de Beatrixstraat bepalen de matige kwaliteit van de entree van de wijk.



De rijke details van de neorenaissance verlevendigen het totaalbeeld.



Moderne invulling van het abattoirterrein.



Het woonwagenkamp aan de Beltweg, op de rand van het industriegebied, is een afwijkende woonvorm.



De school uit de periode van de wederopbouw aan de Ooievaarstraat staat in nauwe relatie tot de omgeving: architectonisch, stedenbouwkundig en in betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte.



De voormalige school aan de Noordweg is beeldbepalend gelegen op de grens van het dicht bebouwde samenhangende deel en in het meer heterogene deel van de wijk.



De kerk in Oranjewijk is een belangrijk oriëntatiepunt binnen de hele wijk.

De sporthal De Reeve aan de Reijersdijk is afwijkend in maat, schaal en proporties, kleur en materiaal.



Welstandsbeleid

Verantwoording

De wijk wordt gekenmerkt door een aantal kleine, deelgebieden elk met een eigen identiteit en gemeenschappelijke bebouwingskenmerken, doorsneden door historische routes met een sterk heterogene, kleinschalige bebouwing. Een bijzondere kwaliteit is de aanwezigheid van groene, open ruimtes. Ook bestaat een bijzondere visuele en historische relatie met het naastgelegen Berkterrein.

Beleid

1. De bebouwingskarakteristieken van de deelgebieden zoals omschreven in de gebiedsbeschrijving dienen te worden *behouden en versterkt*.
2. De karakteristieken van de lintbebouwing zoals omschreven in de gebiedsbeschrijving dienen te worden *gerespecteerd*.
3. Bij verbouwingen en uitbreidingen van de bijzondere elementen dienen de kwaliteiten van de beeldbepalende panden *behouden* en waar mogelijk *versterkt* te worden en in de andere gevallen, zoals de entree tot de wijk, in ieder geval *versterkt* te worden.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende criteria:

Situering

1. De bebouwing is met de voorgevel naar de weg gekeerd.
2. Nieuwe bebouwing voegt zich naar de bestaande structuur en richting van de gebouwen.
3. Bouwinitiatieven binnen de samenhangende deelgebieden worden beoordeeld op de gevolgen ten aanzien van het ensemble.

Vormgeving

1. Nieuwe ontwikkelingen binnen de onderscheiden deelgebieden volgen de systematiek van het gebied voor wat betreft de hoofdmassa, verhoudingen van schaal en maat en hoogte en breedte en gevelindeling.
2. Aan de historische lintbebouwing zijn heterogene, moderne invullingen toegestaan maar het gevelbeeld, met name de plint is daarbij open.
3. Bij (ver)nieuwbouw dienen de plaats en de afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels op elkaar te worden afgestemd.
4. Een nieuw bouwvolume heeft een heldere hoofdvorm, in aansluiting op de belendingen.
5. Uitbreidingen dienen ontworpen te worden in samenhang met het bestaande gebouw.
6. Voor de winkelstraat dient de pui in samenhang met de gehele gevel te worden ontworpen.
7. De parcellering van de panden in de winkelstraat dient in de pui herkenbaar te blijven.

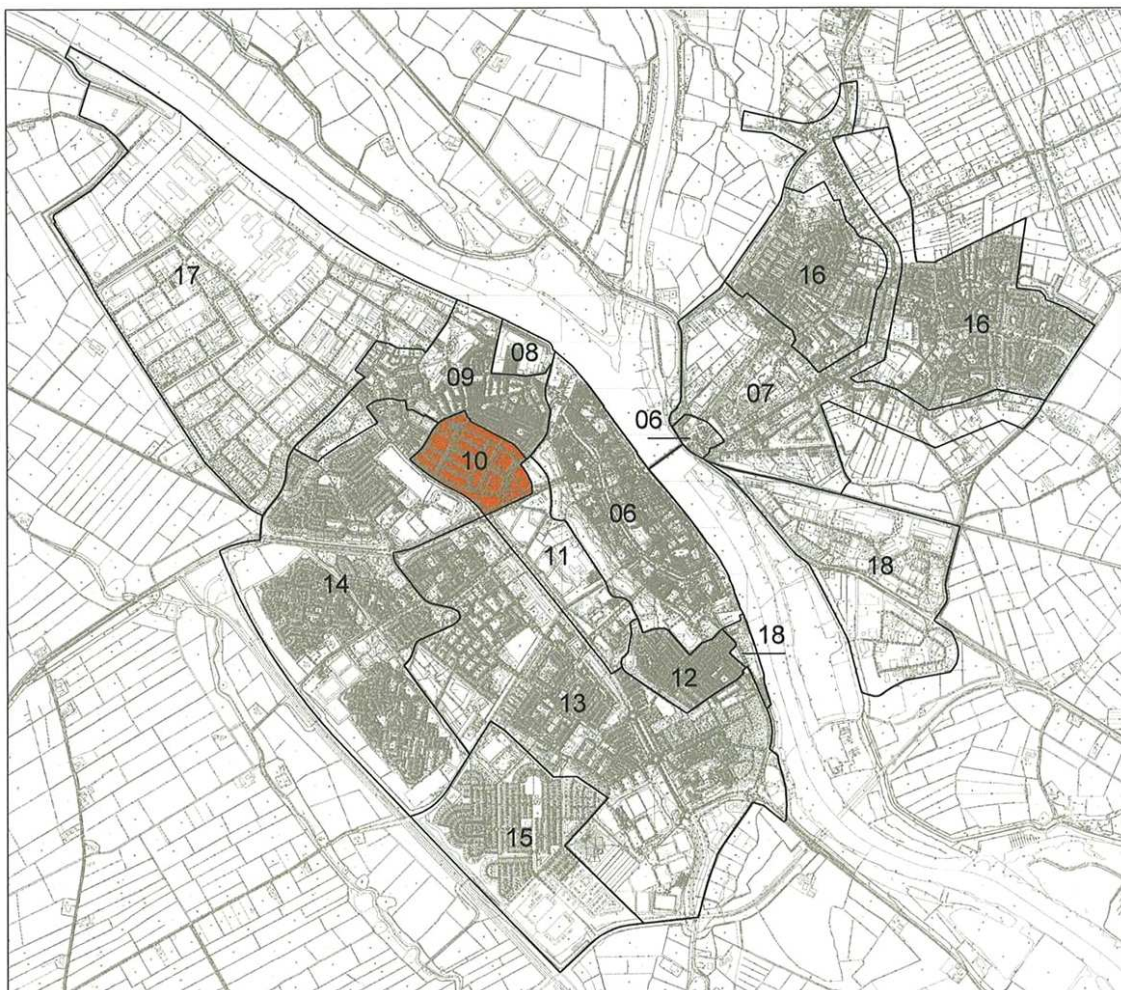
Detailering, kleuren en materialen

1. De detailering binnen de te onderscheiden deelgebieden is zoveel mogelijk uniform van karakter.
2. De detailering binnen de te onderscheiden deelgebieden is zorgvuldig, maar diverse kleuren en materialen zijn toegestaan.

3. Binnen de lintbebouwing zijn diverse kleuren en materialen toegestaan, mits deze harmoniëren met de directe omgeving.

Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria die zijn beschreven in bijlage 3. Voor monumenten gelden de criteria van paragraaf 6.3. van deze nota. Voor reclame gelden de criteria uit paragraaf 6.5.

10. Hanzewijk



Gebiedsbeschrijving

Structuur

De in omvang bescheiden Hanzewijk, ontwikkeld op twee meter hoog opgespoten grond, is in de vroege wederopbouwperiode ontworpen volgens een symmetrisch plan met de brede en groene Hanzelaan als centrale as en aan de randen gebogen, convergerende lanen. Tezamen met de dubbele dwarsas (Volcmar- en J.H. Kokstraat) is een soort kruisboogvorm ontstaan. De woningen zijn ondergeschikt aan de stedenbouwkundige plattegrond en niet georiënteerd. De hoeken van de Hanzelaan met de Volcmarstraat zijn stedenbouwkundig verbijzonderd, door een extra bouwlaag. De oostelijke gebogen rand (Arent toe Boecopsingel) scheidt de wijk van Brunnepe. Deze singel wordt voortgezet als waterpartij van het hertenkamp in het Groene Hart. De westgrens van de wijk wordt bepaald door de historische uitvalsroute (Rondweg), de noordgrens door de eveneens historische St. Nicolaasdijk. De invulling bestaat uit min of meer rechthoekige (half open) bouwblokken. De vroegste invulling is van woningbouwvereniging Eenvoud uit 1947, de half open bouwblokken van Woningbouwvereniging Kampen een decennium later.



De groene hoofdas van de wijk (boven) wordt op de hoeken met de dwarsas gemarkeerd door de hoeken hoger op te trekken (onder).



Kijkgroen op het (semi) openbare binnenterrein.

Het begin en het eind van de Hanzelaan wordt gemarkeerd door een beeldbepalend schoolgebouw. De school in de oostelijke punt is in een ruime groenaanleg gelegen, in aansluiting op het groen van het Groene Hart. Twee andere scholen en voorzieningen zijn binnen de (half) open bouwblokstructuur gesitueerd. Het bescheiden winkelcentrum en de Dr. H. Bouwmanschool in de noordelijke hoek vormen een restinvulling. Vanuit de wijk zijn zichtlijnen op het groen van het Groene Hart en de bolwerken.

Bebouwing

De bebouwing bestaat overwegend uit portiekflats van drie woonlagen boven een kelder met bergingen. Flauw hellende schild- en zadeldaken voeren de boventoon, maar met name in het oostelijk deel komen ook platte daken voor. Tussen de Volmarstraat en het Almere College wordt de Hanzelaan gekenmerkt door een vierde woonlaag. De in- en uitspringende balkons en de transparante trappenhuizen bepalen de verticale ritmering, kenmerkend voor de wederopbouwperiode.



Recreatief groen op het (semi) openbare binnenterrein.



Restinvulling.



Opmerkelijk is het dat de trappenhuizen van de scholen eenzelfde mate van transparantie vertonen. Daarnaast is geëxperimenteerd met galerijen, de ontsluiting door middel van traptorens.

Enkele rijtjeswoningen met privé-tuinen komen ook voor, aan de Rondweg en de Oostzeestraat. Bijna alle woningen in de wijk zijn voorzien van een (klein) balkon. De beeldbepalende scholen zijn alzijdig ontworpen. Hetzelfde geldt, in mindere mate voor de woningen.



Zowel in de woningbouw als in de scholen zijn de trappenhuizen sterk bepalende verticale elementen.



Relatie van de woningen met de straat.

Het gerenoveerde kleine winkelcentrum, met winkels op de begane grond en woningen op de twee verdiepingen, is indifferent van vormgeving.

Detaillering

Het materiaalgebruik is overwegend gele en rode baksteen, de puien ingevuld met panelen, de kappen zwart afgedekt. Alleen de woningen met de winkels op de begane grond en de school in de oostelijke punt zijn met rode pannen gedekt. De oorspronkelijke ranke stalen profielen, nog wel aanwezig in de schoolgebouwen, zijn in de woningen vrijwel overal vervangen door platte aluminium en kunststof kozijnen. Ook andere details zijn bij eerdere renovaties verdwenen. Zo is het houtwerk veelal vervangen door vollkernplaat.

Bijzondere elementen

In het gebied staan twee scholen met een zorgvuldige vormgeving en detaillering. Dit geldt met name voor het Almere College.



De winkels vertonen op maaiveldniveau een gesloten front.



Dynamiek

Dat grootschalige vernieuwing gaat plaats vinden is bekend, niet in welke vorm.

Welstandsbeleid

Verantwoording

Hanzewijk is in aanleg en bebouwing exemplarisch voor de architectuur en stedenbouw uit de vroege periode van de wederopbouw. De wijk heeft onmiskenbaar kwaliteiten, maar bij een eerdere renovatie is veel van de oorspronkelijke detaillering teniet gedaan. De toekomstige invulling van de Hanzewijk is nog ongewis.

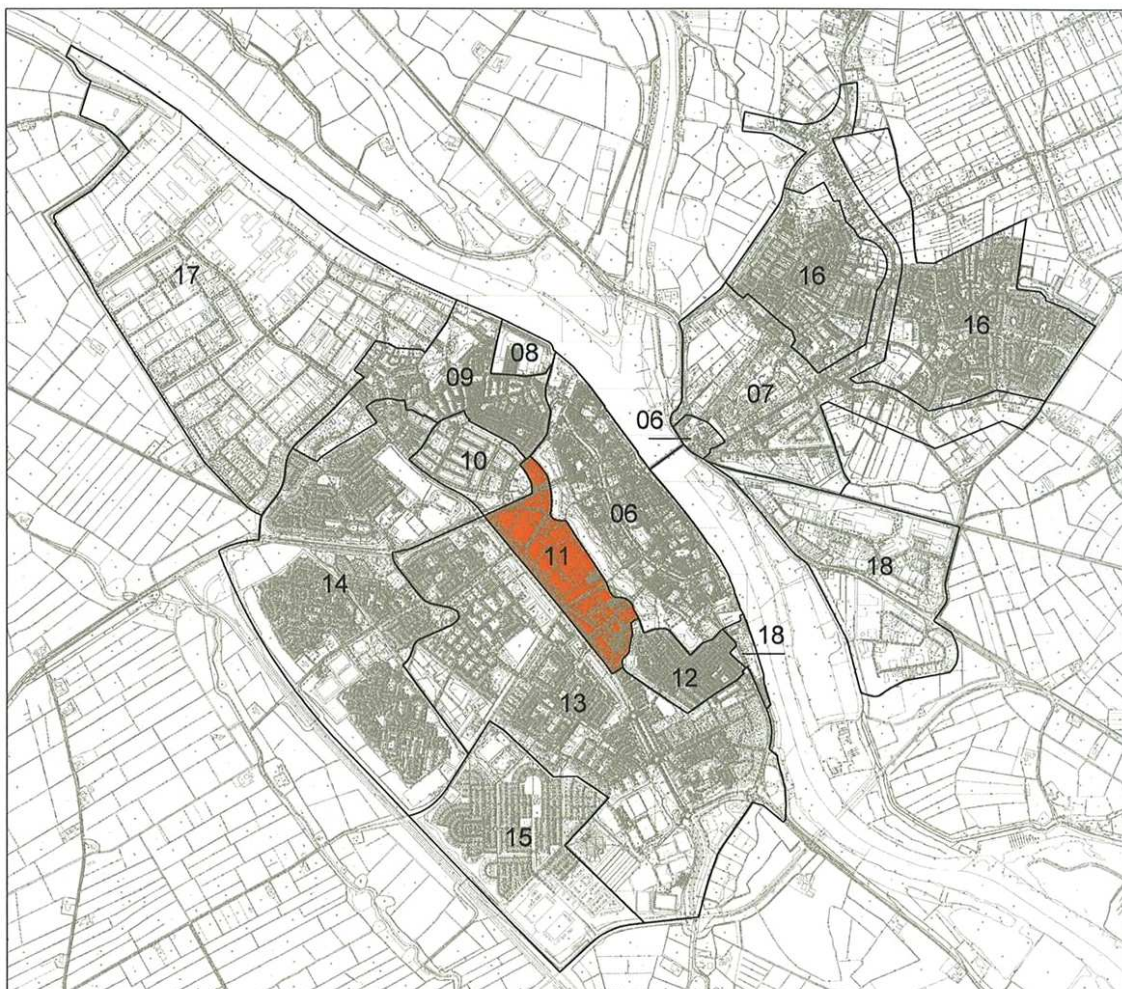
Beleid

Niet van toepassing.

Welstandscriteria

Niet van toepassing.

11. Groene Hart



Gebiedsbeschrijving

Structuur

Het Groene Hart vormt - samen met het monumentale Plantsoen - een groene buffer tussen de oude stad en de westelijke uitbreidingsgebieden. Door verlegging van het zwaartepunt naar het westen is het Groene Hart centraal in de bebouwde kom komen te liggen. De groenstructuur is langwerpig van vorm en wordt doorsneden door een viertal ongelijksoortige oost-west georiënteerde routes, waarvan één uitkomt op de oude Cellebroederspoort en één op de Broederpoort, in een directe lijn naar de IJssel. De historische Cellesbroeksweg loopt door tot ver in de nieuwbouwwijken. Dit gegeven wordt benadrukt door de (relatief jonge) laanbeplanting die de Europa-Allee oversteekt. In de lengte kan het Groene Hart verdeeld worden in een open gebied in het westen met daarin onder andere de Stadsburgerweyden en een meer gesloten oostelijke helft.

De centrale ligging is de reden dat in het Groene Hart - in de oostelijke helft - een aantal bijzondere culturele en recreatieve voorzieningen is geconcentreerd. Een en ander heeft er wel toe geleid dat een deel van het Groene Hart het groene karakter grotendeels verloren heeft. Het zuidelijk deel, afgescheiden door de Kennedylaan, is bebouwd met laag- en middelhoogbouwoningen. Het segment benoorden de Kennedylaan moet door de nieuwbouw van het gemeentehuis - vanwege de centrale ligging geen onlogische keuze - de sporthal De Reeve en met name de toegenomen parkeerdruk, als groenvoorziening als verloren worden beschouwd. Nog wel in het Groene Hart gelegen zijn het zwembad en diverse andere meer kleinschalige voorzieningen. De aansluiting op de hertenkamp van de wederopbouwwijk wordt doorsneden door de Flevoweg. Het groen heeft deels het karakter van parkbeplanting, deels van weilanden. In de groenstructuur speelt het water een belangrijke rol.



In het Groene Hart zijn binnen de historisch-landschappelijke structuren (boven) diverse functies geconcentreerd, zoals de Openbare Bibliotheek (onder).

Bebouwing

De bebouwing is zeer divers van karakter, hetgeen voortkomt uit de diverse functies. De grootschalige bouwwerken zijn als autonome structuren over het Groene Hart gelegd.



Het voormalige kantoor van de belastingdienst wordt gesloopt.



Zichtlijnen naar buiten.....



en naar binnen.

Dat geldt voor het stadhuis en de sporthal met parkeergelegenheid, het zwembad met de door hekken en dicht struikgewas afgesloten gazons en voor de in zich zelf gekeerde woningen en het 'verdwaalde' belastingkantoor. In hoofdvorm hebben deze bouwwerken geen relatie met elkaar of met de omgeving. De eventuele waardering voor deze bouwwerken is daarmee gebaseerd op individuele architectonische kwaliteiten. De kleinschalige voorzieningen (kinderboerderij, postduivenclub en de wijkpost) zijn wel geïntegreerd in de omgeving. Het zijn eenvoudige éénlaags bouwmassa's onder zadeldaken, vergelijkbaar met de agrarische bijgebouwen in de directe omgeving van de bebouwde kom. Ook de villa, drielaags onder een plat dak, die tegenwoordig Jeugdzorg huisvest, past in de groene parkomgeving. Andere bouwwerken, zoals de tijdelijke noodlokalen van de Ichtus scholengemeenschap zijn indifferent van vormgeving.

Detaillering

De detaillering en het materiaal volgen de diversiteit van de bebouwing, maar met name de sporthal en het zwembad zijn opgevat als architectonische restproducten, opgetrokken in een machinale grijze baksteen en golfplaat. Ook het ijzeren hekwerk van het zwembad is geen onderdeel van architectonische vormgeving geweest. De kleinere gebouwen zijn in baksteen opgemetseld, de daken met oranje pannen gedekt.



De bebouwing voor sport en verenigingsleven behoren tot de beeldbepalende voorzieningen.

De villa is zorgvuldig gedetailleerd met kenmerken van de Nederlandse Jugendstil.

Bijzondere elementen

Villa Poortenaar (nu verhuurd aan de Stichting Jeugdhulp).



Welstandsbeleid

Verantwoording

Het welstandsbeleid is er op gericht het groene karakter van het Groene Hart te behouden en waar mogelijk te versterken. Daarbij is de concentratie van algemene voorzieningen ten behoeve van cultuur, recreatie en bestuur in een groene, centrale omgeving een conceptueel gegeven. De relatie met de bolwerken in het oude centrum is daarbij van even grote waarde als de relatie met de nieuwbouwwijken aan de westelijke en noordelijke zijde.

Beleid

1. Het concept van bijzondere bebouwing in een groene omgeving dient in de architectuur op dusdanige wijze ondersteund te worden, dat de bestaande kwaliteiten *versterkt* worden.
2. De bebouwing wordt in het groen gesitueerd, niet aan het oog onttrokken door het groen.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende criteria:

Situering

1. De bebouwing is vrijgelegen en alzijdig ontworpen.
2. Nieuwbouw belemmert geen (groene) zichtlijnen.

Vormgeving

1. De kwaliteit van (ver)nieuwbouw wordt beoordeeld aan de hand van de criteria voor architectonische kwaliteit in paragraaf 6.2.
2. Kleinschalige invullingen voegen zich in hoofdvorm en verhoudingen naar de landelijke bouwkunst, een rechthoekig bouwvolume onder een (afgewolfd) zadeldak.
3. Voor de overige bebouwing zijn andere kapvormen toegestaan.
4. Aan-, op- en bijgebouwen worden in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen.
5. De bestaande vensterindeling, indien oorspronkelijk wordt gehandhaafd.
6. Fietsenstallingen, hekwerken, parkeer- en andere voorzieningen worden in samenhang met de bebouwing ontworpen.

Detailering, kleuren en materialen

1. Binnen de kleinschalige invullingen worden traditionele landelijke detailering, kleuren en materialen toegepast.
2. Binnen grootschaliger invullingen zijn diverse details, materialen en kleuren mogelijk, beoordeeld aan de hand van de criteria voor architectonische kwaliteit in paragraaf 6.2.

Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria die zijn beschreven in bijlage 3. Voor monumenten gelden de criteria van paragraaf 6.3. van deze nota. Voor reclame gelden de criteria uit paragraaf 6.5.

12. Kampen Zuid



Gebiedsbeschrijving

Structuur

Kampen Zuid, gerealiseerd in de jaren dertig van de twintigste eeuw, is de eerste uitbreiding van de stad aan de zuidzijde. Het wordt behalve door de voormalige bolwerken begrensd door de industriële terreinen met de Nutriciafabriek en drukkerij Kok, de latere nieuwbouwwijk Bovenbroek en het Groene Hart. Met uitzondering van de industriële strook wordt de wijk omgeven door water en groen. Het stedenbouwkundig plan wordt gekenmerkt door een regelmatig, haaks stratenpatroon met rechthoekige bouwblokken, met uitzondering van de noordnoordwestelijke zijde, ter hoogte van de Bovensingel, waar de bouwblokvorm afgerond is. De bouwblokken, die niet geheel gesloten zijn, zijn voornamelijk opgebouwd uit rijtjeswoningen. Een aantal kleine pleinen met plantsoenen en de verspringingen in de rooilijn geven meer ruimte binnen het plan, waarvan de straatprofielen tamelijk breed zijn en gedeeltelijk met (jonge) bomen beplant. Ook de poortjes in de bouwblokken, voor het informele voetgangersverkeer, zijn kenmerkend voor de structuur. Voortuinen komen verspreid over de hele wijk voor maar niet overal. De wijk is met uitzondering van de woningen aan de zuidelijke rand en enige kleine bungalows aan de Bovensingel in één periode bebouwd, waardoor het beeld een sterke onderlinge samenhang vertoont.



Gelijkvormigheid en repeterende elementen bepalen de stedelijke ruimte.

Bebouwing

De bebouwing bestaat voornamelijk uit één- en tweelaags arbeiders- en middenstandswoningen, onder zadeldaken en schilddaken, de kappen van de lange architectuureenheden zijn overwegend in langsricting georiënteerd. Mansardekappen komen ook voor. Een aanzienlijk deel van de bebouwing bestond oorspronkelijk uit sociale woningbouw, waardoor sprake is van een zekere uniformiteit. Een aparte categorie is de door Eigen Woon beheerde woningbouw, welke door Stork als belegging is gebouwd, met een huurkoopovereenkomst van 40 jaar. De afgeronde kopse kanten aan de Bovensingel zijn bebouwd met (half) vrijstaande woningen in een ruimere tuinaanleg. De veelal gemetselde erfafscheidingen zijn met de woonhuizen mee ontworpen. De architectuur vertoont met name in de woningen van Woningbouwvereniging Eigen Woon (vanaf 1934) kenmerken van de Amsterdamse School (Van Hasseltstraat, Lehmkuhlstraat, Noordt Zijstraat). Tot deze kenmerken behoren siermetselwerk (kantsteens), de hoekpartijen geaccentueerd door in- en uitspringende bouwvolumes en het gebruik van rabatdelen. Ook de uitgemetselde verticale uitbouwen kunnen tot deze stijl gerekend worden, alsmede de bijzondere kapvormen, combinaties van schild- en zadeldaken, met doorgetrokken dakschilden.

De corporatiebouw vanaf de late jaren dertig, onder andere woningbouwvereniging Eenvoud vanaf 1936, is veel soberder in ontwerp. Het zijn rijtjeswoningen met vlakke wanden, de woningindeling aan de buitenzijde afleesbaar, onder kappen in langsricting. Daarnaast komen eenvoudig gedetailleerde rijtjeswoningen met erkers en overkragende kappen voor, eveneens kenmerkend voor de jaren dertig, alsmede enige portiekwoningen.

De plaats van de steekkappen betekent vaak een stedenbouwkundige meerwaarde, in het midden van de architectuureenheid en op de hoeken. Hierdoor wordt de straatwand hiërarchisch ingedeeld.



De kap is een integraal onderdeel van de architectonische vormgeving, maar verliest veel van zijn uitstraling door een wildgroei van dakramen.



Nieuwe dakvensters in het dakschild verstoren het oorspronkelijke beeld van het beeldbepalende hoekpand.



Sobere woningbouw uit eind jaren dertig.

Dakkapellen zijn overwegend in het vensterterritme geplaatst, maar de veluxvensters zijn willekeurig in het dakschild opgenomen. Aan de rand van het gebied is een deel (Galléstraat) meer recentelijk ingevuld met rijtjeswoningen, in kleur en detaillering licht afwijkend, maar overigens passend binnen het architectonische en stedenbouwkundige stramien.

De naoorlogse villa's zijn duidelijk afwijkend in bouwvorm, maar vanwege de kleinschaligheid is het contrast niet heel sterk.

Detaillering

Rode en gele baksteen overheerst. Oranje pannen komen net zoveel voor als gesmoorde pannen. In de (half) vrijstaande woningen komen geglazuurde pannen incidenteel voor. Het houtwerk is wit, af en toe groen geschilderd, de deuren van de duurdere woningen zijn blank gelakt.



Steekkappen op stedenbouwkundig beeldbepalende plaatsen zoals de hoeken.



Kleurverschillen in de boeiboorden van de doorlopende goot.

De kleur dakpannen is niet gerelateerd aan de status van de woning, maar aan de rand van de wijk komt overwegend meer zwart voor en de woningen van Eigen Woon vallen op vanwege de heldere oranje kleur van de pannen. De meer eenvoudige woningen van Eigen Woon zijn met oranje pannen gedekt en het houtwerk (later) geschilderd in de kleuren rood, wit en blauw. De kleurstelling van de naoorlogse invulling is lichter. De oorspronkelijke roedenverdeling is vaak verdwenen, maar glas in lood in de bovenlichten komt nog wel voor. In de recente periode is corporatiebezit afgestoten (Stork) en staat de uniforme detaillering en kleurstelling onder grote druk.



De eenheid in detaillering, materiaal en kleur verdwijnt na verkoop van het corporatiebezit. De een wil paars, de ander wil groen.....

Welstandsbeleid

Verantwoording

De gemiddelde kwaliteit van de bebouwing, voor het overgrote deel woonhuizen, is tamelijk hoog, met name binnen de vroege, uniform vormgegeven bouwblokken zoals die door de woningbouwverenigingen gebouwd zijn. Binnen deze architectuur is sprake van monumentale waarden. Dit is een gegeven waar met zorg mee omgegaan dient te worden, zeker nu recentelijk de uniforme, bindende karakteristieken verloren dreigen te gaan.

Beleid

1. Karakteristieken van de bebouwing zoals omschreven in de gebiedsbeschrijving dienen *behouden* te blijven, waarbij de oorspronkelijke erfafscheidingen *gerespecteerd* dienen te worden.
2. *Vernieuwing* is mogelijk mits binnen het bestaande systeem en binnen de gehele architectonische eenheid en van voldoende architectonische kwaliteit.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende criteria:

Situering

1. De bebouwing is met de voorgevel op de weg georiënteerd.
2. Bouwinitiatieven houden de bestaande structuur en richting van de gebouwen herkenbaar en doorbreken deze niet.
3. Bouwinitiatieven worden beoordeeld op de gevolgen ten aanzien van het ensemble.
4. Nieuwe ontwikkelingen zijn gerelateerd aan de bestaande maat - schaal en hoog - laag verhoudingen.

5. Een nieuw bouwvolume heeft een heldere hoofdvorm, in aansluiting op de belendingen.
6. Vrijstaande bebouwing is alzijdig ontworpen.

Vormgeving

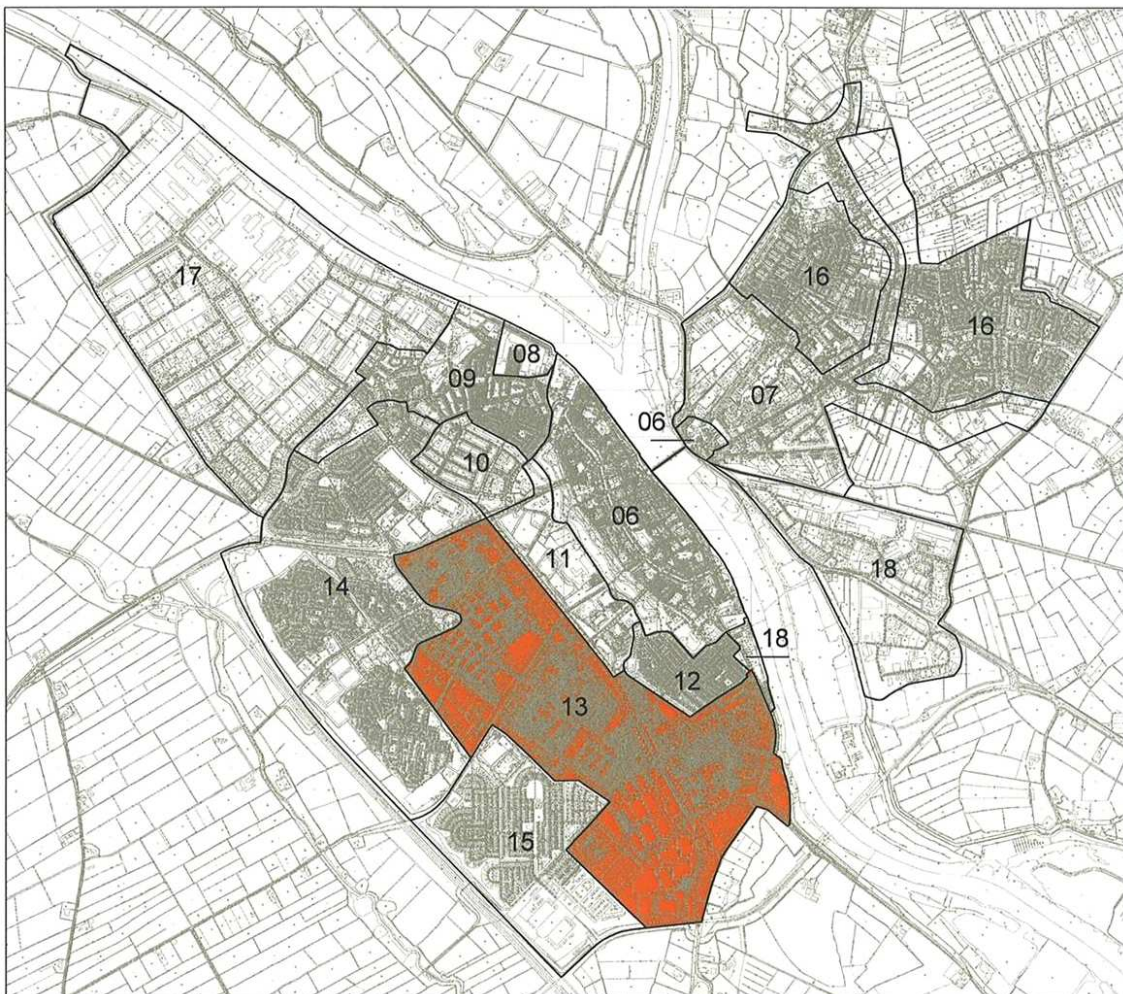
1. De vormgeving van de bebouwing is traditioneel van karakter.
2. Afwijkende nieuwbouw voor (half) vrijstaande woningen is mogelijk. De kwaliteit wordt tevens beoordeeld aan de hand van de criteria voor architectonische kwaliteit in paragraaf 6.2.
3. Diverse kapvormen zijn toegestaan, waarbij de woningbouw onder één (samengestelde) kap is verenigd. Platte daken zijn niet toegestaan.
4. De plaats en afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels dienen op elkaar te worden afgestemd.
5. Uitbreidingen dienen te worden afgestemd op het bestaande gebouw en op de architectuureenheid.

Detailering, kleuren en materialen

1. De detailering dient zorgvuldig te zijn en binnen een architectuureenheid uniform.
2. De toegepaste materialen zijn traditioneel van karakter.
3. Kleuren en materialen, als hout, handvorm baksteen en gebakken pannen, van de woningbouwcomplexen vertonen een uniform beeld.

Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria die zijn beschreven in bijlage 3. Voor monumenten gelden de criteria van paragraaf 6.3. van deze nota. Voor reclame gelden de criteria uit paragraaf 6.5.

13. Flevovijk/Cellesbroek/Bovenbroek



Gebiedsbeschrijving

Structuur

De stadsuitbreidingen aan het westen en zuiden van Kampen, vanaf 1958 in gestaag tempo gerealiseerd, zijn onder te verdelen in drie onderscheiden gebieden: Flevowijk (Plan West I 1958, uitvoering 1959-1970), Bovenbroek vanaf 1964, en Cellesbroek weer enige jaren later begonnen. De wijken zijn ruim opgezet in een groene omgeving. Flevowijk en Cellesbroek zijn door de historische Cellesbroeksweg van elkaar gescheiden. Bovenbroek ligt vanwege de Europa-Allee, de belangrijke verbindingroute op bovenwijks niveau, geïsoleerd ten opzichte van de andere twee wijken, die onderling verbonden worden door de Wederiklaan en, in het verlengde daarvan, de Lelystraat. Deze route doorkruist de noordelijke punt van Flevowijk en buigt af naar Kampen Zuid. De Europa-Allee loopt door naar het zuiden, door een open gebiedsdeel met daarin sportcomplexen en een begraafplaats opgenomen. Ook zijn hier recentelijk enige kantoren, bedrijven en een school gevestigd. De verbindingen met de oude stad lopen van Oost naar West, waarbij de oorspronkelijke uitvalsroute van de Cellebroederspoort in het plan is geïncorporeerd. De invulling van het plan is goeddeels eenvormige laagbouw, maar aan de randen van Flevowijk is tevens hoogbouw gerealiseerd, in een ruime groenaanleg, waarbij de toren op de kruising van de Europa-Allee en de Lovinkstraat vanuit de wijde omgeving een oriëntatiepunt vormt.

Vanaf deze kruising is tevens een belangrijke zichtrelatie met de toren van de Bovenkerk in het historisch centrum. Eenzelfde soort markering is zichtbaar op de hoek van de Europa-Allee en de Flevoweg in Cellesbroek.

De hoogbouw aan de oostelijke rand van Flevowijk, gaat over in een strook met grootschalige schoolgebouwen, eveneens in een groene omgeving. Deze scholen en de hoogbouw zijn aangepast aan de grotere maat van de doorgaande weg.



Grotere structuren als scholen (boven) en flatgebouwen zijn alzijdig ontworpen en in een groene omgeving gesitueerd.

De andere functies zijn geconcentreerd aan de hoofdroutes en in de besloten kernen van de woonwijken. De groenaanleg van de wijk is ruim opgezet en gaat naadloos - vaak zonder erfafscheiding - over in het privé groen van de voortuinen. De straatprofielen zijn ruim van opzet en op diverse plaatsen wordt de rijstrook van de wandelstrook gescheiden door groene bermen. Behalve de Cellesbroeksweg, zijn als prestedelijke elementen de weteringen die de noord- en westgrens vormen in het plan opgenomen, maar overigens is het stedenbouwkundig plan als geheel over de oude structuur heen gelegd.

Het bebouwingspatroon van Bovenbroek bestaat voor een deel uit eilanden met gelijksoortige villa- en twee onder een kapbebouwing en voor een ander deel uit woonerven, de eerste van Kampen, uit 1977.

Het bebouwingspatroon van de andere twee delen bestaat voornamelijk uit haakse blokken. Het hart van de wijk wordt gevormd door het winkelcentrum en de kerk in de kern van Flewovijk, aan de Lovinkstraat, met de toren in de zichtas, die rechtstreeks naar de Bovenkerk leidt. Een kleiner winkelcentrum, Penningkruid aan de Wederiklaan, is eveneens tegenover een kerkgebouw geplaatst, net binnen de wijk Hagenbroek.

In het zuiden van het gebied liggen: de begraafplaats, de sportcomplexen en het schoolgebouw, de laatste afgesneden van de eerste twee door de Europa-Allee. De Nieuwe Algemene Begraafplaats is een fijnmazige geometrische structuur, de zelfstandigheid geaccentueerd door de opgehoogde ligging.

De sportcomplexen (De Maten), velden en een hal delen sinds enige jaren het gebied met kenmerkende, grootschalige uitvalswegbebouwing langs de Europa-Allee. De Pieter Zandt Scholengemeenschap is gelegen in het kleine driehoekige restgebied tussen dijk en autowegen tezamen met een reinwaterkelder. Het alom aanwezige groen (verspreide bosjes, riet en loofbomen) kan als een bindend element gezien worden.



De zichtlijn op de kerktoeren met aan de voet een batterij glasbakken.

Bebouwing

De bebouwing van de zuidelijke wijk (Bovenbroek) wordt gekenmerkt door diverse architectuur en kapvormen, geclusterd in bouwblokken. Daarnaast komt een strook rijtjeswoningen voor aan de Acacialaan, tweelaags onder een kap in langsrichting.

De woonerven rond de Esdoornhof worden gekenmerkt door de geknikte, ritmisch geplaatste kappen - op basis van een zeshoekige doorsnede - en de informele ontsluitingen aan het erf, waar ook carports en keukenuitbouwen zijn opgenomen. De Esdoornhof is ontworpen volgens een uniform architectonisch concept.

De meerderheid van de woningen in de andere twee delen bestaat uit standaard rijtjeswoningen, tweelaags onder zadeldaken in langsrichting, sporadisch onder een plat dak. Deze laatste woningen worden gekenmerkt door gevels opgebouwd uit panelen. Ook hier (Van Osstraat en omgeving) zijn de rijtjes geclusterd in reeksen uniforme blokken.



Esdoornhof.



Hetzelfde geldt voor de hoogbouw, merendeels galerijflats op een gesloten plint, eveneens volgens een enkelvoudig architectuurconcept. Aan de grotere ruimte van de sportvelden staan flats van vier bouwlagen met platte daken. De galerijflats aan de kant van de Jacob Catsstraat stammen uit de vroegste bouwperiode. In de wijk zijn diverse schoolgebouwen en een winkelcentrum opgenomen, bouwwerken op rechthoekige plattegronden en met platte daken. De bouwhoogte varieert van één tot drielaags. Kleinere architectuureenheden komen ook voor, vaak twee aan twee gekoppeld door garages. Recente invullingen, in afwijkende vormen, komen voor in de wijk waaronder *De Waterlelie*, een vijflaags, vierkante toren omringd door water.

De bedrijfsmatige bebouwing aan het zuiden van de Europa-Allee is meer opvallend, vrijgelegen ontworpen, aangepast aan de schaal van de doorgaande weg. Hiermee is deze bebouwing een voortzetting van de vrijgelegen, grootschaliger bebouwing, flats en scholen in het noordelijk deel van de Europa-Allee in Flevowijk en Cellesbroek. De kwaliteit van de architectuur aan deze entree naar de stad is wisselend.

De bebouwing op en rond de sportvelden is uit de aard der functie divers, grootschalig, maar met gemiddeld tweelaags niet dominant in de ruimte. De plattegronden zijn zeer divers, maar de daken zijn over het algemeen plat. De sportvoorzieningen, op rechthoekige plattegronden, zijn terughoudend in het groen geplaatst.



Detaillering

De villa's en de twee onder een kap woningen in Bovenbroek zijn over het algemeen rijker van detaillering dan de rijtjeswoningen, maar niet altijd. Gele baksteen overheerst, maar rood komt ook voor, met name in de eerder gerealiseerde rijtjes. De kleurstelling van de woonerven is beige met bruin. Het kleurgebruik van de twee-onder-een-kapwoningen en de villa's is divers. De rijtjeswoningen binnen de andere twee delen van de wijk zijn veelal opgetrokken in een gele baksteen, de kap met zwarte pannen gedekt. De woningen uit de vroege wederopbouwperiode (Jacob Catsstraat) zijn rijker gedetailleerd. De kleurstelling van de hoogbouw is meer sprekend met kleuren als blauw en groen tegen een lichte achtergrond. In Cellesbroek komen koopwoningen voor, waarbij de detaillering door de individuele bewoners is gewijzigd. Hierdoor is het concept van uniforme architectuureenheden aangetast.

De detaillering van de bebouwing aan het zuiden van de Europa-Allee en omgeving is divers, maar opvallend is het gebruik van glas als gevelmateriaal en groene damwandprofielen. Het schoolgebouw is opgetrokken in gele baksteen, de detaillering voornamelijk gekenmerkt door de vensterindeling. Het materiaalgebruik van de grootschaliger bebouwing aan de Europa-allee is zeer divers, maar het gebruik van glas is opvallend te noemen. De waterzuiveringsinstallatie is deels in golfplaat opgetrokken.

Bijzondere elementen

De kerk met de Open Hof in het centrum is een opvallend architectonisch ontwerp, waar het tegenoverliggende winkelcentrum tamelijk onopvallend is.



Ook het winkelcentrum Penningkruid is onopvallend van vormgeving.



De zorginstelling De Stolpen wordt gekenmerkt door de piramidekappen, uniek in dit gebied.



't Zwarvershonk bij de Esdoornhof.



De sporthal Cellesbroek is indifferent van vormgeving.



Molen D'Olde Zwarver.



Welstandsbeleid

Verantwoording

De wijken Flevowijk, Cellesbroek en Bovenbroek zijn kenmerkend voor de stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen in Nederland van de jaren zestig tot en met de jaren negentig. De wijken worden gekenmerkt door een heldere structuur met eenvormige bebouwing, geclusterd in bouwblokken of eilanden in een groene omgeving. De detaillering is per architectuureenheid niet bijzonder rijk, maar wel eenduidig. Binnen het gebied rond de sportparken is de structuur door ad hoc inpassingen onsamenvattend.

Beleid

1. De bebouwingskarakteristieken zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving dienen te worden *gerespecteerd*. De mate waarin eenvormigheid binnen de detaillering *behouden* dient te blijven is, verloopt van grootschalige hoogbouw, via rijtjeswoningen, naar kleinschalige individuele woonhuizen.
2. Binnen het Esdoornhof, als vroeg en gaaf voorbeeld van woonerfbebouwing, dient bovendien de oorspronkelijke eenvormigheid te worden *behouden*.
3. De architectonische kwaliteit van de voorzieningen in de wijk, alsmede binnen het gebied rond de sportparken, verdient de bijzondere aandacht.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende criteria:

Situering

1. Nieuwe bebouwing voegt zich naar de bestaande structuur en richting van de gebouwen.
2. Bouwinitiatieven worden niet alleen beoordeeld op de gevolgen ervan voor de rij, ook op gevolgen binnen het ensemble. Onderling te verschillende behandeling maakt dat een bebouwingscluster visueel 'uit elkaar valt'.
3. Bestaande zichtlijnen dienen gerespecteerd te worden.

Vormgeving

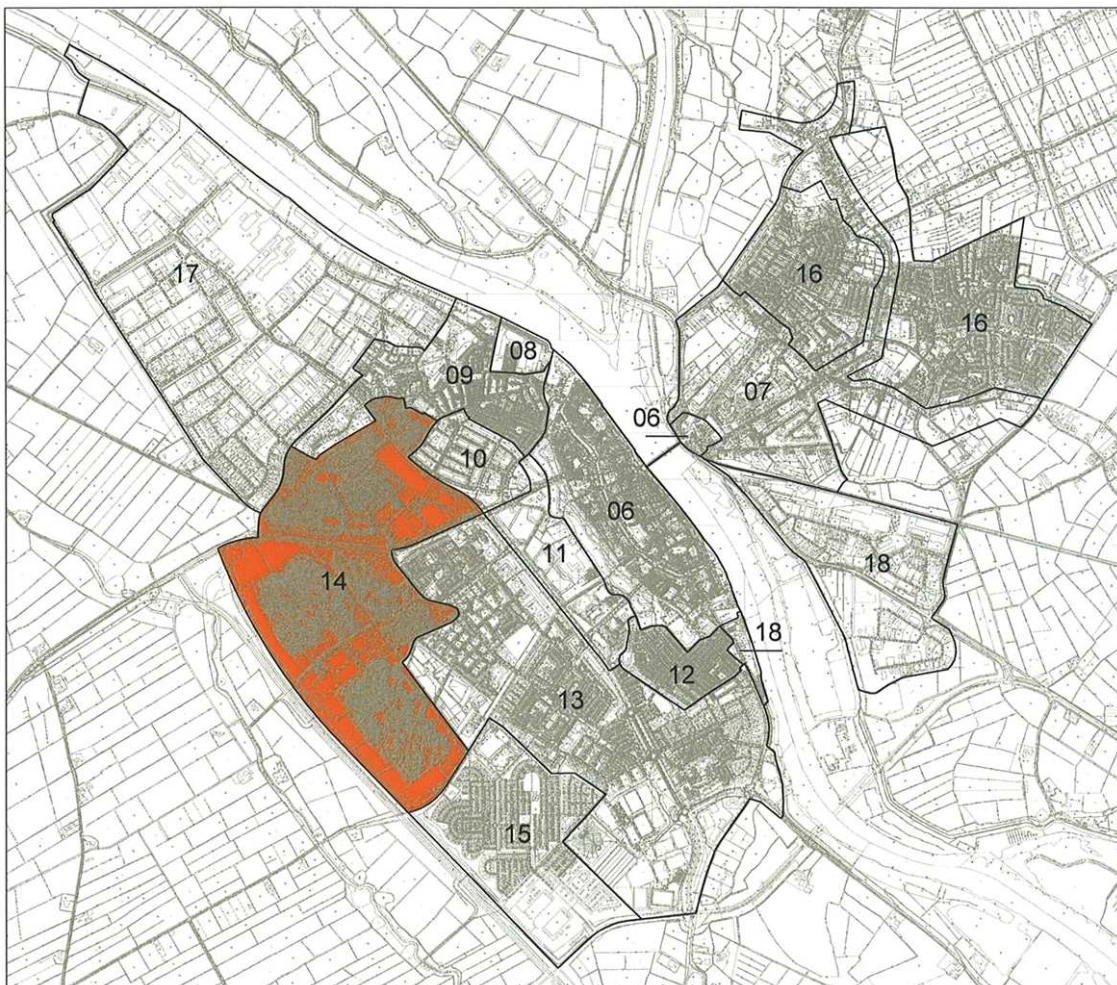
1. De bebouwingskarakteristieken zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving dienen te worden *gerespecteerd*.
2. Binnen het Esdoornhof, als vroeg en gaaf voorbeeld van woonerfbebouwing, dient bovendien de oorspronkelijke eenvormigheid te worden *behouden*.
3. Bebouwing van de voorzieningen in de wijk, alsmede binnen het gebied rond de sportparken wordt beoordeeld aan de hand van de criteria van paragraaf 6.2.
4. Nieuwe ontwikkelingen zijn gerelateerd aan de bestaande maat - schaal en hoog - laag verhoudingen.
5. De bijzondere bouwwerken worden alzijdig ontworpen, waarbij de oriëntatie vrij is.
6. Diverse kapvormen en ook platte daken zijn toegestaan bij grootschalige invullingen.
7. Bij kleinschaliger invullingen, niet zijnde individuele villa's, zijn platte daken en zadeldaken toegestaan.
8. De plaats en de afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels en de dakvlakken dienen op elkaar te zijn afgestemd.
9. Aan-, op- en uitbouwen, dakkapellen inbegrepen, en bijgebouwen worden per bouwkundige eenheid op identieke wijze uitgevoerd en in samenhang met de hoofdvorm.

Detaillering, kleuren en materialen

1. De detaillering, kleur en materialen van de hoogbouw dienen aan een hoge mate van uniformiteit te beantwoorden.
2. De detaillering, kleur en materialen van de rijtjeswoningen zijn uniform in het muurwerk en in de dakbedekking.

Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria die zijn beschreven in bijlage 3. Voor monumenten gelden de criteria van paragraaf 6.3. van deze nota. Voor reclame gelden de criteria uit paragraaf 6.5.

14. Hagenbroek/Middenwetering



Gebiedsbeschrijving

Structuur

Het nieuwbouwgebied Hagenbroek en Middenwetering, ontstaan in de jaren tachtig en negentig, is onderverdeeld in drie wijken, onderling gescheiden door de uitgaande verkeerswegen. De beide wijken van Middenwetering zijn bovendien gescheiden door de historische Buitenbroeksweg en een groengebied met voorzieningen (scholen, sportvelden). Ook in Hagenbroek, op de grens van Hanzewijk is een groengebied met (sport)voorzieningen, gerelateerd aan het groen van het Groene Hart. Over de hele linie is de wijk zeer groen te noemen. Als prestedelijk element kan de wateringsloot genoemd worden, die als een liniaal door het gebied heen snijdt. De interne structuur van de geplande wijken wordt bepaald door een doorgaande rondweg voor autoverkeer waarop de woonstraten aangetakt zijn. De rondwegen binnen de drie buurten sluiten op elkaar aan, maar in Hagenbroek is een onderbreking. De bouwblokvorm en daarmee het stratenpatroon zijn onregelmatig, kunstmatig organisch en bestaat uit geclusterde rijtjeswoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Aan de randen zijn enkele clusters met vrijstaande bebouwing. De wijken zijn intiem ontworpen, gericht op de individuele woning. Stedenbouwkundige accenten ontbreken nagenoeg geheel. In Hagenbroek is een klein groen hart aan de onderbroken rondweg (Dr. Kolfflaan), met een middelhoogbouw toren (vijf bouwlagen) als blikvanger. De overige bebouwing van deze kunstmatige 'brink' is kleinschalig. Ook de kleine toren op de grens van Middenwetering en Cellesbroek fungeert als wijkmarkering. Het flatgebouw van vijf bouwlagen aan de Dominee Overduinhof staat geïsoleerd in de wijk. Door de naar binnen gerichte structuur wordt in stedenbouwkundig opzicht geen relatie aangegaan met het omringende landschap. Een uitzondering werd gevormd door de kleinschalige randbebouwing, tegenwoordig echter afgesneden van het buitengebied door de N50.



Van boven naar beneden: architectuur als toevallige verschijning in het groen (boven), als hoekaccent in de woonwijk (midden) en als blikvanger in de open ruimte (onder).

Het openbaar groen in de wijk wordt voortgezet in het privé groen van de voortuinen.

Bebouwing

De bebouwing is divers, maar tweelaags en symmetrisch onder een kap is het meest voorkomende type. De rijtjeswoningen volgen de knikken in de straatwand. In de kernen zijn de architectuureenheden gemiddeld langer dan aan de randen, waar meer twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woonhuizen voorkomen. De centraal gelegen, maar verscholen bungalows aan de Dr. Wiersemahof vormen een uitzondering. De kapvorm is gevarieerd, van onregelmatig in doorsnede tot piramide- en lessenaardaken, maar zadeldaken in langsricting (met dakkapellen) komen het meest voor. Over het algemeen vertoont de meer recente architectuur meer variatie dan de vroeg gerealiseerde woningen. Een aparte bouwvorm wordt gevormd door de ronde Ariohof, een zelfstandige naar binnen gekeerde architectuureenheid met lessenaardaken. Een ander min of meer op zich zelfstaande eenheid is de villa- en bungalowbebouwing rond de Henri Dunantstraat en de Melmerhof. De architectuur is geclusterd, in voorkomende gevallen symmetrisch. Behalve woonhuizen komen in de wijk ook (overwegend eenlaags) lagere scholen voor, het Almere College en een doosvormige sporthal, overwegend met platte daken.



De traditionele poldersloot als structurerend element.



Detaillering

Net als de architectuur in hoofdmassa is ook de detaillering tamelijk divers. Een lichte kleur baksteen (handvorm) is het meest voorkomend. Het houtwerk is in diverse kleuren geschilderd, donkergroen en -rood, maar wit overheerst. De dakbedekking bestaat overwegend uit zwarte pannen, maar meer naar binnen toe zijn ook rijtjeswoningen met oranje pannen. De regelmaat van de dakschilden wordt sporadisch onderbroken door willekeurig geplaatste dakramen. In de meer moderne invullingen wordt ook hout als gevelmateriaal toegepast. De detaillering volgt de uniformiteit van de clusterbebouwing. De sporthal is opgetrokken in een grijze baksteen en past eigenlijk wel bij de indifferente woonhuisbebouwing.

Bijzondere elementen

Binnen de monocultuur van woonhuizen vallen de bouwwerken met voorzieningen alle sterk in het oog, zoals het dienstencentrum Stichting De Reeve, het Ichtuscollege, de sporthal en de Eudokiakerk.

Opvallend is het dat in het deelgebied twee ijsbanen zijn.

De KTV en Stormgieter boerderijen als historisch elementen.



Vrijstaande en half vrijstaande bebouwing.



Materiaal- en kleurgebruik zijn incidenteel afwijkend.



Welstandsbeleid

Verantwoording

De wijken Hagenbroek en Middenwetering zijn kenmerkend voor de stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen in Nederland van de jaren tachtig en negentig, waarbij een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de structuur van de bovenwijkse ontsluitingsweg en de besloten hofbebouwing van de woningen. Groen en water zijn sterk beeldbepalend.

Beleid

1. De bebouwingskarakteristieken zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving dienen in hoofdvorm te worden *gerespecteerd*.
2. De architectonische kwaliteit van de voorzieningen in de wijk, alsmede binnen het gebied rond de sportparken, verdient de bijzondere aandacht.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende criteria:

Situering

1. De bebouwing is met de voorgevel op de weg georiënteerd.
2. Nieuwe bebouwing voegt zich naar de bestaande structuur en richting van de gebouwen.

Vormgeving

1. De bebouwingskarakteristieken zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving dienen in hoofdvorm te worden *gerespecteerd*.
2. Nieuwe ontwikkelingen zijn gerelateerd aan de bestaande maat - schaal en hoog - laag verhoudingen.
3. Bouwinitiatieven worden beoordeeld op de gevolgen ten aanzien van het ensemble.
4. Een nieuw bouwvolume heeft een heldere hoofdvorm, in aansluiting op de belendingen.
5. Vrijstaande bebouwing is alzijdig ontworpen.
6. De vormgeving van de bebouwing is traditioneel van karakter.
7. Afwijkende nieuwbouw voor (half) vrijstaande woningen is mogelijk, maar dient minimaal gelijkwaardige architectonische kwaliteit te hebben als de directe omgeving.
8. Diverse kapvormen zijn toegestaan, waarbij de woningbouw onder één (samengestelde) kap is verenigd. Platte daken zijn niet toegestaan.

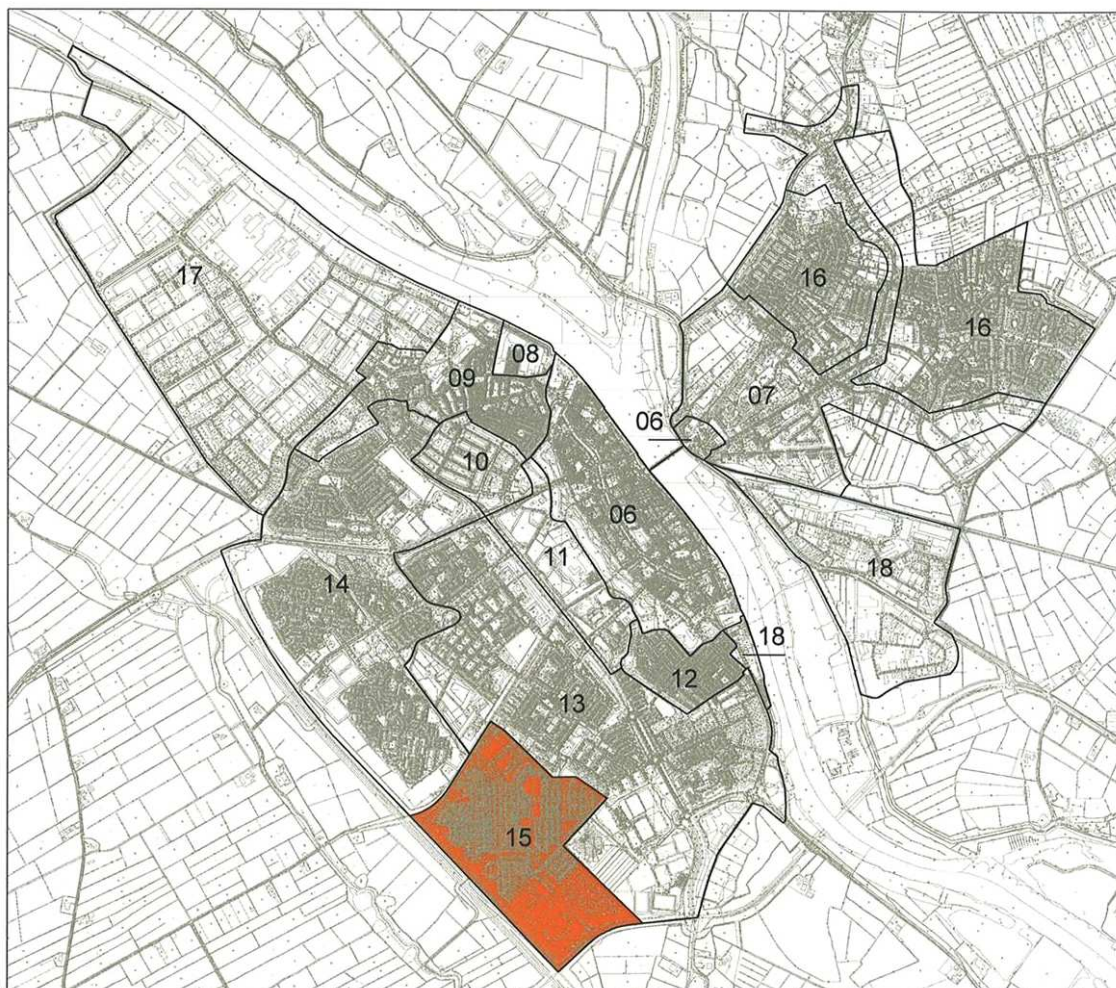
9. Bebouwing van de voorzieningen in de wijk, alsmede binnen het gebied rond de sportparken wordt beoordeeld aan de hand van de criteria van paragraaf 6.2.
10. De plaats en afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels dienen op elkaar te worden afgestemd.
11. Uitbreidingen dienen te worden afgestemd op het bestaande gebouw en op de architectuureenheid.

Detaillering, kleuren en materialen

1. De detaillering dient zorgvuldig te zijn en binnen de architectuureenheid uniform.
2. De toegepaste materialen zijn traditioneel van karakter.
3. Kleuren en materialen, als hout, handvormsteen en gebakken pannen, van de woningbouwcomplexen vertonen een uniform beeld.

Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria die zijn beschreven in bijlage 3. Voor monumenten gelden de criteria van paragraaf 6.3. van deze nota. Voor reclame gelden de criteria uit paragraaf 6.5.

15. De Maten



Gebiedsbeschrijving

Structuur

De Maten is de meest recente stadsuitbreiding van Kampen en betekent een terugkeer naar de regelmatige, hiërarchisch gelede stedenbouw van de late negentiende en vroege twintigste eeuw. Het stedenbouwkundig ontwerp vertoont invloeden van zowel de City Beautifulbeweging als van de tuinstadgedachte. De basis van het plan wordt gevormd door twee halve, elkaar haaks kruisende assen, ieder eindigend in een halfronde ruimte, een op het noorden en een op het westen. De westelijke halfronde ruimte wordt in het klein herhaald. Ook de parallelstraten kruisen elkaar haaks. De invulling bestaat uit kleine, geclusterde - vaak symmetrische - bouweenheden. Aan de zuidkant van de historische Bovenbroeksweg (in ontwikkeling) maakt het stratenplan een hoek en ook hier is de hoofdvorm van de plattegrond halfrond en gespiegeld ten opzichte van de hoofdas en bestaat de invulling voornamelijk uit kleinschalige bouweenheden.

De rooilijnen zijn open en vertonen verspringingen. Slechts enkele straten worden gekenmerkt door aaneensluitende bebouwing. De meeste woningen hebben een voortuin, als voortzetting van de royale openbare groenaanleg. Vanwege de invulling met vrijstaande bebouwing en twee-onder-een-kapwoningen is het stedenbouwkundig patroon niet sterk dominant. Het Oratoriumplein is wel een echt plein, met symmetrische, gesloten gevelwanden en de hoeken opgehoogd. Voorzieningen als schoolgebouwen (centraal) en dienstverlenende instellingen zijn op prominente plaatsen in de wijk aanwezig, zoals de overgang tussen het gerealiseerde en het in aanbouw zijnde gedeelte. Deze wordt gemarkeerd door een middelhoogbouwtoeren, de Dirigent, met op de begane grond het Tandheelkundig Zorgcentrum.



Binnen de zee van laagbouw, in een open groene ruimte (boven), fungeert de middelhoogbouw van de Dirigent als baken (onder).

Bebouwing

De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit (geschakelde) twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande bebouwing. Rijtjeswoningen vormen de uitzondering. De woningen zijn per cluster eenvormig ontworpen. Het aantal bouwlagen is gemiddeld twee-, maar drie- en incidenteel vierlaags komt ook voor, de hoger opgetrokken woningen vaak aan een hoofdas gesitueerd. De hoofdmasa is vaak samengesteld en kapvorm sterk gevarieerd, waarbij lessenaardaken, bollende daken en piramidedaken het meest in het oog vallen. Maar zadeldaken en schilddaken komen ook veel voor, soms met fantasievolle dakkapellen. De Dirigent telt vijf bouwlagen onder een plat dak.

Detailering

Gele baksteen en zwarte pannen overheersen, maar andere kleuren, met name oranje pannen, komen ook voor. Kozijnen en deuren zijn in hout uitgevoerd. De Dirigent is opgetrokken in rode baksteen.

Bijzondere elementen

De Bazuinkerkerk.



Hoofdassen worden gemarkeerd door verticale accenten.



'Waterwoningen'.



Welstandsbeleid

Verantwoording

De recente nieuwbouwwijk De Maten is kenmerkend voor de jongste stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen in Nederland waarbij elementen uit de hedendaagse stedenbouw worden gecombineerd met historische patronen. Binnen deze nieuwe patronen vormen twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woonhuizen de meerderheid van de woningen. Handhaving van de bestaande kwaliteiten is het uitgangspunt.

Beleid

1. Verbouwingen en uitbreidingen dienen de bebouwingskarakteristieken te *versterken*.
2. De bebouwingskarakteristieken van de woonhuisbebouwing zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving dienen te worden *gerespecteerd*.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende criteria:

Situering

1. Nieuwe bebouwing voegt zich naar de bestaande structuur en richting van de gebouwen.
2. Bouwinitiatieven worden beoordeeld op de gevolgen binnen het ensemble. Onderling te verschillende behandeling maakt dat een bebouwingscluster visueel 'uit elkaar valt'.

Vormgeving

1. De bebouwingskarakteristieken zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving dienen in hoofdvorm te worden *gerespecteerd*.

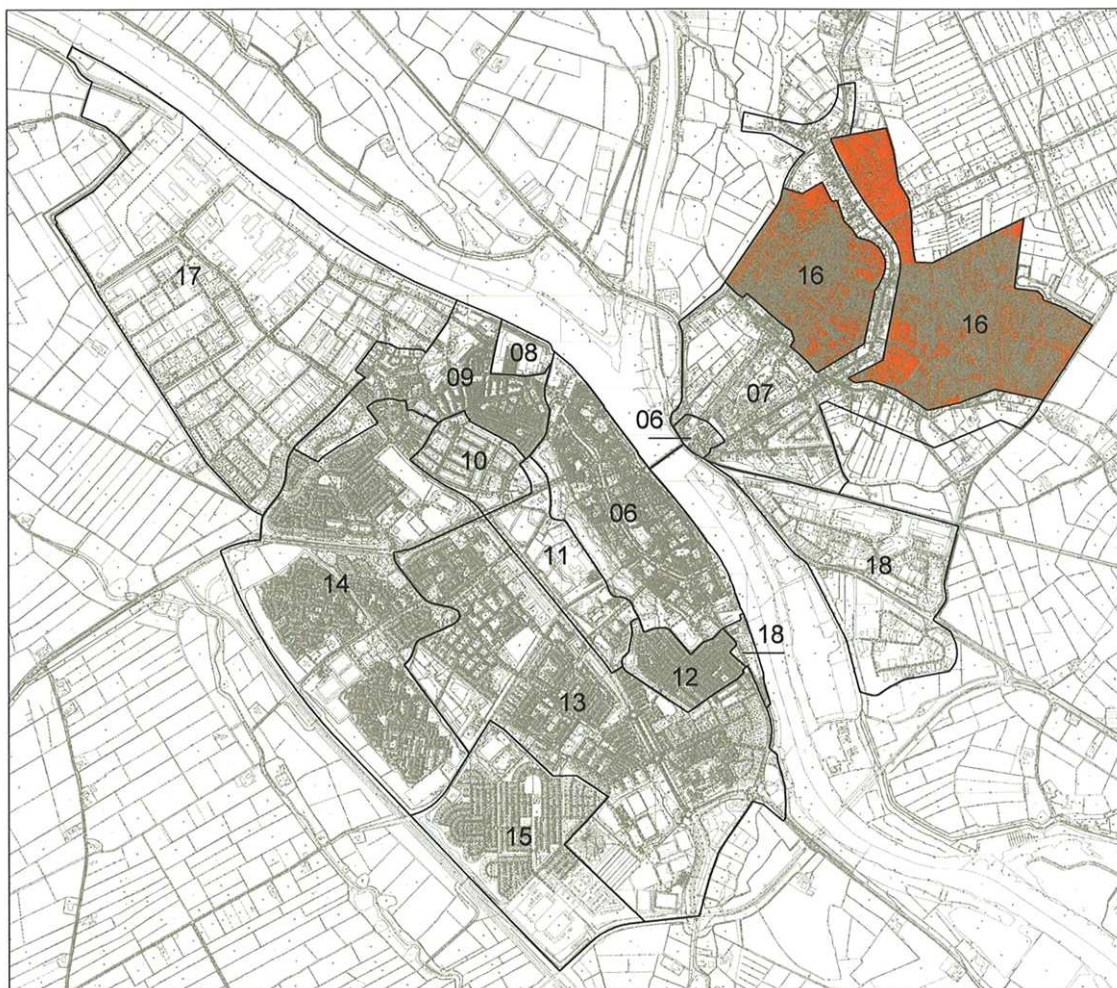
2. Nieuwe ontwikkelingen zijn gerelateerd aan de bestaande maat - schaal en hoog - laag verhoudingen.
3. De bijzondere bouwwerken worden alzijdig ontworpen, waarbij de oriëntatie vrij is. Zij worden mede beoordeeld aan de hand van de criteria uit paragraaf 6.2.
4. Diverse kapvormen en ook platte daken zijn toegestaan.
5. De plaats en de afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels en de dakvlakken dienen op elkaar te zijn afgestemd.
6. Aan-, op- en uitbouwen, dakkapellen inbegrepen, en bijgebouwen worden per architectonische eenheid op identieke wijze uitgevoerd en in samenhang met de hoofdvorm.

Detaillering

1. De detaillering is zorgvuldig, waarbij diverse kleuren en materialen zijn toegestaan.

Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria die zijn beschreven in bijlage 3. Voor monumenten gelden de criteria van paragraaf 6.3. van deze nota. Voor reclame gelden de criteria uit paragraaf 6.5.

16. IJsselmuiden uitbreidingen



Gebiedsbeschrijving

Direct aan de noordzijde van het IJsselmuidense bebouwingslint, de Dorpsweg, strekken zich de uitbreidingswijken uit, in twee delen gesplitst door de doorgaande weg naar Grafhorst, de Burgemeester van Engelenweg. De twee gebieden worden samengetrokken door een ruim centraal groengebied, dat in het westelijk deel wigvormig uitloopt. De wijken zijn chronologisch van West naar Oost gegroeid, waarbij de structuur verloopt van gesloten naar een meer open bebouwing. Het gehele gebied wordt gekenmerkt door tamelijk brede profielen met boombeplanting en voortuinen. Het profiel met een berm tussen de stoep en de rijweg komt ook voor. Ten westen van de Burgemeester van Engelenweg wordt de structuur bepaald door twee kruisende, kamvormige stratenpatronen, op de kruising uitwaaiend. De oudste bebouwing (wederopbouwperiode) staat hier los van en vormt een herkenbaar geheel van identieke rijtjeswoningen binnen een onregelmatig raster. Alleen een latere invulling in de Bloemstraat heeft een gebogen gevelwand. Ten oosten van de Burgemeester van Engelenweg wordt de structuur bepaald door een klein plan met als plattegrond een stemvork, met daaromheen een onregelmatige 'organische' structuur van woonstraten. De stemvork wordt gekenmerkt door een binnenring van rijtjeswoningen en een buitenschil van twee-onder-een-kapwoningen. Naar buiten is er een groene zichtlijn. Het meest recente nieuwbouwplan (Zeegraven), afgescheiden door een waterloop, wordt gekenmerkt door de vorm van twee gespiegelde groene pleinen met omringend een open, kleinschalige bebouwing. De waterloop kruist een andere waterpartij, meer een pittoresk kronkelende dorpsloot, die aldus de beide delen ten Oosten van de Burgemeester van Engelenweg met elkaar verbindt. De voorzieningen van de uitbreidingswijken, religieus, commercieel en educatief, zijn in of aan het centrale groengebied gesitueerd.



Van boven naar beneden: kenmerkend straatprofiel uit de vroegste uitbreidingsperiode, een in hoogte en vorm afwijkende, latere invulling en het brede, oostelijke deel van de wigvormige ruimte, waar de voorzieningen geconcentreerd zijn.

Samenvattend wordt de wederopbouwperiode in de uitbreidingen van IJsselmuiden gekenmerkt door een onregelmatige structuur met regelmatige invullingen van langere architectuureenheden. De latere periode wordt gekenmerkt door zowel regelmatige als gepland onregelmatige structuren met kleine tot zeer kleine architectuureenheden in clusters gegroepeerd. In de eerstgenoemde periode is sprake van een helder stratenplan, in de tweede is de ruimte meer ongedefinieerd.

Bebouwing

De bebouwing is gegroepeerd per stedenbouwkundige eenheid. Deze eenheden bestaan uit een wisselend aantal rijtjes met identieke woningen, dan wel twee-onder-een-kapwoningen. De vrijstaande bebouwing is ook wel individueel ontworpen, maar ontstijgt zelden het standaardtype woning: één- of tweelaags onder een (afgewolfd) zadeldak of schilddak. Tot en met de jaren zeventig is het zadeldak toonaangevend, daarna doen andere kapvormen hun intrede. De oudste bebouwing bestaat uit bouwblokken met rijtjeshuizen onder zadeldaken in langsrichting, de gevel vlak en de indeling van de plattegrond duidelijk afleesbaar in de kozijnopeningen. Ook enkele vierlaags flats dateren uit deze periode. De bebouwing van de jaren zeventig en tachtig kent meer variaties op het thema en is anders gedetailleerd. Twee-onder-een-kapwoningen vormen vanaf deze periode de grootste groep, maar andere types, tweelaags woningen met platte daken, komen ook voor. Ook in de rooilijn is meer variatie. De voorzieningen, scholen en kantoren hebben uit de aard der zaak andere, meer grootschalige hoofdvormen, maar zijn in dit gebied architectonisch overigens niet beeldbepalend. Het overgrote deel van de woningen in de recente wijken is twee-onder-een-kap.

Detailering

De woningen zijn uniform, per stedenbouwkundige eenheid, gedetailleerd. De oudste rijtjes zijn opgetrokken in rode steen, de daken met oranje pannen gedekt, terwijl vanaf de jaren zeventig meer de combinatie van gele baksteen en gesmoorde pannen voorkomt.



Diverse bebouwingstypologieën: vier lagen met een gesloten plint onder een plat dak en de rijtjeswoning met een zadeldak (boven). Maar ook rijtjeswoningen met platte daken komen voor (onder).

Rode pannen komen nog wel voor, maar alleen op specifieke locaties. Ook in de spaarzame details en de kleuren zijn er verschillen, maar doordat het houtwerk van de eerste periode in diverse kleuren is overgeschilderd zijn deze verschillen afgezwakt.

Bijzondere elementen

Het winkelcentrum achter het oude lint vormt een groot contrast met de historische bebouwing.

De kwekerij versterkt het karakter van het groene centrum.

De voorzieningen, kerk, supermarkt en kantoren aan de rand van het groene centrum zijn stedenbouwkundig niet ingepast.



Besloten ruimte (winkelcentrum).....



en open ruimte (kwekerij).

Welstandsbeleid

Verantwoording

De uitbreidingswijken van IJsselmuiden zijn kenmerkend voor de stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen in Nederland vanaf de periode van de wederopbouw tot heden. Groen en water werden in toenemende mate toonaangevend in de wijken en ook is een verschuiving van de rijtjeswoning naar twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande behuizing duidelijk chronologisch afleesbaar. De bebouwingsgolven beslaan kleine gebieden, met weinig structurele onderlinge samenhang. De groene wig, centraal in het gebied is een bindende factor. Handhaving van de bestaande kwaliteiten en verbetering van zwakke plekken is het uitgangspunt.

Beleid

1. *Versterking* van de bebouwingskwaliteiten aan en rond de groene wig.
2. De voorzieningen in de wijk dienen architectonische kwaliteit te hebben. Verbouwingen en uitbreidingen dienen de bebouwingskarakteristieken te versterken.
3. De bebouwingskarakteristieken van de woonhuisbebouwing zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving dienen in hoofdvorm te worden *gerespecteerd*.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende criteria:

Situering

1. Nieuwe bebouwing voegt zich naar de bestaande structuur en richting van de gebouwen.
2. Bouwinitiatieven worden beoordeeld op de gevolgen binnen het ensemble. Onderling te verschillende behandeling maakt dat een bebouwingscluster visueel 'uit elkaar valt'.

Vormgeving

1. De bebouwingskarakteristieken van de woonhuisbebouwing zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving dienen in hoofdvorm te worden *gerespecteerd*.
2. Bebouwing aan en rond de groene wig wordt ook beoordeeld aan de hand van de criteria van paragraaf 6.2.
3. Bebouwing van de voorzieningen in de wijk, wordt ook beoordeeld aan de hand van de criteria van paragraaf 6.2.
4. Nieuwe ontwikkelingen zijn gerelateerd aan de bestaande maat - schaal en hoog - laag verhoudingen.

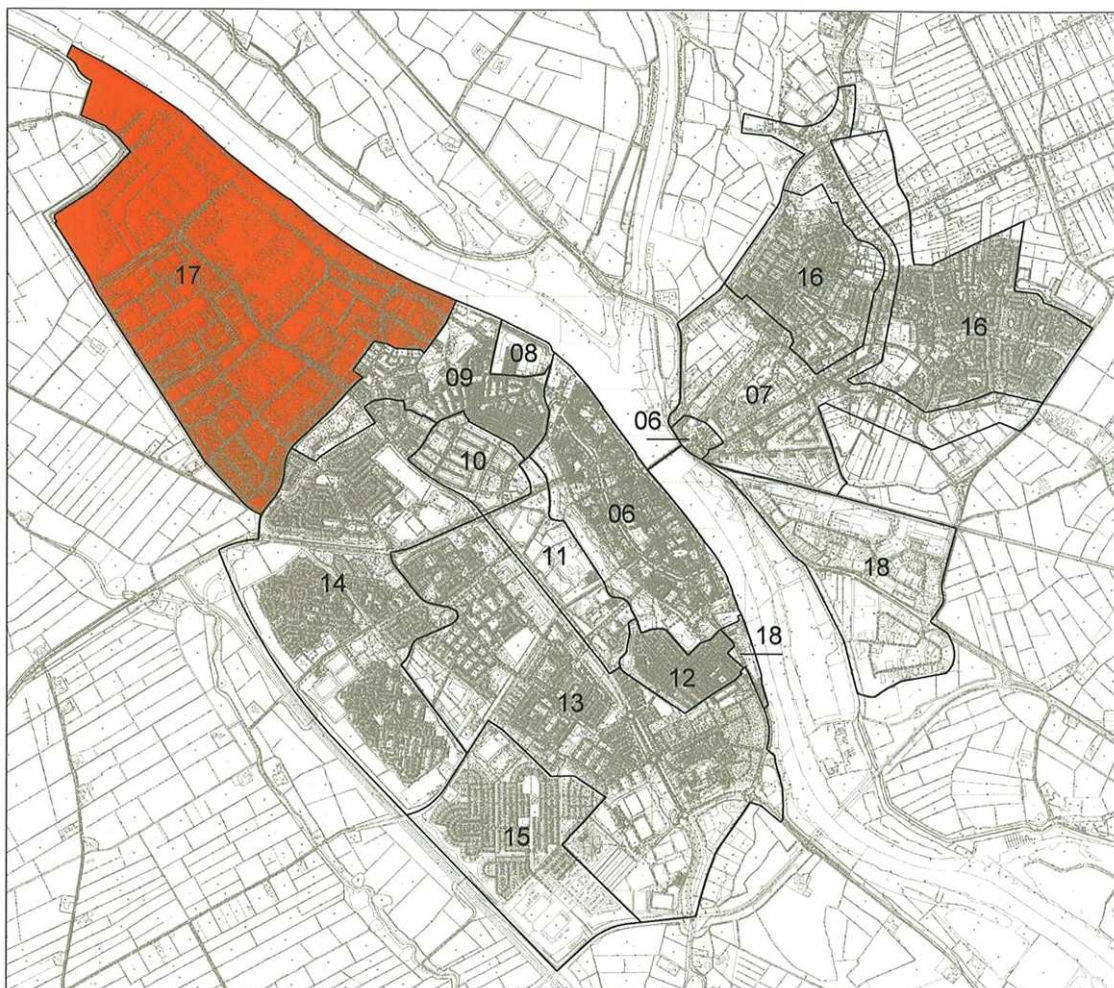
5. De bijzondere bouwwerken worden alzijdig ontworpen, waarbij de oriëntatie vrij is.
6. Diverse kapvormen en ook platte daken zijn toegestaan bij grootschalige invullingen.
7. Bij kleinschaliger invullingen, niet zijnde individuele villa's, zijn platte daken en zadeldaken toegestaan.
8. De plaats en de afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels en de dakvlakken dienen op elkaar te zijn afgestemd.
9. Aan-, op- en uitbouwen, dakkapellen inbegrepen, en bijgebouwen worden per bouwkundige eenheid op identieke wijze en in samenhang met de hoofdvorm uitgevoerd.

Detaillering, kleuren en materialen

1. De detaillering, kleur en materialen van de rijtjeswoningen zijn uniform in het muurwerk en in de dakbedekking.

Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria die zijn beschreven in bijlage 3. Voor monumenten gelden de criteria van paragraaf 6.3. van deze nota. Voor reclame gelden de criteria uit paragraaf 6.5.

17. Bedrijventerrein Kampen



Gebiedsbeschrijving

Structuur

Het naoorlogse, noordelijke bedrijventerrein - Haatland en De Greente - strekt zich benoorden de St. Nicolaasdijk en Brunnepe uit over grote delen van het oude Haatland en wordt begrensd door de IJssel en de rechte lijn van de Constructieweg-Haatlandhaven, de laatste grens recentelijk overschreden tot aan de doorgetrokken N50. Het stratenpatroon is een nieuwe structuur, maar incorporeert historische elementen. De bocht in de historische Haatlanderdijk werd ingenomen door het gehucht Kruishoop, waarvan de overgebleven twee bebouwde terpen de centrale kruising binnen het gebied markeren. Deze dijkweg is tegenwoordig de belangrijkste route binnen het gebied en verdeelt het in twee helften. Dwars op de Haatlanderdijk verdeelt de Dieselstraat het gebied in vier kwadranten, waarvan de noordoostelijke twee nauwelijks doorsneden worden door wegen en de andere twee fijnmazig in rechthoekige eilanden opgedeeld zijn. De schaal van de bebouwing in het meest noordelijke kwadrant is meer grootschalig en sluit aan op de bebouwing van het aangrenzende terrein van de Haatlandhaven. De meest kleinschalige bebouwing, loodsen en bedrijfswoningen in hoge dichtheid, is in het meest zuidelijke kwadrant van het gebied, gesitueerd aan de gekromde Ambachtsstraat en aan de Handelsstraat. De overgang naar de aangrenzende woongebieden verloopt daardoor geleidelijk.

De haveninham van de Haatlandhaven, geheel omdijkt, vormt een autonome structuur binnen het bedrijventerrein. De dijk vormt als het ware een uitstulping van de (vernieuwde) IJsseldijk, die ook over het gebied loopt. De strook langs het water is een voortzetting van de watergebonden activiteiten van de Haatlandhaven. Aan het water is een laad- en loskade gelegen. Het gebied ten noorden van de Haatlandhaven is nu nog grotendeels onbebouwd, met uitzondering van de waterzuiveringsinstallatie, maar in de nabije toekomst zal hier de Zuiderzeehaven ontwikkeld worden.



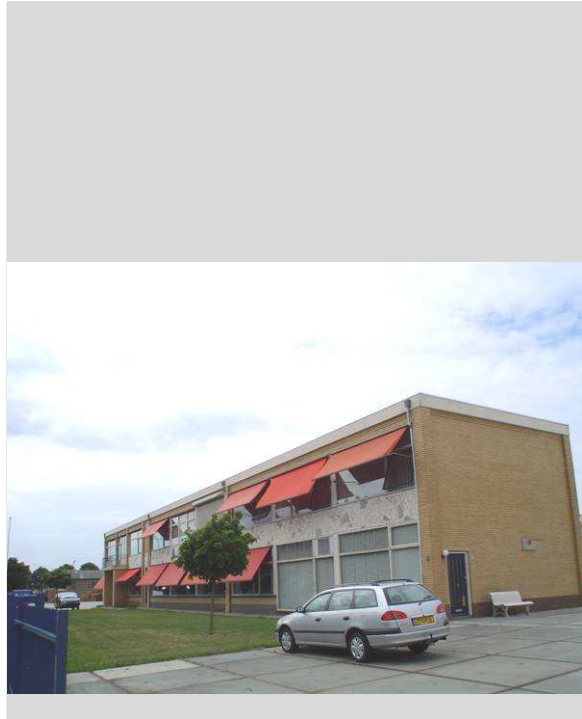
Van boven naar beneden: Haatlanderdijk met boerderijterp, de silo als hedendaagse blikvanger en de laad- en loskade aan de IJssel.

In het kort is het noordelijk bedrijventerrein een supergeponeerd systeem met historische elementen, ontworpen op pragmatische grondslag. Vanwege de zichtlijnen op de silo's en de scheepswerf is het terrein vanuit de wijde omgeving beeldbepalend te noemen.

Bebouwing

Het oudste gedeelte, Haatland, is bebouwd vanaf de vroege wederopbouwperiode terwijl het latere deel, de Greente, volledig in het laatste kwart van de twintigste eeuw bebouwd is. Het huidige beeld wordt goeddeels bepaald door de meer recente bebouwing. De kleinschalige bebouwing aan de Ambachtsstraat bestaat uit kleinere loodsen en werkplaatsen onder zadeldaken met de kopse kant naar de weg gekeerd. De bijbehorende, vrijstaande bedrijfswoningen zijn eenvoudig, één- en tweelaags op een rechthoekige plattegrond, onder een (afgewolfd) zadeldak. Het verloop naar de grootschaliger hallen verloopt geleidelijk naar zeer grote percelen. De grotere en hogere hallen zijn, al dan niet geschakeld, op rechthoekige plattegronden onder platte daken, met grote inrijdeuren en over het algemeen utilitair van vormgeving. Een enkele uitzondering op de sobere vormgeving wordt gevormd door de bijgebouwen met kantoorfuncties. De oudste hallen, betonconstructies, zijn van een middenmaat, onder flauw hellende platte daken. In de noordelijke punt zijn de megastructuren van de silo en de scheepswerf gesitueerd. Behalve platte daken komen ook sheddaken en betonnen schaaldaken voor. De meest recente bedrijfshallen, waaronder die in de uitbreidingsstrook, zijn eveneens grootschalig, maar vallen op door een meer architectonische vormgeving, met gevarieerde verantwoorde kapvormen.

De boerderijen aan de Haatlanderdijk vertonen geen typologische afwijkingen ten opzichte van de boerderijen in de omgeving buiten het bedrijventerrein.



Vrijstaand kantoorgedeelte (boven) en geïntegreerd kantoor- en bedrijfsgedeelte (onder) op een verantwoorde architectonische wijze vormgegeven.

Detaillering

De bedrijfswoningen zijn in (lichte) baksteen uitgevoerd, de daken met pannen gedekt. Overige detaillering is terughoudend toegepast. De hallen zijn in plaatmateriaal en damwandprofielen opgetrokken, op een gemetselde plint, dan wel geheel gemetseld rondom een staalskelet. De oudste, middelgrote hallen zijn geheel in beton opgetrokken, in prefab elementen. Betonnen kozijnen zijn eveneens geprefabriceerd. De meest toegepaste kleuren van het plaatmateriaal in de jongste gebouwen zijn wit/grijs en blauw, maar in de oudere hallen komen ook donkere, bruine tinten voor. Het metselwerk van de hallen is vaak in een lichte machinale baksteen uitgevoerd, maar ook hier geldt dat in de oudere hallen roodbruine steen voorkomt. De nieuwste generatie in de uitbreidingsstrook is meer divers in materiaal (glas) en kleur.

Bijzondere elementen

De twee silo's, met name die van MBI en de scheepswerf, beide passend binnen de structuur van het noordelijk deel van het gebied, zijn vanaf diverse punten in het omliggende landschap waarneembaar.

De volgende elementen zijn bijzonder vanwege hun plaats in de ontwikkelingsgeschiedenis van het industrieterrein.

De betonbouw (prefab-elementen) aan de Industrieweg en de Haatlaanderdijk.

De beide terpboerderijen.

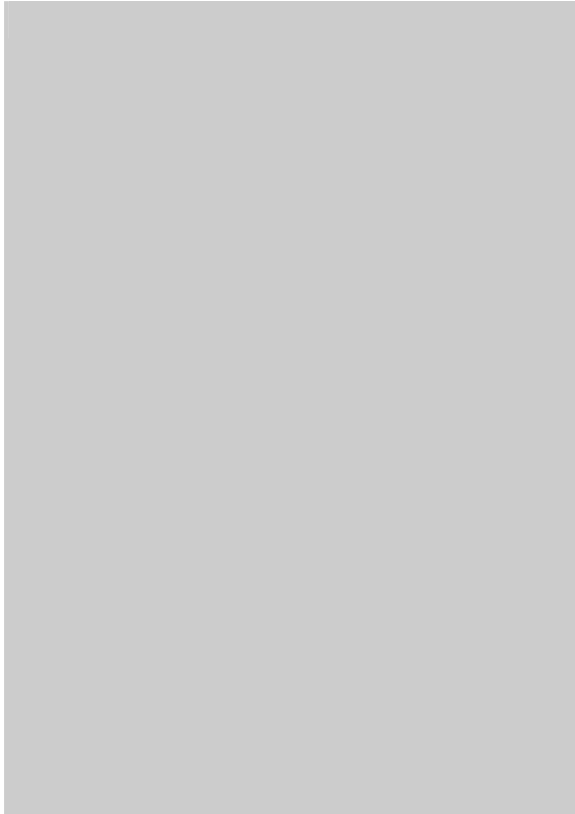
De laad- en loskraan aan de IJssel.



Vroege bebouwing in beton (boven) en latere bebouwing in baksteen en plaatmateriaal (onder).



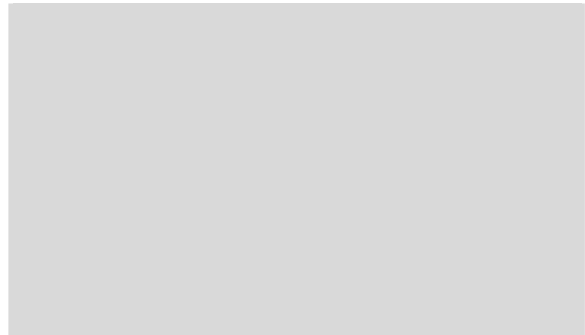
De scheepswerf: een van de grootste bouwwerken van Kampen.



Zichtlijn op een silo vanaf het bedrijventerrein.

Dynamiek

Bedrijventerreinen verkeren uit de aard der zaak in een voortdurend transformatieproces, waarbij opeenvolgende bouwtypes en -methodes per periode herkenbaar zijn. Een uitbreiding van het terrein vindt momenteel plaats aan de westelijke rand van het deelgebied. Hier worden hoogwaardige eisen aan de bebouwing gesteld.



Welstandsbeleid

Verantwoording

Het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door een heterogene bebouwing, waarbij nieuwe invullingen een eigen, herkenbaar karakter hebben. Aan de zuidelijke rand met Kampen dient de verhouding tussen middelgrote bedrijfshallen en kleinschalige bedrijfswoningen gerespecteerd te worden. Langs de doorgetrokken N 50 en langs de IJssel ligt een zichtrelatie met bovenregionale betekenis. Hier moeten dan ook hoogwaardige eisen aan de architectuur worden gesteld.

Beleid

1. Bij verbouwingen en uitbreidingen dienen de bebouwingskarakteristieken, zoals die in de gebiedsbeschrijving zijn omschreven te worden *gerespecteerd*.
2. Bij nieuwbouw en vervanging is *vernieuwing* mogelijk.
3. Langs de N50 geldt voor zowel het bedrijvenpark Rijksweg 50 als Zuiderzeehaven het beeldkwaliteitplan als toetsinstrument.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende criteria:

Situering

1. De gebouwen dienen haaks op of parallel aan de weg te zijn georiënteerd.
2. Het representatieve deel van het gebouw dient zich aan de zijde van de openbare weg te bevinden.
3. Op de grens van het bedrijventerrein en de woonwijk dient de bedrijfsbebouwing zich te voegen naar de bebouwing in de directe omgeving.

Vormgeving

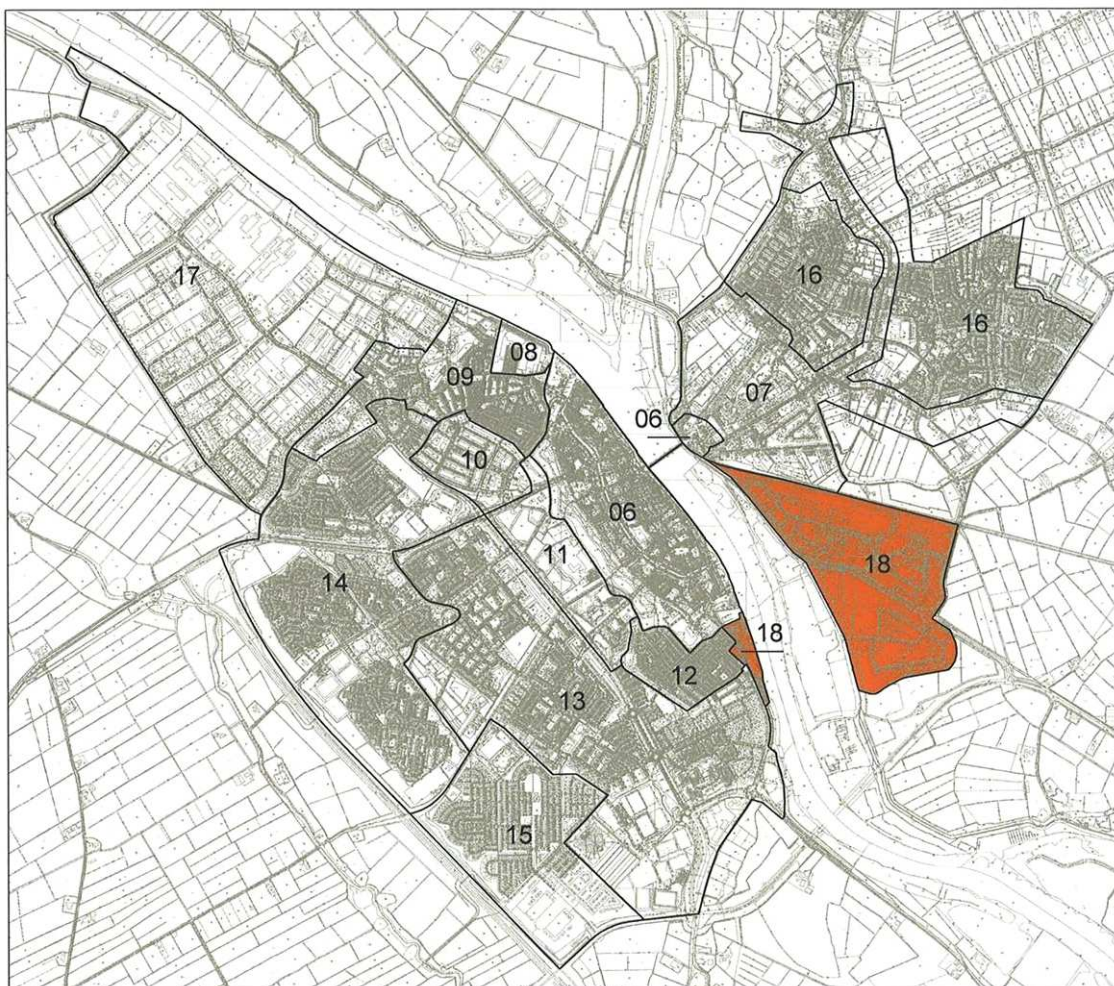
1. Bij verbouwingen en uitbreidingen dienen de bebouwingskarakteristieken, zoals die in de gebiedsbeschrijving zijn omschreven te worden *gerespecteerd*.
2. De nieuwe bebouwing kan in maat en schaal divers zijn.
3. Diverse dakvormen zijn toegestaan.

Detailtering, kleuren en materialen

1. De detailtering kan per gebouw verschillen en uiteenlopen van sober tot rijker gedetailleerd.
2. Diverse kleuren en materialen zijn toegestaan.
3. Op de grens van het bedrijventerrein en de woonwijk dienen de bedrijfswoningen zich in detailtering te voegen naar de woonwijk.

Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria die zijn beschreven in bijlage 3. Voor monumenten gelden de criteria van paragraaf 6.3. van deze nota. Voor reclame gelden de criteria uit paragraaf 6.5.

18. Bedrijventerrein IJsselmuiden



Gebiedsbeschrijving

Structuur

Het wigvormige bedrijventerrein van IJsselmuiden (Spoorlanden en Zendijk), ontwikkeld in de laatste decennia van de twintigste eeuw, wordt ingeklemd door de spoorbaan en de uiterwaardendijk. Oorspronkelijk vormde de N50 de begrenzing (Spoorlanden), maar bij recente uitbreiding in zuidelijke richting (Zendijk) is deze grens overgestoken. Spoorlanden sluit aan op de ongestructureerde bedrijfsbebouwing achter de woningen aan de Trekvaart in IJsselmuiden. De gebiedsgrens van de spoorlijn is dus hard, maar de overgang van wonen naar werken verloopt geleidelijk. De hoofdwegenstructuur binnen Spoorlanden wordt gevormd door een X-vormige verbindingsweg, binnen Zendijk door een W-vormige verbindingsweg. Een autonoom gebied is het aan de Kampense zijde van de IJssel gelegen terrein met de Nutriciafabrieken en drukkerij Kok.

Bebouwing

De meeste bebouwing is jong tot zeer jong, maar enkele historische industriële bouwwerken komen ook voor. Aan de wegen liggen de kleine en middelgrote bedrijfshallen, terwijl de grotere complexen aan het spoor gelegen zijn. Tussen de hallen - veelal ten behoeve van opslag en distributie - zijn kleinere werkplaatsen en bedrijfswoningen verspreid. Geschakelde hallen onder zadeldaken komen voor, maar de platte doosvorm, met aan- en uitbouwen, overheerst. De bedrijfswoningen zijn overwegend éénlaags onder een zadeldak, maar kleine variaties komen voor. De hallen zijn van wisselende bouwhoogte, maar over het algemeen niet horizontaal geleed. De recente bebouwing (Zendijk) is gemiddeld van hogere kwaliteit. De meest recente bebouwing betreft ook toonzalen, opgetrokken over twee bouwlagen. Het Nutriciaterrein wordt goeddeels ingenomen door de grootchalige silo en het fabriekscomplex, maar andersoortige bebouwing, woonhuizen en een verbouwde boerderij komen ook voor.



De Nutriciafabrieken op de westoever van de IJssel.



Een agrarisch bouwwerk met afgewolfd zadeldak als uitzondering op de vele platte daken.



Louter bedrijfsfunctie, soms deels toonzaal (geheel onder).

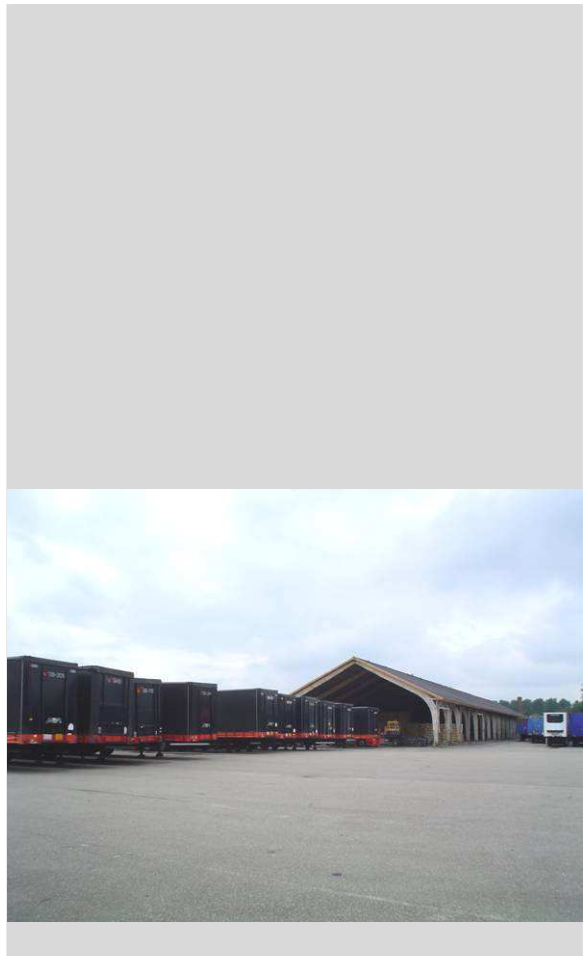
Detaillering

De hallen zijn vaak opgetrokken in damwandprofielen op een gemetselde plint of opgemetseld met alleen de geveltop in damwandprofiel. De kleuren zijn blauw, wit of ongespoten metaalkleur, maar andere kleuren (rood, groen) komen ook voor. De golfplaten dakbedekking is vaak grijs of ongespoten. De geschakelde hallen zijn opgemetseld rond een staalskelet. De silo van Nutricia is in grijs beton en golfplaat opgebouwd. De zichtbare pijpen zijn in ongespoten metaal.

Bijzondere elementen

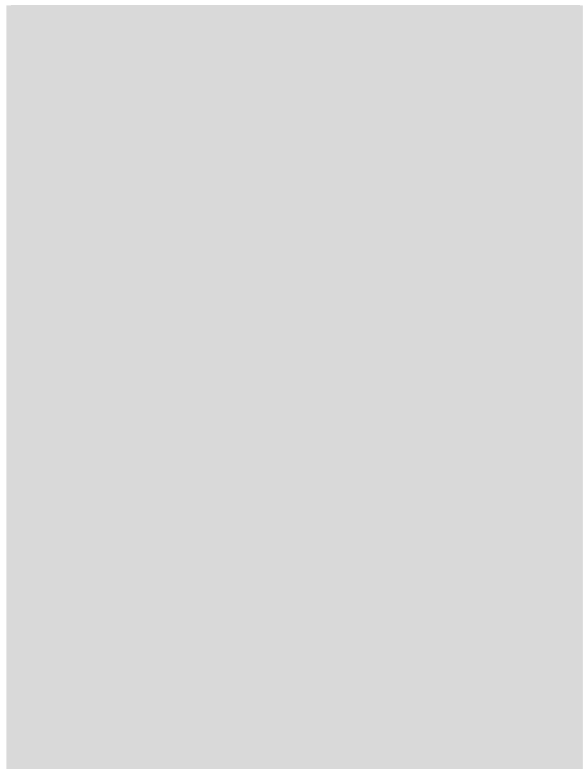
Een bijzondere constructie wordt gevormd door de hal met de houten kniespanen (Vos distributie).

Het gehele complex van Nutricia, met als beeldbepalend element de silo, die vanaf de weidse omgeving zichtbaar is.



Dynamiek

Bedrijventerreinen verkeren uit de aard der zaak in een voortdurend transformatieproces, waarbij opeenvolgende bouwtypes en -methodes per periode herkenbaar zijn. Een geheel nieuwe ontwikkeling doet zich voor als in delen van het bedrijfsterrein een functieverandering voltrekt, van werken naar wonen. Een uitbreiding van het terrein vindt momenteel plaats aan de zuidoostelijke rand van het deelgebied. Hier worden hoogwaardige eisen aan de bebouwing gesteld.



Welstandsbeleid

Verantwoording

Het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door een heterogene bebouwing, waarbij nieuwe invullingen een eigen, herkenbaar karakter hebben. Langs de IJssel ligt een zichtrelatie met bovenregionale betekenis. Hier moeten dan ook hoogwaardige eisen aan de architectuur worden gesteld. Dit geldt ook voor de zichtbare randen vanuit het omringende landschap.

Beleid

1. Bij nieuwbouw en vervanging is *vernieuwing* mogelijk.
2. Langs de IJssel wordt bebouwing met architectonische kwaliteit verwacht met speciale aandacht voor het silhouet vanaf de overkant van de rivier. Dit geldt ook voor de zichtbare bebouwing vanuit het landschap.
3. Bij verbouwingen en uitbreidingen dienen de bebouwingskarakteristieken, zoals die in de gebiedsbeschrijving zijn omschreven te worden *gerespecteerd*.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende criteria:

Situering

1. De gebouwen dienen overwegend haaks op of parallel aan de weg te zijn georiënteerd.
2. Het representatieve deel van het gebouw dient zich aan de zijde van de openbare weg te bevinden.

Vormgeving

1. Bij verbouwingen en uitbreidingen dienen de bebouwingskarakteristieken, zoals die in de gebiedsbeschrijving zijn omschreven te worden gerespecteerd.
2. Bij nieuwbouw en vervanging is vernieuwing mogelijk.
3. Langs de IJssel wordt bebouwing met architectonische kwaliteit verwacht met speciale aandacht voor het silhouet vanaf IJsselmuiden. Toetsing vindt plaats aan de relevante criteria uit paragraaf 6.2. Ook de zichtbare bebouwing vanuit het landschap dient te voldoen aan deze criteria.
4. De bebouwing kan in maat en schaal divers zijn.
5. Diverse dakvormen zijn mogelijk.
6. Uitbreidingen dienen te worden afgestemd op het bestaande gebouw.

Detaillering, kleuren en materialen

1. De detaillering kan per gebouw verschillen en uiteenlopen van sober tot rijker gedetailleerd.
2. Diverse kleuren en materialen zijn toegestaan.

Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria die zijn beschreven in bijlage 3. Voor monumenten gelden de criteria van paragraaf 6.3. van deze nota. Voor reclame gelden de criteria uit paragraaf 6.5.

6. Algemene en objectgerichte criteria

6.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden criteria genoemd die niet gebiedsspecifiek zijn maar in de gehele gemeente gelden. Het gaat om meer algemene criteria namelijk de criteria voor architectonische kwaliteit in paragraaf 6.2., de criteria voor repressieve toetsing in paragraaf 6.4. en om objectgerichte criteria in de vorm van criteria voor monumenten (paragraaf 6.3.), en reclame (paragraaf 6.5.).

6.2. Criteria voor architectonische kwaliteit

In bijzondere situaties kan worden gekozen voor een hoog architectonisch kwaliteitsniveau. Daartoe zijn de welstandscriteria, die in deze paragraaf worden genoemd, geformuleerd. Met deze criteria wordt gestreefd naar architectonische ontwerpen met zeggingskracht en vakmanschap. Zij worden toegepast in de volgende situaties:

1. Bij het welstandsbeleid is specifiek aangegeven dat in dit gebied hogere eisen aan de architectuur worden gesteld.
2. Een bouwplan voldoet niet aan de gebiedsgerichte criteria maar is volgens de welstandscommissie van een zodanige kwaliteit dat ze hier toch een positief advies over wil geven. De welstandscommissie kan het college van burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte criteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van deze criteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan aan de hand hiervan overtuigend kan worden aangetoond.

Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt in deze gevallen 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 moet voldoen aan criteria voor architectonische kwaliteit 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 gezien van de eisen die het gebruik hieraan stelt en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie bepalen in belangrijke mate de vorm.

Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten 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 meer is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving of de betekenis die een vorm in een bepaalde omgeving kan hebben (gekregen). 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 moet voldoen aan criteria voor architectonische kwaliteit mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naar mate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

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. Het gaat erom 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 de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat moet voldoen aan criteria voor architectonische kwaliteit mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de maatschappelijke context ter plaatse.

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 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 voor die plek en gemeenschap geëigend zijn. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat iets zegt over zijn tijd, doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd kan 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 tijdsperiode, 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 moet voldoen aan criteria voor architectonische kwaliteit mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

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

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

Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat moet voldoen aan criteria voor architectonische kwaliteit mag worden verwacht dat het een samenhangend geheel van maatverhoudingen dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwer-

ken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen zijn geleed, maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uit zien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde. Maar tegelijk vormen ze een van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk. Echter waarom 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 hoofdmassa 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 moet voldoen aan criteria voor architectonische kwaliteit 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 materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleu-

ren 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 te veel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben, maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig. Dat kan 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 van de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

Detaillering

Van een bouwwerk dat moet voldoen aan criteria voor architectonische kwaliteit mag worden verwacht dat sprake is van een zorgvuldige en op duurzaamheid gerichte bouwkundige detaillering.

De wijze waarop materialen en bouwkundige constructies zijn gedimensioneerd en onderling worden samengebracht, evenals de wijze waarop het materiaal naar zijn eigenschappen is gevormd en toegepast, bepalen in hoge mate de esthetische kwaliteiten van een gebouw. Ook zijn ze bepalend voor de duurzaamheid en instandhouding van het gebouw. En dus voor de welstand en ruimtelijke kwaliteit van hun omgeving.

6.3. Criteria voor monumenten

Zoals in hoofdstuk 4 al aangegeven is kent de gemeente Kampen veel monumenten. Het zijn zowel rijksmonumenten als gemeentelijk en provinciale monumenten. Rijksmonumenten zijn beschermd door de Monumentenwet 1988, gemeentelijke monumenten op grond van de gemeentelijke monumentenverordening. Voorwaarden om in aanmerking te komen voor bescherming als rijksmonument zijn dat de zaken (niet al-

leen gebouwen dus) minstens 50 jaar oud zijn en van belang zijn vanwege wetenschappelijke betekenis of een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen. Rijksmonumenten staan vermeld in het monumentregister. Van elk monument is daarin een korte beschrijving opgenomen. Het gaat bij monumenten dus om meer dan alleen esthetische waarden.

Voor elke wijziging aan een beschermd monument moet de eigenaar een vergunning ex artikel 11 van de Monumentenwet 1988 dan wel artikel 9 van de Monumentenverordening Kampen 2002 hebben. Hierin is bepaald dat het verboden is een beschermd monument te beschadigen of te vernielen, zonder vergunning af te breken, te verstoren, te verplaatsen of te wijzigen, dan wel te herstellen en te gebruiken op een wijze die het monument ontsiert of in gevaar brengt. Een dergelijke vergunning kan worden aangevraagd bij Burgemeester en Wethouders, de gemeente Kampen is bevoegd deze vergunning zelf af te geven. Deze vergunning is dus naast een eventuele bouwvergunning vereist. Consequentie hiervan is dat er meerdere adviezen nodig zijn voor de beoordeling van een wijziging aan een monument, namelijk een advies van de gemeentelijke monumentencommissie, bij een rijksmonument een advies van de Rijksdienst voor de monumentenzorg (RDMZ) en als het een bouwvergunningplichtige wijziging betreft een welstandsadvies. Doordat de gemeente Kampen een geïntegreerde welstands- en monumentencommissie heeft kunnen deze adviezen tot één advies worden samengevoegd. Daarbij blijft het advies van de RDMZ onafhankelijk.

De beschermde monumenten zijn in verschillende deelgebieden (zoals die in deze welstandsnota zijn onderscheiden) te vinden. Daarom zijn in deze paragraaf algemene (voor de hele gemeente gelijke) criteria geformuleerd voor alle monumenten (dus voor zowel rijks als gemeentelijke monumenten). Daarbij komt dat van de meeste

monumenten in het kader van de bescherming van het monument een beschrijving is gemaakt inclusief waardering. Deze beschrijvingen kunnen als basis dienen voor de beoordeling door de welstands- en monumentcommissie op gelijke wijze als ook de gebiedsbeschrijvingen voor de verschillende deelgebieden fungeren. In deze paragraaf zijn voor de monumenten dan ook alleen het beleid en de criteria geformuleerd.

♦ Welstandsbeleid voor beschermde monumenten

Monumenten hebben een unieke waarde. Uitgangspunt is dat deze unieke waarde en daarmee de bebouwingskarakteristieken, zoals beschreven in de monumentenbeschrijving, worden *behouden* en waar mogelijk *hersteld*. Monumenten blijven echter alleen in goede staat als zij een nuttige maatschappelijke functie hebben. (Nieuwe) gebruiksmogelijkheden dienen dan ook zo min mogelijk te worden beperkt, zolang de cultuurhistorische waarde van het (rijks)monument maar *behouden* blijft.

♦ Welstandscriteria voor monumenten

Voor bouwplannen tot wijziging van een monument geldt dat:

- Situering, vormgeving en detaillering afgestemd dienen te worden op de bebouwingskarakteristieken van het monument, zoals die eventueel in de beschrijving ter bescherming van het monument zijn omschreven.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk voor zover de bebouwingskarakteristieken die de cultuurhistorische waarde van het monument bepalen behouden blijven.

De welstands- en monumentencommissie toetst daarbij op de volgende aandachtspunten:

- Of hoofdvorm en situering passen bij het monument
- Of het bouwplan past in de structuur van het erf (indien van toepassing)

- Of de verschijningsvorm voldoende kwaliteit heeft (hierbij worden de criteria voor architectonische kwaliteit gehanteerd zoals geformuleerd in paragraaf 6.2) en de bebouwingskarakteristieken van het monument respecteert.
- Of de plaats en de afmetingen van raam en deuropeningen in de gevels op elkaar afgestemd zijn.
- Of kleur- en materiaalgebruik en de detaillering passen bij het monument.

6.4. Criteria voor repressieve toetsing

Repressieve toetsing is toetsing achteraf. Het gaat bij deze welstandstoetsing dus om gebouwen die al gebouwd zijn. De Woningwet (artikel 19 Ww) geeft aan dat al gerealiseerde bouwplannen getoetst moeten worden op ernstige strijd met redelijke eisen van welstand. Dat is dus een minder zware toetsing dan op redelijke eisen van welstand die voor bouwplannen geldt.

Bij ernstige strijd met redelijke eisen van welstand moet er in de gemeente Kampen sprake zijn van een exces, dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet deskundigen zichtbaar en onmiskenbaar is. Hiervan is in elk geval sprake als:

- ♦ het bouwwerk zich afsluit voor zijn omgeving, dus als er gevels zonder gevelopeningen worden toegepast aan de openbare ruimte terwijl dit niet past bij de functie van het gebouw of de karakteristieken van de omgeving;
- ♦ architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk worden vernietigd of ontkend;
- ♦ er armoedige materialen worden toegepast;
- ♦ er felle of contrasterende kleuren worden toegepast;
- ♦ een opdringerige reclame is aangebracht;
- ♦ het bouwwerk een grove inbreuk maakt op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie de gebiedsbeschrijvingen).

6.5. Criteria voor reclame

Deze criteria zijn algemene criteria en dus bedoeld voor alle gebieden in de gemeente. Niettemin wordt er in de criteria voor reclame wel een onderscheid gemaakt tussen reclames in de bebouwde kom en in het buitengebied. Reclame-uitingen in de bebouwde kom worden meer beoordeeld in relatie tot de vormgeving van de bebouwing en die in het buitengebied meer in relatie met het landschap.

Reclame in de bebouwde kom komt voornamelijk voor in die delen waar winkels en/of bedrijven gevestigd zijn. Op bedrijfs- en winkelpanden kan reclame een passend middel zijn om een bedrijf of winkel herkenbaar te maken, uit te dragen wat voor soort bedrijf het is en welke goederen verkocht worden. In andere delen van de gemeente (woonwijken) is reclame in principe niet passend en daarmee ongewenst. Om die reden wordt in die delen van de gemeente een restrictief beleid gevoerd voor reclame. Daarnaast is er nog de mogelijkheid van algemene reclame in de vorm van billboards, reclame op bushokjes en aan lantaarnpalen. Deze vormen van reclame worden meestal door de gemeente geïnitieerd en voor zover daar behoefte aan is binnen een eigen beleidskader behandeld. In deze welstandsnota worden zij verder niet besproken.

In het buitengebied is de kwaliteit van het landschap bepalend voor de mogelijkheid om reclame te voeren. In een agrarisch gebied of een natuurgebied is het groene karakter dusdanig wezenlijk dat dit niet tot nauwelijks reclame verdraagt. Daar waar grootschalige niet agrarische bedrijven zijn gevestigd of op plekken waar door infrastructuur het landschappelijke karakter is aangetast is wellicht zorgvuldig geplaatste reclame acceptabel.

Voor zowel het buitengebied als binnen de bebouwde kom geldt dat reclame alleen acceptabel is als er een rechtstreeks functioneel verband is met het pand waar de re-

clame op, aan of bij is geplaatst. Anders gezegd; reclame mag niet verwijzen maar moet visueel verbonden zijn met het pand waarin het bedrijf of de winkel, die de reclame voert, is gevestigd.

Voor het plaatsen van reclames aan een pand of vrijstaande reclames is een reclamevergunning vereist. Bij reclames die op een bouwkundige constructie zijn aangebracht is eventueel een bouwvergunning vereist.

Reclame in de bebouwde kom

- De reclame moet in evenwicht zijn met de architectuur van het pand. De kwaliteit van het pand moet zichtbaar blijven.

Reclame in een woonomgeving

- Op woningen mag in principe geen reclame worden gevoerd.
- Daar waar kleinschalige bedrijven zijn gevestigd, bijvoorbeeld aan huis gebonden beroepen, is alleen een bescheiden reclame acceptabel. Te denken valt aan een groter dan normaal uitgevoerd naambord of een vrijstaand bord in de tuin.
- De reclame moet een functionele relatie met het betreffende pand hebben. Er mag geen verwijzing zijn naar andere panden.
- Er mag geen lichtreclame geplaatst worden. Reclameborden mogen ook niet worden verlicht.
- Een vrijstaande reclame in de tuin mag niet groter zijn dan 80 cm. bij 50 cm. en niet hoger uitsteken dan 1 meter.

Reclame op winkels en bedrijven

- De vormgeving, materiaaltoepassing, kleurstelling, typografie, verlichting en bevestiging moeten passen bij de bouwingskarakteristieken van de omgeving en het pand waarop de reclame wordt bevestigd.
- De reclame-uitingen moeten zo vlak mogelijk tegen de gevel worden geplaatst.

- De reclame moet een functionele relatie met het betreffende pand hebben. Er mag geen verwijzing zijn naar andere panden.
- Voor (oorspronkelijke) woonwinkelpanden geldt dat:
 - reclame-uitingen uitsluitend aan de voorgevel ter hoogte van de begane grond mogen worden aangebracht (dus niet aan de bovenverdiepingen). De bovenkant van de reclame moet op zijn minst 50 centimeter onder de onderkant van het kozijn op de eerste verdieping liggen.
 - Als aan een gevel een luifel aanwezig is, de reclame onderdeel is van de luifel.
 - Indien geen luifel aanwezig is, één haaks op de gevel aangebracht reclamebord is toegestaan met een maximale afmeting van 80 bij 80 cm (hoogte bij breedte).
 - Etalageruiten en ramen op de eerste verdieping mogen niet met reclames worden beplakt. Eventuele raambeschilderingen moeten in de verbouwingsplannen worden opgenomen
- Een reclame mag niet knippen en in de omgeving van woningen mag een reclame ook niet bewegen.
- Op bedrijventerreinen (gebied 17 en 18) geldt dat een reclamebord maximaal 1 meter hoog en 6 meter breed of de helft van de breedte van de gevel mag zijn.
- Vrijstaande reclameborden zijn alleen toegestaan op bedrijventerreinen en mogen maximaal 3 meter hoog zijn en 1 meter breed.
- De reclame moet een functionele relatie met het betreffende erf hebben. Er mag geen verwijzing zijn naar andere erven.
- De reclame moet op korte afstand van de panden worden geplaatst waar hij bij hoort, deze panden moeten zichtbaar zijn tegelijk met de reclame.
- De vormgeving, materiaaltoepassing, kleurstelling, typografie, verlichting en bevestiging moeten passen bij de bouwingskarakteristieken van de omgeving
- Lichtreclame is niet acceptabel, verlichte reclameborden ook niet.
- De reclame mag niet groter zijn dan 2 m² bij niet agrarische bedrijven en 1 m² bij agrarische bedrijven.
- De reclame dient te worden uitgevoerd in gedekte kleuren.

Reclame in de binnenstad van Kampen

- Voor de reclame binnen het beschermde stadsgezicht van Kampen zijn aparte richtlijnen opgesteld. Deze zijn opgenomen in bijlage 4 van de welstandsnota.

Reclame in het buitengebied

Reclame in het buitengebied is in principe ongewenst en alleen toelaatbaar bij niet agrarische bedrijven (hotels, tuincentra etc.) en in een zeer bescheiden vorm bij agrarische bedrijven.

7. Totstandkoming van de nota

7.1. De aanpak

Uitgangspunt voor het proces is het verkrijgen van een zo'n breed mogelijk draagvlak voor het welstandsbeleid en dus voor de inhoud van de welstandsnota. Dat betekent dat bij de totstandkoming van de nota een actieve betrokkenheid van bestuur, de gemeentelijke organisatie, burgers en andere betrokkenen is nagestreefd.

Omdat welstand gaat over de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving van mensen in de stad en daarbuiten, is het hebben van draagvlak voor het welstandsbeleid van groot belang. In de moderne maatschappelijke verhoudingen past dat belanghebbenden worden betrokken bij beleidsvorming door zich uit te spreken over wat er belangrijk wordt gevonden in de leefomgeving. Er is daarom voor een werkwijze gekozen waarin direct betrokkenen en belanghebbenden in alle fasen bij de opstelling van de nota worden betrokken.

In het proces zijn 4 fasen onderscheiden. In iedere fase is aandacht besteedt aan het betrekken van de relevante groeperingen.

- ♦ Fase 0: startfase:

In deze fase is de opgave en de opdracht geformuleerd, is het project nader gedefinieerd in de vorm van een stappenplan en is de projectorganisatie ingericht. De projectgroep bestaat uit medewerkers van de ambtelijke organisatie. Vanuit de stuurgroep is teruggekoppeld naar college van B&W en naar de gemeenteraad. De werkzaamheden ten behoeve van de opstelling van de Welstandsnota zijn uitgevoerd door een extern adviseur. Het Oversticht is gevraagd als adviseur aan de projectgroep deel te nemen. Resultaat is de Startnotitie.

- ♦ Fase 1: oriëntatiefase:

In deze fase zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de Welstandsnota op een rij gezet. Belangrijk uitgangspunt betreft de gebiedsgerichte aanpak. In deze fase is de gebiedsindeling tot stand gebracht. Resultaat is de rapportage Oriëntatie.

- ♦ Fase 2: Plan maken

In deze fase is de concept-welstandsnota opgesteld door de projectgroep en voorgelegd aan de klankbordgroepen en de samenleving van Kampen. Resultaat is de concept Welstandnota.

- ♦ Fase 3: Inspraak en besluitvorming

Deze fase is gestart nadat door het college van B&W de concept-Welstandsnota voor inspraak is vrijgegeven. Resultaat is deze ontwerp Welstandsnota. Deze worden voorgelegd voor besluitvorming aan de gemeenteraad van Kampen, naar verwachting in juni 2004.

7.2. Het proces

Communicatieplan

In de startfase is een communicatieplan opgesteld en uitgewerkt. De rode draad die door het communicatieplan heen loopt is het thema 'Over smaak valt best te twisten'.

Doelstellingen

Intern:

Interne doelgroepen informeren over de ontwikkelingsplannen met betrekking tot het nieuw te vormen welstandsbeleid.

Extern:

Inwoners van Kampen informeren over de achtergrond van de welstandsnota. Daarbij is het noodzakelijk om draagvlak te creëren. De doelstelling is dus ook personen te betrekken bij de vorming van nieuw welstandsbeleid.

Doelgroepen

Intern:

De interne doelgroepen zijn de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders en de interne klankbordgroep.

Extern:

Aanvragers van bouwvergunningen, inwoners van Kampen en externe klankbordgroep zijn de externe doelgroepen die benaderd moeten worden.

Het doel van de communicatie in de startfase is allereerst direct betrokkenen te informeren. Om dat te bereiken zijn diverse interne middelen ingezet om verschillende afdelingen over het welstandsbeleid in te lichten.

Communicatiemiddelen

Diverse middelen die zijn ingezet om de interne doelgroepen te bereiken zijn: verschillende overlegvormen, intranet, internet, interne mail en de nieuwsflits.

Om de externe doelgroepen te bereiken zijn de middelen ingezet: informatieavond, internet, persberichten, advertenties in lokale kranten en de radio.

7.3. Klankbordgroepen

In de oriëntatiefase zijn daarnaast twee klankbordgroepen gevormd, een interne en een externe klankbordgroep. In de tweede fase 'het plan maken', is de concept welstandsnota opgesteld door de projectgroep. Deze conceptnota is vervolgens voorgelegd aan de interne en externe klankbordgroep.

Intern klankbord

Om de interne organisatie bij het project te betrekken is een interne klankbordgroep geformeerd. Deze is tijdens het hele proces een aantal keren bijeen gekomen met als doel informatie uit te wisselen. Daarnaast is het verkrijgen van draagvlak in de interne organisatie belangrijk zodat het zonodig afgestemd kan worden met lopende projecten.

Extern klankbord

Om draagvlak te creëren bij relevante maatschappelijke organisaties is een externe klankbordgroep ingesteld. In deze klankbordgroep zaten vertegenwoordigers van bijvoorbeeld wijk- en woningbouwverenigingen, promotionele stichtingen en ze gaf advies over de gebiedsindelingen, beleidskeuzes en communicatie. In overleg met de externe klankbordgroep zijn de fotoactie en de informatieavond voorbereid.

Deze klankbordgroepen zijn twee keer uitgenodigd om te discussiëren over de uitgezette gebiedsbeschrijvingen, over de beleidskeuzes en welke criteria per wijk raadzzaam zouden zijn. De klankbordgroep koppeld terug naar hun respectievelijke achterbannen en kwam dan terug met zijn advies.

7.4. Discussie met de stad

De discussie met de Kamper bevolking is gestart door middel van een paginagrote advertentie te plaatsen in huis aan huis blad 'De Brug'. In die advertentie wordt allereerst de achtergrond van het nieuw te vormen welstandsbeleid belicht. Wat houdt het welstandsbeleid eigenlijk in? Waarom moet nieuw beleid gevormd worden? Wat is de taak van de welstandscommissie? Om de discussie aan te wakkeren en de bevolking te betrekken bij de vorming van nieuw beleid is direct een oproep geplaatst. Aan de Kamper bevolking is gevraagd om foto's te maken met de mooiste en de lelijkste bouwwerken in hun eigen woonomgeving. Via diverse wijkverenigingen werden wegwerpcamera's uitgereikt om personen te stimuleren om foto's te maken.



De binnengekomen reacties vormen de perfecte aanleiding om te discussiëren over de uitgangspunten van nieuw beleid. Wat mooi is en wat lelijk is is immers een rekbaar begrip.

Ruim 200 foto's zijn ingeleverd. Hiervan zijn posters van 'mooi' en 'lelijk' samengesteld. Deze posters zijn de inzet geweest bij de discussie met klankbordgroepen en zijn gepresenteerd tijdens de informatieavond.

Radio IJsselmond

Om inwoners te informeren en te stimuleren naar de informatiebijeenkomst op 21 oktober 2003 naar het stadhuis te komen is aandacht geweest in de uitzending van Radio IJsselmond. De achtergrond van het Welstandsbeleid is belicht in het programma 'Gemeente Kontakten'. De live-uitzending vond plaats in de raadzaal van het stadhuis, Burgemeester Berghuisplein 1 te Kampen.

7.5. Informatiebijeenkomst concept Welstandsnota

Voor de inwoners van Kampen is een informatiebijeenkomst georganiseerd in het stadhuis. Deze vond plaats op 21 oktober 2003 in de raadzaal van het stadhuis. Gestart werd met een inloopuur waarbij geïnteresseerden informeel kennis konden nemen van de gebiedsbeschrijvingen en beleidskeuzes.

Aansluitend op het inloopuur vond een presentatie plaats over de conceptnota waarbij een toelichting op het nieuwe welstandsbeleid werd gegeven. Daarna was het mogelijk om vragen te stellen en discussie te voeren over de inhoud. De bijeenkomst werd bezocht door ongeveer dertig inwoners. Aan alle deelnemers is gevraagd hun opmerkingen en discussiepunten op reactieformulieren te noteren en in te dienen.



7.6. Inspraak

In het kader van de formele inspraakprocedure heeft de nota ter inzage gelegen. Er zijn twee reacties binnen gekomen die geen aanleiding vormden om de concept welstandsnota te wijzigen.

Aanbouw	grondgebonden toevoeging aan een gebouw;
Afgewolfd zadeldak	zadeldak met wolfseind;
Achterzijde	de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw;
Art Nouveau	bouwstijl uit het begin van de vorige eeuw gekenmerkt door het toepassen veel decoratieve ornamenten, vaak geïnspireerd door de natuur;
Baanderdeuren	bedrijfsdeuren in een oude boerderij;
Bebouwingskarakteristieken	die vormgevingsaspecten aan een bouwwerk die bepalend zijn voor de aanblik;
Bedrijventerrein	in een bestemmingsplan aangewezen gebied voor de vestiging van in het bestemmingsplan genoemde categorie bedrijven;
Beeldkwaliteitplan	document waarin criteria zijn vastgelegd voor de beeld-/belevingskwaliteit, vormgeving van gebouwen en de inrichting van het openbare gebied;
Belendingen	naastgelegen panden;
Beschermd stads- of dorpsgezicht	gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde is aangewezen tot beschermd gebied krachtens de Monumentenwet;
Bestemmingsplan	door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd;
Bijgebouw	gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage;
Boerderij	gebouw met een (oorspronkelijk) agrarische functie met een geïntegreerd woonhuis;
Bouwblok	een door bebouwingsgrenzen omgeven vlak in een bestemmingplan;
Bouwwerken	elke constructie van enige omvang van hout, metaal, steen of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
Bouwlaag	begane grond of verdieping van een gebouw;
Bouwstijl	architectonische stijl van een gebouw;
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;
Complex	geheel van bij elkaar horende gebouwen. Vaak op één perceel;
Dakbedekking	waterkerend materiaal op het dak (dakpannen, bitumen etc.);
Dakhelling	de hoek van het dak;

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 veranderd;
Dakoverstek	buiten de gevels uitstekend deel van het dak;
Dakraam	raam in een hellend dak;
Dakschild	driehoekig dakvlak dat ondergeschikt is aan de grote dakvlakken van het gebouw. Meestal aan de achterzijde of zijkant van het dak;
Damwand(profiel)	stalen gevel- of dakplaat met een rechthoekige golfstructuur;
Detaillering	wijze waarop een gebouw technisch is vormgegeven, ook wel kleinere aspecten van de vormgeving zoals de betimmering van een goot;
Dwars op	met een loodrechte hoek op (bijvoorbeeld de weg);
Erf	onbebouwd stuk grond behorende bij een boerderij of huis
Erfafscheiding	visuele afscheiding tussen twee erven;
Erker	kleine toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas;
Gedekte kleuren	niet opvallende, goed in de omgeving passende kleuren. In het buitengebied: bruin, donkerrood, donkergroen, zwart, donkerblauw;
Geleding	wijze waarop de gevel van een gebouw is ingedeeld;
Gootlijn	de goot of de druiplijn onder aan een dakvlak;
Groengebied	gebied met veel beplanting zoals parken, plantsoenen, sportterreinen en natuurgebieden;
Haaks	dwars op;
Hallehuis	veel voorkomend boerderijtype dat wordt gekenmerkt door een zadeldak met eventueel een wolfeind aan de voorzijde en eventueel een dakschild aan de achterzijde en lage goten;
Harmoniëren	zorgvuldig op elkaar afstemmen zodat geen harde contrasten ontstaan en het verschil tussen oude en nieuwe vormgeving nauwelijks zichtbaar is;
Hoofdgebouw	een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
Hoofdvorm	belangrijkste volume van een gebouw of samenstelling van gebouwen;
Houtwal	groenstrook tussen twee weilanden of tussen het erf van de boerderij en de weilanden;
Jaagpad	pad langs een watergang waar vanaf vroeger de schepen werden voort getrokken;
Kap	een afdekking van verschillende vormen op een gebouw (zie bijlage 5);
Kavel	grondstuk, kadastrale eenheid;
Kern	centrum van een dorp of stad;
Kloostermoppen	zacht type steen uit middeleeuwen (natuursteen);
Krimp	versmalling in de breedte van een boerderij op de grens van (oorspronkelijk) bedrijfsgebouwen en woning;
Kwartieren	stedenbouwkundige term voor buurt;
Laagbouw	gebouwen van één of twee lagen;

Lint	langgerekte weg met daarlangs bebouwing;
Massa	volume van een gebouw of bouwdeel;
Meerzijdige oriëntatie	gerichtheid van het gebouw naar meerdere zijden;
Metselwerk	geheel van bakstenen in een gevel;
Neorenaissance	stijlperiode in de tweede helft van de negentiende eeuw in navolging van de renaissance stijl;
Nok	horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak;
Nokrichting	de richting van de belangrijkste nok van een gebouw;
Ontsluiting	de toegang tot een terrein of een gebouw;
Openbare ruimte	een volgens het bestemmingsplan aangewezen en voor ieder toegankelijk gemaakte strook grond;
Oriëntatie	de richting van een gebouw (meestal gelijk aan de nokrichting);
Overstek	bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel;
Perceel	stuk grond dat als een eenheid herkenbaar is. Vaak een kavel;
Plaatmateriaal	bouw materiaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (onder andere trespa) of staal (vlak of met profiel);
Pilasters	met stuurwerk nagebootste zuil op een gevel;
Rabatdelen	manier van planken stapelen met messing en groef;
Rationele verkaveling	verkaveling met rechte lijnen die meestal haaks op elkaar staan;
Representatief	zorgvuldig met meer aandacht voor de architectuur vormgeven;
Reliëf	hoogteverschil;
Roeden	houten latjes/stijltjes;
Rollaag	horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand;
Rooilijn	lijn die aan de straatzijde de grens aangeeft waarin gebouwd moet worden. Meestal in bestemmingsplan aangegeven;
Schaal van een gebouw	de relatieve grootte van een gebouw. Wordt gevormd door de afmetingen of de indeling van de hoofdvorm en gevels;
Schilddak	dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken (zie bijlage 5);
Sheddaken	zaagdak (zie bijlage 5);
Situering	de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving;
Solitair	alleenstaand;
Steekkap	dwarskap op langskap;
Uitbouw	aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is;
Vensteras	verticale geleding (travee) van de gevel;
Verblijfsruimte	kamer of andere ruimte in een gebouw die geschikt en bedoeld is voor langer verblijf (bijvoorbeeld woonkamer, slaapkamer, keuken, maar niet een gang);
Verkaveling	de wijze waarop een gebied is ingedeeld in afzonderlijke kavels, erven en weilanden/akkers;
Verschijningsvorm	uiterlijk van een gebouw;

Verticaal	van boven naar beneden en vice versa, in tegenstelling tot horizontaal; van links naar rechts en vice versa;
Voorgevel	de belangrijkste representatieve gevel, vaak is hier de voordeur in te vinden;
Voorgevellijn	denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk;
Voorzijde	de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw;
Wetering	waterloop;
Windveer	plank aan de zijkant van het dakvlak bij een kopgevel;
Wolfseind	dakschild aan de voorzijde van een (Sallandse) boerderij (zie bijlage 5);
Zadeldak	dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen (zie bijlage 5).

Zoals in hoofdstuk 7 van de welstandsnota is toegelicht is er bij de opzet van het project gekozen voor het instellen van een interne en een externe klankbordgroep. De interne klankbordgroep bestond uit ambtenaren van andere afdelingen dan in de projectgroep vertegenwoordigd zijn. De externe klankbordgroep bestond uit burgers. Naast deze twee groepen is er een inloopavond gehouden voor burgers.

♦ De interne klankbordgroep

De interne klankbordgroep is tweemaal bijeen geweest. Bij de eerste vergadering ging het om de aanpak van het proces. De eerste vergadering was dan ook voornamelijk voorlichtend van aard. De tweede vergadering ging vooral om de toetsing van de voorliggende concept-welstandsnota en de eventuele relatie met andere lopende projecten. Tijdens deze vergadering is meer inhoudelijk gediscussieerd. Vanuit de diverse achtergrond van de aanwezigen werd inhoudelijk gereageerd op met name de gebiedsbeschrijvingen. Er waren veel opmerkingen over details die overgenomen zijn in het rapport. Daarnaast is gesproken over de naamgeving van de gebieden, de relatie tussen foto's en tekst en de noodzaak om algemene criteria te formuleren. De naamgeving van de gebieden is niet aangepast omdat de door de interne klankbordgroep voorgestelde namen niet passen in de systematiek van de naamgeving van de gebieden zoals toegelicht in paragraaf 5.2. van de welstandsnota.

Er zijn in de welstandsnota geen algemene criteria opgenomen als een vangnet voor situaties waar de gebiedsgerichte criteria niet toereikend zijn om dat dit indruist tegen de gekozen systematiek. Om maximale helderheid aan de burger te geven zijn de criteria gebiedsgebonden en compleet per gebied. Daardoor hoeft een burger als hij een bouwplan in wil dienen alleen de criteria voor zijn of haar gebied in te zien om

een compleet overzicht van de voor het bouwplan geldende criteria te hebben. Er zijn dan geen verborgen criteria die de welstandscommissie achter de hand kan houden om een plan alsnog mee te beoordelen.

♦ De externe klankbordgroep

De externe klankbordgroep is tweemaal bijeen geweest. De eerste vergadering (6 mei 2003) was vooral informierend van aard. Er werd uitleg gegeven over de te volgen systematiek en het proces. Toegelicht en besproken werd ook de eerste gebiedsindeling. De opmerkingen op de gebiedsindeling zijn meegenomen in de eerste versie van de nota. Op de tweede vergadering (22 september 2003) lag de concept welstandsnota ter bespreking. Deze was vrij kort van tevoren toegestuurd waardoor niet iedereen de nota goed had kunnen bestuderen. Afgesproken is dat opmerkingen nog nagestuurd konden worden en hiervan is ook door een aantal mensen gebruik gemaakt. Er zijn ter vergadering veel inhoudelijke opmerkingen gemaakt die grotendeels mee zijn genomen in de volgende versie van het stuk. Voor de precieze inhoud van alle opmerkingen wordt hier korthedshalve verwezen naar de bijgevoegde verslagen.

Verslag vergadering externe klankbordgroep d.d. 22 september 2003

Aanwezig: Stichting Promotie Kampen, Stichting Stadsherstel Kampen, Industriële Club Kampen-IJsselmuiden, Vereniging Ondernemerscontacten, Vereniging Dorpsbelangen Wilsum, Vereniging Dorpsbelangen Zalk, Vereniging Streekbelangen Kamperveen, Vereniging Polderbelangen Mastenbroek, Wijkvereniging de Maten, Wijkvereniging Zuid-Bovenbroek, Wijkvereniging Binnenstad, Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Woningstichting Beter Wonen, Vrouwen Adviescommissie voor de Woningbouw, de heer H. Vernhout.

1. **Opening.** De heer Tutert heet alle aanwezigen van harte welkom op deze tweede vergadering van de externe klankbordgroep voor de welstandsnota. Hij biedt zijn excuses aan voor het feit dat de stukken in een laat stadium bij de diverse groeperingen zijn gekomen, waardoor een gedegen bestudering van het stuk niet echt mogelijk is. Hij hoopt dat het toevoegen van een schriftelijke reactieronde een oplossing kan betekenen. (Er kan tot 17 oktober nog schriftelijk op het stuk worden gereageerd, waardoor kortsluiting met de achterban mogelijk is.) Er zijn een tweetal afmeldingen binnengekomen namelijk van de GLTO en DeltaWonen.
2. **Verslag vorige keer.** Gevraagd wordt of er nog een uitnodiging richting de beroepsgroep (architecten) is gegaan. Deze vraag wordt ontkennend beantwoord. Er zal alsnog contact worden gezocht. De verslagen van het overleg met de klankbordgroepen zullen bij de uiteindelijke welstandsnota worden gevoegd.
3. **Notitie van uitgangspunten.** De enige inhoudelijke opmerking die is gemaakt, is dat op pagina 6 van de notitie de vermelde kernen moeten worden aangevuld met Wilsum en Zalk. Voor het overige zijn er op dit stuk geen inhoudelijke opmerkingen. Dit heeft ook te maken met het feit dat e.e.a. laat is ontvangen (zie punt 1). Overigens worden bij dit punt nog wel een aantal algemene belangstellende vragen gesteld:
 - wat is een slagenlandschap ?
 - zijn er al gemeenten klaar met het opstellen van het welstandsbeleid ?Beide vragen worden beantwoord door de heer Koldenhof (opsteller van welstandsnota). Overigens is het zo dat een groot deel van de notitie van uitgangspunten weer in de uiteindelijke nota terecht is gekomen (hoofdstuk 3 en 4).
4. **Welstandsnota, tweede tussenrapport.**

Een belangrijk deel in de nota vormen de beschrijvingen van de onderscheiden gebieden. Er is bij het onderzoek gezocht naar gebieden met een gelijkvormige structuur en opbouw. Daarbij is het uitgangspunt dat e.e.a. hanteerbaar moet blijven. De gebieden zijn stuk voor stuk beschreven. Vanuit deze beschrijvingen zijn de beleidskeuzes opgesteld en daaraan gekoppeld de welstandscriteria. Al deze zaken zijn opgenomen in het uitgereikte rapport. Het is echter nog niet af. Aan de klankbordgroepen wordt uitdrukkelijk gevraagd om commentaar op de conceptnota te leveren. Ten aanzien van de in de eerste vergadering gepresenteerde gebiedsindeling kan worden vermeld dat er op een aantal onderdelen enige verschuiving heeft plaatsgevonden, doch van een complete wijziging van de eerste inzichten is geen sprake. Er wordt nogmaals uitdrukkelijk vermeld dat het in deze fase gaat om een werkdocument. De in de nota opgenomen foto's (al dan niet met onderschrift) horen bij de tekst. Als hierin fouten worden geconstateerd, geef het dan door. De teksten zijn per gebied in een aantal vaste hoofdstukken onderverdeeld. Bij het hoofdstuk "bijzondere elementen" gaat het om zaken die afwijken van de algemene beschrijving van een gebied. Hieraan wordt uitdrukkelijk geen waardeoordeel toegekend. Per gebied is een beleidshoofdstuk geformuleerd. Dit is feitelijk het belangrijkste deel, omdat hierin wordt verwoord hoe met een gebied wordt omgegaan. Hieruit volgen als technische uitwerking de welstandscriteriacriteria.

Tijdens de vergadering worden de nodige opmerkingen gemaakt. Deze notulen volgen de volgorde waarin de opmerkingen zijn gemaakt, waardoor er op een willekeurige manier door de nota wordt gesprongen. De opmerkingen betreffen het volgende:

 - De bij de diverse gebieden gepresenteerde kaartjes geven niet voldoende duidelijkheid. Misschien is het een suggestie dat er enkele straatnamen op een kaart worden vermeld.
 - De benadering van de nota is goed; er wordt van groot naar klein gewerkt. Desondanks is het een compacte nota gebleven. Aandacht wordt gevraagd voor het taalgebruik. (De verklarende woordenlijst is zeker noodzakelijk.)

- De vraag wordt gesteld of de belangengroepering voor het Kampereiland ook is uitgenodigd. Deze vraag wordt ontkennend beantwoord, doch deze groepering zal bij het vervolg van het proces worden betrokken.
- Pag. 82 van de nota. Hier staat een foto op de verkeerde plaats vermeld met een verkeerd onderschrift. Op dit onderdeel wordt de nota nog eens goed nagelopen. Overigens moeten de foto's een toelichting op de tekst vormen en niet alleen worden beschouwd als een locatie-aanduiding.
- Welke ontwikkelingen moeten worden versterkt en welke tegengegaan ? Dit zal per gebied worden bepaald. Voor alle duidelijkheid moet wel worden vermeld dat het bestemmingsplan bepaalt wat de bouwmogelijkheden zijn en dat de welstandstoets zich richt op de vormgeving van de gebouwen.
- Op de vraag of de nota niet concreter geformuleerd kan worden, wordt geantwoord dat gekozen is voor een nota met een globale gebiedsomschrijving en daaraan gekoppeld globale criteria. Als de nota te concreet wordt geschreven bestaat er geen enkele beleidsruimte meer. Er is gezocht naar een modus die aan de ene kant helder is en aan de andere kant voor de architect voldoende ruimte biedt om creatief bezig te zijn. Toch is er met de invoering van de welstandsnota sprake van een grotere rechtszekerheid voor de burger; de welstandsadviezen moeten namelijk wel gestoeld zijn op de in de nota vermelde criteria.
- Let bij de verbouw van boerderijen op het Kampereiland op de karakteristiek van de panden. Eventueel kunnen adviezen worden gegeven voor de inrichting van de tuinen. (Omdat het hier echter niet gaat om bouwen, kan er feitelijk op dit punt niets worden afgedwongen)
- Hoe wordt er omgegaan met de Mastenbroekerpolder ? Omdat deze polder over drie gemeenten is verdeeld, hebben de gemeenten een afstemmingsoverleg opgezet om zodoende tot een op elkaar aansluitend verhaal te komen.
- Op blz. 45 dient de eerste zin te worden gewijzigd. Verder klopt de bovenste foto niet.
- Door de vertegenwoordiger van de belangengroepering van Zalk wordt de wens geuit om ten aanzien van de vormgeving van de nieuwbouw enige vrijheid te laten, waardoor er meer variatie in de bebouwing ontstaat.
- Blz. 164, 1^e zin wijzigen in: maar die in sommige gevallen in de gehele gemeente gelden.
- Blz. 72. Er is sprake van een beeldkwaliteitsplan voor de winkelstraat.
- Blz. 73. Bugel moet zijn Burgel.
- Er wordt gepleit voor het opstellen van een gedetailleerder pakket van welstandscriteria voor de binnenstad.
- Zoals reeds eerder werd opgemerkt, is de locatie van de diverse gebieden niet altijd even duidelijk. Dit wordt tevens veroorzaakt door het feit dat de schaal van de kaartjes per gebiedsaanduiding verschillen. (de grootte van een gebied kan moeilijk worden ingeschat) Overigens worden de grenzen van de gebieden bij de definitieve versie van de welstandsnota digitaal ingevoerd, waardoor er geen onduidelijkheid over de exacte grens van een gebied kan bestaan.
- Blz. 110. Beleid onder punt 2 verwijderen.
- Blz. 136. De definitie van rooilijn moet duidelijk zijn; let hierbij ook op de oriëntatie van een gebouw.
- Blz. 134. De bijschriften kloppen niet. Het Zwarvershonk en de Stolpen zijn verwisseld.
- Blz. 15. Welke beleidskeuzes worden gemaakt ? Deze keuzes moeten door de raad worden gemaakt bij de vaststelling van de nota. Op dit moment is daar dus nog geen helderheid over te verschaffen.
- Inzake de voorgenomen inloopavonden wordt gemeld dat de wijkcoördinator in deze periode ook een aantal avonden heeft gepland. Er zal nog contact met hem worden opgenomen.
- Op het verzoek een overzicht te verschaffen van de al dan niet verwerkte opmerkingen wordt geantwoord dat dit in praktische zin niet mogelijk is, omdat er vanuit allerlei groeperingen gereageerd is. Overigens zullen alle opmerkingen in oktober worden verwerkt.

Omdat er ten aanzien van de nota geen verdere inhoudelijke opmerkingen zijn, sluit de heer Tutert dit onderwerp af, waarbij hij nog eens nadrukkelijk aangeeft dat er **nog tot 17 oktober a.s. de gelegenheid bestaat schriftelijke op- of aanmerkingen op de nota te geven**. Indien het gaat om belangrijke zaken kan alsnog een nieuwe bijeenkomst worden gearrangeerd.

5. **Inloopavonden.** Bij de verzonden stukken was tevens een voorstel voor te houden inloopavonden voor de burgers van Kampen. Een en ander moet nog gedetailleerd worden uitgewerkt. Het is in ieder geval zo dat er een algemene oproep wordt gedaan in “De Brug”. Verder zullen de wijk- en buurtverenigingen en de diverse belangengroeperingen een aparte uitnodiging krijgen. De avonden zullen in overleg met de wijkcoördinator worden gepland.

Om 21.55 uur sluit de voorzitter de vergadering.

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1 Algemeen	5
1.2 Uitgangspunten	6
1.3 Precedentwerking	10

2. Sneltoetscriteria

2.1 Algemeen	12
2.2 Aan- en uitbouwen	
2.3 Bijgebouwen en overkappingen	
2.4 Kozijn- en gevelwijzigingen	
2.5 Dakkapellen	
2.6 Erfafscheidingen	
2.7 Overige licht-vergunningplichtige bouwwerken	
2.8 Rolhekken, luiken en rolluiken	

1.1 Algemeen

De gemeente Kampen conformeert zich met deze sneltoetscriteria aan de landelijke sneltoetscriteria zoals die door de gezamenlijke provinciale welstandsorganisaties zijn opgesteld. Deze landelijke sneltoetscriteria worden in de toekomst herzien en aangevuld. Deze aanvullingen en herzieningen worden in principe ongewijzigd overgenomen door de gemeente.

De sneltoetscriteria kunnen gebruikt worden voor:

1. preventieve toetsing van licht vergunningplichtige bouwplannen
2. repressieve toetsing van vergunningvrije bouwplannen

Preventieve welstandstoetsing

Als een bouwplan vergunningplichtig is wordt door de AMvB bepaald of een lichte of reguliere procedure wordt gevolgd. Alle vergunningplichtige bouwplannen dienen in ieder geval getoetst te worden aan het bestemmingsplan, de bouwverordening, het bouwbesluit en aan redelijke eisen van welstand. De licht vergunningplichtige bouwwerken worden qua welstands getoetst op de in hoofdstuk 2 geformuleerde sneltoetscriteria.

Wanneer een bouwplan niet aan de sneltoetscriteria voldoet of wanneer er sprake is van een bijzondere situatie, waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria, kan het bouwplan alsnog aan de welstandscommissie of een door de commissie gemandateerd lid worden voorgelegd. De welstandscommissie zal in deze gevallen met inachtneming van de gestelde sneltoetscriteria en met onder andere de gebiedsgerichte beoordelen of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Op deze manier kunnen licht-vergunningplichtige bouwwerken die in eerste instantie niet voldoen aan de sneltoetscriteria alsnog door de welstandscommissie bezien worden in relatie tot de context van het gebied waar het bouwplan geplaatst wordt.

Van een bijzondere situatie is in ieder geval altijd sprake in door het Rijk aangewezen beschermde stads- of dorpsgezichten en bij, op of aan door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

1.2 Uitgangspunten

Bij het opstellen van de sneltoetscriteria zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Relatie met het bestemmingsplan

In artikel 44 van de nieuwe Woningwet wordt geregeld dat een bouwvergunning slechts mag en moet worden geweigerd als deze niet voldoet aan onder andere de bouwverordening, bestemmingplan of redelijke eisen van welstand. De welstandstoetsing dient alleen betrekking te hebben op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkelingen daarvan. Jurisprudentie heeft uitgewezen dat als het bestemmingsplan het bouwwerk toestaat deze welstandshalve niet meer afgewezen kan worden op basis van plaatsing en maatvoering als deze reeds in het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Bestemmingsplanvoorschriften prevaleren dus boven welstandscriteria. Dit houdt in dat welstandscriteria in beginsel geen eisen kunnen stellen aan zaken die al geregeld zijn in het bestemmingsplan of Bouwbesluit. Wel is het mogelijk dat welstandscriteria een aanvullende werking hebben op het geregelde in het bestemmingsplan of Bouwbesluit.

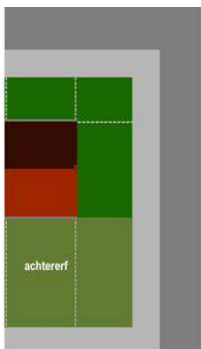
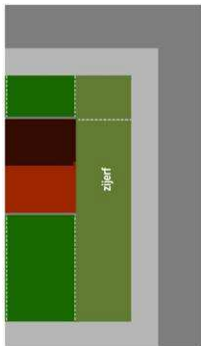
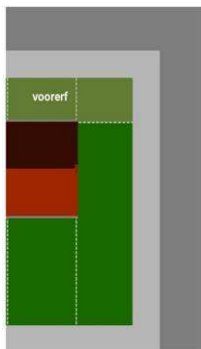
Voor de opgenomen sneltoetscriteria is ervan uitgegaan dat het bestemmingsplan altijd maatgevend is. Dat wil echter niet zeggen dat er geen sneltoetscriteria over plaatsing en maatvoering zijn opgenomen, maar dat deze dan betrekking hebben op de visuele kwalitatieve hoedanigheid van het bouwwerk. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft functie, plaatsing en maatvoering van kleine bouwwerken.

Voor- en achterkant benadering (AMvB)

De voor- en achterkant benadering houdt in dat er met het oog op stedenbouw en welstand in een aantal gevallen verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of aan de achterkant van een bouwwerk. Vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan de achterkant.

Onder voorkant wordt in dit verband verstaan de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen. Onder achterkant wordt in dit verband verstaan de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen. Het begrip 'weg' wordt nader verklaard in de Wegenverkeerswet. Bij het begrip 'openbaar groen' moet worden uitgegaan van hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken, plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. 'Gekeerd naar de weg of het openbaar groen' impliceert dat tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen een directe feitelijke relatie is. Die relatie is er niet wanneer zich tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen andere begrenzendende elementen aanwezig zijn, zoals het erf van de burens, bos, (bij)gebouwen of water. Dit betekent dat bijvoorbeeld bij een sloot als scheidend element de zijkant gekeerd naar de weg of het openbaar groen een achterkant wordt in plaats van een voorkant.





Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld. In de sneltoetscriteria is daarom voor een aantal bouwwerken onderscheid gemaakt tussen bouwwerken aan de voorkant en aan de achterkant. Voor dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is in de welstandcriteria onderscheid gemaakt in criteria voor de voor- en achterkant, zoals deze begrippen door de AMvB zijn vastgelegd.

Opvallend is dat er een overlap is tussen voor- en achterkant. Dit heeft met name te maken met de definities van erven (deze overlappen elkaar namelijk ook). In de toelichting van de AMvB kan men lezen dat er eigenlijk alleen een definitie van voorkanten wordt gegeven. Dit impliceert dat de term voorkant bepalend is. Een plan in het overlapgebied zal dus als een plan aan de voorkant moeten worden gezien.

Met de in de AMvB opgenomen definities wordt overigens nog niet de vraag beantwoord welke gevels nu als voor-, achter- en/of zijgevel moet worden aangemerkt. Voor het antwoord op die vraag is bepalend welke gevel in het concrete geval als voorgevel moet worden beschouwd. Wanneer is vastgesteld welke gevel de voorgevel is, kan vervolgens eenvoudig worden bepaald welke gevel de achtergevel is en dus ook welke gevels zijgevels zijn. Er zijn gevallen denkbaar waarin discussie kan ontstaan. In dergelijke gevallen moet voor het bepalen welke gevel de voorgevel is, primair worden afgegaan op de ligging van de voorgevelrooilijn, zoals die in het bestemmingsplan of in de bouwverordening is aangegeven. Als ook dan nog twijfel bestaat zal de feitelijke situatie doorslaggevend zijn voor de vraag waar zich de voorgevel bevindt.

Mede aan de hand van de jurisprudentie kunnen daarvoor als aanknopingspunten worden gehanteerd de systematiek van huisnummering (waar zich het huisnummer bevindt), de zijde van het gebouw waar zich de voordeur of hoofdingang bevindt, de plaats waar de brievenbus is aangebracht en de plaats waar zich de hoofdontsluiting van het perceel bevindt.

Voor de goede orde wordt erop gewezen dat voor de toepassing van dit besluit een gebouw slechts één voorgevel heeft. Onder verwijzing naar de jurisprudentie inzake het bouwvergunningsvrij bouwen bij hoekwoningen kan dus niet gesteld worden dat een hoekwoning, waarbij sprake is van twee voorgevelrooilijnen, ook twee voorgevels heeft.

‘Objectieve’ sneltoetscriteria

De intentie van de nieuwe Woningwet is dat gemeenten een toetsbaarder, objectiever en transparanter welstandsbeleid formuleren en uitvoeren. Dit betekent dat enerzijds een grote duidelijkheid moet zijn over het welstandstoezicht, en anderzijds dat de criteria een bepaalde eenduidigheid moeten hebben; m.a.w. ‘objectief’ toetsbaar moeten zijn.

Dit hoeft niet te betekenen dat de sneltoetscriteria altijd 100% meetbaar, dus absoluut van aard, zijn. Absolute criteria leveren slechts één mogelijk resultaat op terwijl objectieve sneltoetscriteria ook relatief van aard kunnen zijn, dus naar verhouding meer mogelijke oplossingen bieden in relatie tot omgeving, tijdsbeeld en/of gewenste ontwikkelingen. Omdat veel van deze factoren locatieafhankelijk zijn, is het opstellen van absoluut meetbare criteria niet eenvoudig. Absoluut meetbare criteria met betrekking tot materiaal, kleur en detailleringen kunnen bijvoorbeeld alleen per gebied of bouwstijl geformuleerd worden. Waar door de omgevingsafhankelijke factoren absoluut meetbare criteria niet mogelijk zijn, worden relatieve criteria gebruikt, waarbij veelal wordt verwezen naar vergelijkbare kenmerken van het hoofdgebouw, belendende bebouwing of bouwblok.

Helderheid en herkenbaarheid van gebouwen

Een gebouw heeft vaak een herkenbare hoofdvorm, of is opgebouwd uit meerdere in samenhang ontworpen delen. Elk deel is meestal zelf ook weer zorgvuldig opgebouwd uit massa's en vlakken, en die zijn vervolgens ook zelf weer in samenhang met de rest ontworpen. Bij de toetsing van plannen wordt gekeken of deze samenhang en zorgvuldigheid in het plan aanwezig zijn, dan wel gerespecteerd worden. In de sneltoetscriteria is dit thema als uitgangspunt gehanteerd.

Bij de sneltoetscriteria is meestal uitgegaan van een standaardplan voor het betreffende bouwwerk. Alle uitzonderingen daarop verdienen extra aandacht en worden dus beoordeeld door een welstandscommissie aan redelijke eisen van welstand.

1.3 Precedentwerking

Regelmatig wordt door een aanvrager verwezen naar eerder uitgevoerde en dus vaak goedgekeurde bouwwerken. Een dergelijk bouwwerk kan als precedent werken voor overige bouwplannen. De gemeente Kampen kiest er voor om bij het vaststellen van de welstandsnota het nieuwe beleid als uitgangspunt te nemen. Eerder toegestane bouwwerken kunnen niet verwijderd worden maar zullen langzamerhand verdwijnen (uitsterven) doordat het nieuwe beleid bepalend is. Het door bouwaanvragers verwijzen naar deze eerder toegestane exemplaren gaat niet meer op, de gemeente heeft namelijk een duidelijk standpunt ingenomen.

Uitzondering hierop vormen de zogenaamde trendsetters. Bij een bouwaanvraag dienen deze trendsetters als voorbeeld waarnaar verwezen kan worden. Een trendsetter kan afwijken van de nieuwe welstandscriteria als min of meer geaccepteerde uitzonderingen. Trendsetters worden altijd vooraf door de welstandscommissie vastgesteld.

Nieuwe trendsetters ontstaan meestal als afgeweken wordt van welstandscriteria maar de aanvraag toch door de welstandscommissie als acceptabel wordt goedgekeurd. Tijdens de jaarlijkse evaluatie van het welstandsbeleid kunnen dergelijke bouwplannen als trendsetter worden vastgelegd.

2. Sneltoetscriteria

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden sneltoetscriteria gegeven voor, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, rolhekken, luiken en rolluiken. Een bouwplan is in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand als:

- Het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde sneltoetscriteria, of;
- Het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, mits de vervanging geen gevolg is van repressief welstandstoezicht, of;
- Het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een in het betreffende bouwblok of straat eerder (maar na vaststelling van de welstandsnota) als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd exemplaar (bij gelijkvormige kapvorm/woningtype), of;
- Het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen en door de gemeente geaccepteerde optionele toevoeging of wijziging voor een woonwijk.

Als er voor een bepaald type licht-vergunningplichtig bouwplan geen sneltoetscriteria zijn opgenomen zal het bouwplan door de welstandscommissie getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie zal het bouwplan dan beoordelen op basis van de gebiedsgerichte welstandscriteria opgenomen in de welstandsnota. Het kan voorkomen dat een bouwwerk in strijd is met de criteria maar wel een waardevolle en/of kwalitatieve toevoeging vormt voor het hoofdgebouw of de omgeving. Daarnaast kan het voorkomen dat juist het hoofdgebouw of de omgeving zich niet leent voor het voorgestelde bouwwerk. Om dit soort situaties te voorkomen is een vangnet gebruikt door het toevoegen van de regel: “Deze criteria gelden tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria”. Bij het gebruik van dit vangnet dient deugdelijk gemotiveerd te worden waarom er een uitzondering wordt gemaakt op de opgestelde criteria. Deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op art. 4:84 AwB.

Tenzij anders is aangegeven, worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten.

2.2 Aan- en uitbouwen

Omschrijving en uitgangspunten

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningplichtige aan- en uitbouwen in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Aan- en uitbouwen worden in grote aantallen gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een aan- of uitbouw aan de achterkant (achterterf of zijterf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen). Om het straatbeeld te respecteren en intact te houden dient er bij de mogelijke toepassing van aan- en uitbouwen aan de voorkant een bufferzone aanwezig te zijn tussen gevel en straat.

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

Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen aan de voorkant

Een aan- of uitbouw aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan.

Voldoet een aan- of uitbouw niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een be-

scherm monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.



fig. 1 zijaanbouw te dicht bij voorgevelrooilijn



fig. 2 zijaanbouw te hoog



fig. 3 opzichtig materiaalgebruik



fig. 4 goed geplaatst, passende vormgeving en materiaaltoepassing

aan- en uitbouwen aan de voorkant

algemeen:

- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan een bestaande aan- of uitbouw)

plaatsing en aantal:

- afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot het voorerf minimaal 3.00 m.
- de aan- of uitbouw aan de voorgevel mag niet buiten de zijgevel uitsteken, geen hoekaanbouw
- afstand van de aan- of uitbouw aan zijgevel tot zijerfgrens minimaal 2.00 m.
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig

maatvoering:

aan de zijgevel:

- hoogte niet hoger dan eerste bouwlaag / vloer 1^{ste} verdieping van hoofdgebouw en minimaal 1 meter onder de gootlijn
- breedte maximaal 75% van de breedte van de oorspronkelijke zijgevel
- diepte maximaal 3.00 m. gemeten vanaf oorspronkelijke zijgevel
- oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk zijerf is bebouwd

aan de voorgevel:

- hoogte niet hoger dan eerste bouwlaag / vloer 1^{ste} verdieping van hoofdgebouw en minimaal 1 meter onder de gootlijn
- breedte maximaal 50% van de breedte van de oorspronkelijke voorgevel
- diepte maximaal 1.00 m. gemeten vanaf oorspronkelijke voorgevel

vormgeving:

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- plat afgedekt
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw. Bij erkers betekent dat dat de erker in het gat past van het oorspronkelijke gevelement, zowel qua breedte als qua hoogte
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten
- geen koppeling met een entreeluiifel

materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- aan- of uitbouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% openingen/glasvlak
- bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrens (muurdam) of m.b.v. scheidende penant

Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen aan de achterkant

Een aan- of uitbouw aan de achterkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aan- of uitbouw niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

aan- en uitbouwen aan de achterkant

algemeen:

- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan bestaande aan- of uitbouw)

plaatsing en aantal:

- afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot voorerf minimaal 3.00 m.
- aan- of uitbouw aan de achtergevel mag niet buiten de zijgevel uitsteken, tenzij er sprake is van een hoekaanbouw (geen hoekaanbouw als zijerf grenst aan weg of openbaar groen)
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig

maatvoering:

- hoogte in ieder geval niet hoger dan eerste bouwlaag / vloer 1^{ste} verdieping van hoofdgebouw
- breedte achteraanbouw maximaal 100% van de breedte oorspronkelijke achtergevel van hoofdgebouw
- breedte zijaanbouw maximaal 3.50 m. gemeten vanaf oorspronkelijke gevel
- oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk achter- of zijerf is bebouwd

vormgeving:

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting; serres met een enkelvoudig flauw-hellend transparant dak
- geen doorgetrokken dakvlak van hoofdgebouw over aan- of uitbouw
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw, behalve bij serres
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw; bij serres een regelmatige verdeling van kozijnstijlen
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- aan- of uitbouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% openingen/glasvlak, bij serres zijn dak en achtergevel volledig transparant
- bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrens (muurdam) of m.b.v. scheidende penant; serres worden op de erfgrens beëindigd met een horizontaal beëindigde, gemetselde gevel die dak en achtergevel volledig opsluit

2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Omschrijving en uitgangspunten

Een bijgebouw of overkapping is een grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag. Een bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis, of garage. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal be-



fig. 5 te hoog



fig. 6 geen afstemming op andere bijgebouwen



fig. 7 sterk afwijkend materiaalgebruik



fig. 8 goede afstemming op omgeving

doeld als carport of luifel boven een deur of raampartij. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als bijgebouwen en overkappingen zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een bijgebouw of overkapping aan de achterkant (achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).

De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen en overkappingen: materialen en kleuren van gevels en dakvlakken afgestemd op die van het hoofdgebouw, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting. Een belangrijk kenmerk van een overkapping is de transparantie. Overkappingen mogen niet

met wanden worden dichtgezet.

Bijgebouwen of overkappingen die contrasteren met het hoofdgebouw zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

**Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen
aan de voorkant**

Een bijgebouw of overkapping aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw of overkapping niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouw-aanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Een bijgebouw of overkapping op het voorerf is altijd van grote invloed op het straatbeeld. Deze bijgebouwen of overkappingen zullen dan ook altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant

algemeen:

- geen secundaire overkapping (bijvoorbeeld aan een reeds bestaande aan-, uitbouw of bijgebouw)

plaatsing en aantal:

- geen bijgebouw of overkapping op het voorerf (voor advies naar de welstandscommissie)
- afstand tot voorerf minimaal 3.00 m.
- afstand tot erfgrans minimaal 0.50 m. (achter erfafscheiding) tenzij bijgebouw wat betreft materialisering is geïntegreerd in erfafscheiding (bijvoorbeeld beide metselwerk)
- afstand tot gevels hoofdgebouw minimaal 2.00 m. voor bijgebouwen
- niet meer dan twee bijgebouwen en/of overkappingen op het gehele erf

maatvoering:

- hoogte maximaal 3.00 m. gemeten vanaf het aansluitend terrein
- oppervlakte maximaal 10 m² tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk achter- of zijerf is bebouwd

vormgeving:

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open.
- plat afgedekt
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

materiaal en kleur:

- materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout). Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen.
- bij integratie met erfafscheiding materiaal en kleurgebruik gelijk aan erfafscheiding
- gevels bijgebouw bestaan uit maximaal 75% gevelopeningen/glasvlak

**Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen
aan de achterkant**

Een bijgebouw of overkapping aan de achterkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw of overkapping niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouw-aanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant

algemeen:

- geen secundaire overkapping (bijvoorbeeld aan een reeds bestaande aan-, uitbouw of bijgebouw)

plaatsing en aantal:

- afstand tot voorerf minimaal 3.00 m.
- afstand tot erf grens minimaal 0.50 m. (achter erfafscheiding) tenzij bijgebouw wat betreft materialisering is geïntegreerd in erfafscheiding (bijvoorbeeld beide metselwerk)
- afstand tot gevels hoofdgebouw minimaal 2.00 m. voor bijgebouwen
- niet meer dan twee bijgebouwen en overkappingen op het gehele erf

maatvoering:

- hoogte maximaal 3.25 m. gemeten vanaf het aansluitend terrein
- bij toepassing van zadeldak goothoogte maximaal 3.00 m. en nokhoogte maximaal 5.00 m. gemeten vanaf het aansluitend terrein
- oppervlakte maximaal 30 m² tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk achter- of zijerf is bebouwd

vormgeving:

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open.
- plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

materiaal en kleur:

- materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout). Geen betonplaten of damwandprofielen in het zicht
- gevels bijgebouw bestaan uit maximaal 75% gevelopeningen/glasvlak

2.4 Kozijn- en gevelwijzigingen

Omschrijving en uitgangspunten

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

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

Wijzigingen in de gevel die contrasteren met het hoofdgebouw of de directe omgeving zullen altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.

fig. 9 samenhang straatbeeld verstoord door afwijkend kozijn



fig. 10 nog meer verstoring door afwijkend materiaal voor kozijnen en gevelvlak



fig. 11 bestaande indeling gerespecteerd bij vervanging



Welstandscriteria voor kozijn- of gevelwijzigingen

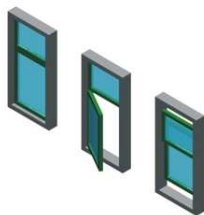
Een kozijn- of gevelwijziging is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een kozijn- of gevelwijziging niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Wijzigingen aan de voorgevel of zijgevel als deze gekeerd is naar de weg of openbaar groen zijn altijd van grote invloed op het straatbeeld. Dergelijke kozijn- of gevelwijzigingen zullen dan ook altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Wijzigingen aan de achterkant op de begane grond hebben zo weinig invloed op de openbare ruimte dat hiervoor geen nadere eisen hoeven te worden gesteld.

voorbeeldkozijnen voor 1900

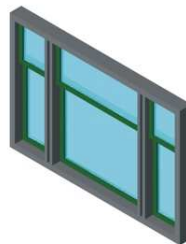


bestaand (of vergelijkbaar)

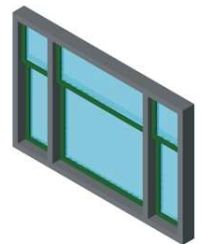


acceptabele vervanging
vereenvoudiging van invulling
met behoud hoofddeling

voorbeeldkozijn van circa 1915 - 1930



bestaand (of vergelijkbaar)



acceptabele vervanging
vereenvoudiging van profilering
door het weglaten van de
decoratieve uitsparing in tussenstijl

kozijn- of gevelwijzigingen

algemeen:

- op wijzigingen aan de achterkant op de begane grond zijn onderstaande criteria niet van toepassing

plaatsing en aantal:

- niet van toepassing

maatvoering:

- oorspronkelijke maatvoering kozijn en ramen behouden
- diepte van negge gelijk aan bestaande situatie
- oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout behouden

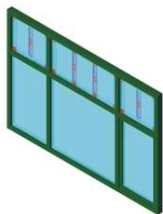
vormgeving:

- gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur/tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel
- een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke geleiding en –indeling van de gehele gevel, m.a.w. verticale of horizontale indeling van gevel handhaven
- samenhang en ritmiek van de straatwand worden niet verstoord
- de gevel van begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend
- de hoofdingeling komt overeen met de oorspronkelijke indeling
 - indeling raamhout behouden
 - eventuele roedeverdeling alleen met authentieke roedes
 - toegevoegde of vervangende draaiende of schuivende delen zijn mogelijk
- gevelopeningen niet geblindeerd met panelen of schilderwerk
- bestaande lateien, onderdorpels, raamlijsten, speklagen en/of rollagen in originele staat of in ieder geval in overeenstemming met op de vormtaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en/of raamlijsten

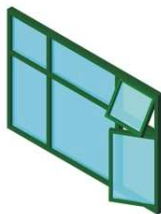
materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw
- stalen kozijn- en raamprofielen vervangen door aluminium renovatieprofielen, alleen aluminium kan de dimensionering en profilering van staal benaderen
- zeer terughoudend met de toepassing van kunststof bij vervanging van houten kozijnen, en zo ja, verdiept of oorspronkelijk profiel van houten kozijn toepassen
- geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik

voorbeeldkozijn vanaf circa 1920

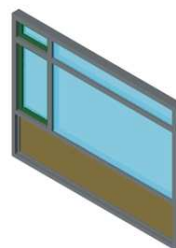


bestaand (of vergelijkbaar)

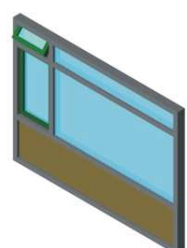


acceptabele vervanging vereenvoudiging invulling door met weglaten van het glas-in-lood behoud van relatief smalle profielen

voorbeeldkozijn wederopbouw



bestaand (of vergelijkbaar)



acceptabele vervanging vereenvoudiging van profilering door borstweringspaneel op te nemen in kozijn zonder eigen raamhout

2.5 Dakkapellen

Omschrijving en uitgangspunten

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



fig. 12 te hoog op het dak, profiel van de woning wordt aangetast



fig. 13 vormgeving sluit niet aan op stijl van woning



fig. 14 te hoog, te gesloten



fig. 15 evenwichtig van plaatsing, grootte en vormgeving

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

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

Welstandscriteria voor dakkapellen aan de voorkant

Een dakkapel aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

dakkapellen aan de voorkant

algemeen:

- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw

plaatsing en aantal:

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt
- bij een individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel
- minimaal 1.00 m. dakvlak boven, onder en aan weerszijden van de dakkapel, afstand tot boven en onderkant dak verticaal gemeten, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)
- niet meer dan één dakkapel per woning op het betreffende dakvlak

maatvoering:

- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.35 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim
- breedte in totaal maximaal 30% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 2.00 m. gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)

vormgeving:

- plat afgedekt
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken
- zijwanden dakkapel in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak.

Welstandscriteria voor dakkapellen aan de achterkant (voor zover niet vergunningsvrij)

Een dakkapel aan de achterkant (voor zover niet vergunningsvrij) is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouw-aanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

dakkapellen aan de achterkant (voor zover niet vergunningsvrij)

algemeen:

- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw

plaatsing en aantal:

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt
- bij individuele woning/pand gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding achtergevel
- minimaal 0.50 m. dakvlak boven, onder en aan weerszijden van de dakkapel, afstand tot boven en onderkant dak verticaal gemeten, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)
- bij plaatsing op een zijdakvlak afstand tot het voorerf (meestal de voorgevelrooi-lijn) minimaal 1.00 m
- bij meerdere dakkapellen/dakramen een tussenruimte van minimaal 1.00 m.
- niet meer dan twee dakkapellen per woning op het betreffende dakvlak

maatvoering:

plat afgedekte dakkapellen:

- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim
- breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3.50 m. gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)

aangekapte dakkapellen:

- afstand tussen de voet van de dakkapel en de gootlijn van de dakkapel maximaal 90 cm, totale hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak
- breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3.50 m. gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)

vormgeving:

- plat afgedekt of, bij een dakhelling groter dan 45° desgewenst een aangekapte dakkapel met een minimale dakhelling van 25°
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- materiaal- en kleurgebruik van kap bij aangekapte dakkapel gelijk aan kap hoofdgebouw
- voorvlak grotendeels gevuld met glas, beperkte toepassing van dichte panelen
- zijwanden dakkapel in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak.

Aanvullende criteria voor dakkapellen per kapvorm

Bij een aantal afwijkende kapvormen zijn naast bovenstaande sneltoetscriteria voor de voor- en achterkant een aantal aanvullende welstandscriteria van toepassing. In geval van combinaties van verschillende dakvormen zal door de welstandscmissie per situatie een afweging gemaakt worden van de toelaatbare uitbreidingen.

Zadeldak met hellingshoek $< 30^\circ$

Soms geeft een zadeldak door de flauwe helling weinig tot geen gelegenheid om een dakkapel toe te passen. Door de flauwe helling wordt de bovenzijde van de dakkapel namelijk (nagenoeg) gelijk met de nok. Hierdoor worden het dakvlak en het silhouet te sterk aangetast, daarom is het plaatsen van een dakkapel op een zadeldak met een helling kleiner dan 30° welstandshalve ongewenst. Een reguliere dakkapel is hier dus niet goed mogelijk.

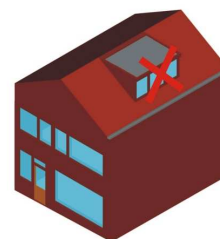
Als de vrije hoogte onder de nok tenminste 2.00 meter bedraagt kan soms een oplossing worden gevonden door de nok te verplaatsen en te verhogen. Dan spreken we van een *dakopbouw*. Plaatsing valt dan onder een reguliere vergunningsprocedure en zal door de welstandscmissie worden getoetst op redelijke eisen van welstand.

Zadeldak met hellingshoek $\geq 30^\circ$

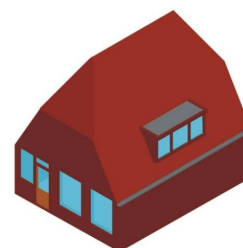
De algemene sneltoetscriteria voor dakkapellen zijn hier van toepassing. Hiervoor gelden dus geen aanvullende sneltoetscriteria.

Zadeldak met wolfseind

De beperkte maat van het wolfseind is ongeschikt voor toevoegingen. De zijdakvlakken zijn hiervoor meer geschikt, en dienen behandeld te worden als het zadeldak. Hierbij dienen de wolfseinden gerespecteerd te worden. Dakopbouwen zijn daarom niet gewenst.



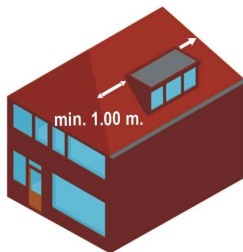
bij flauwe kaphelling ($< 30^\circ$) geen dakkapel doordat bovenzijde dakkapel gelijk loopt met nok, waardoor silhouet van het gebouw wordt aangetast



geen dakkapel op wolfseind, maar op zijdakvlak



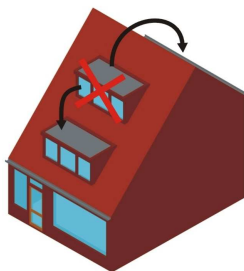
geen dakkapel ter hoogte van vliering, maar onder in het dakvlak situeren



bij schilddak rondom dakkapel minimaal 1 meter dakvlak aan weerszijde behouden



bij mansardekap de dakkapel in het onderste deel van het dakvlak situeren



bij asymmetrische kap dakkapel niet boven in het dakvlak maar onder in het dakvlak of op het andere korte dakvlak

Zadeldak met vliering

De basismaat van de vliering is te gering om een dakkapel of -opbouw te realiseren. Plaatsing hoog in het dakvlak geeft een onevenwichtig beeld. Bij deze dakvorm dus geen dakkapellen op dakvlak.

Schild-, tent- of piramidedak

Het karakter van deze kapvormen, met naar de nok toelopende hoekkepers, vereist een zeer beperkte afmeting van de dakkapel. Bij situering van de dakkapel dienen de hoekkepers te worden gerespecteerd en dient minimaal een meter dakvlak vrij te blijven, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.

Mansardedak

Een daktoevoeging aan de achterkant is toegestaan in het onderste deel van het dakvlak. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen een schuin afgedekte dakkapel en een dakkapel met plat dak. In beide gevallen dient de bovenaansluiting met het dakvlak op de knik van het dakvlak plaats te vinden.

Lessenaardak

Voor dakkapellen op lessenaardaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Afhankelijk van de hoek van het dak en de nok- en goothoogte gelden verschillende regels. Wanneer de hoek kleiner is dan 30° is een dakkapel welstandshalve niet wenselijk. Bij een hoek kleiner dan 45° is een dakkapel aanvaardbaar wanneer de vrije hoogte onder de nok meer dan 2.70 m meet, zodat de dakkapel voldoende ver onder de nok zal blijven.

Asymmetrisch dak

Een dakkapel hoog in het dakvlak geeft bij een asymmetrisch dakvlak een onevenwichtig beeld en is welstandshalve niet gewenst. Het advies hier is omzetten naar het andere dakvlak.

In het algemeen worden dakkapellen onder in het dakvlak toegepast. Door de grootte van het dakvlak ontstaat hiermede een goed en evenwichtig beeld. Door de hoogte van het dakvlak is hier een dakkapel met een inwendige hoogte tot de verdiepingvloer voorstelbaar.

2.6 Erfafscheidingen

Omschrijving 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 een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is.

Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. In het buitengebied bijvoorbeeld zijn dichte, gebouwde erfafscheidingen bijna altijd storend. Hier dient bij voorkeur te worden gewerkt met hagen en windsingels, eventueel in combinatie met onopvallend open gaaswerk zonder puntdraad. In sommige gevallen is een open hekwerk ook voorstelbaar, zoals bijvoorbeeld bij landgoederen.

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.



fig. 16 te hoog, inferieure materialen



fig. 17 geen afstemming op omgeving, grof materiaal



fig. 18 onsamenvattend materiaal- en kleurgebruik



fig. 19 de beste oplossing heeft geen vergunning nodig

Welstandscriteria voor erfafscheidingen

Het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een erf- of perceelafscheiding niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouw-aanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

maatvoering:

- hoogte maximaal 1.00 m. als erfafscheiding wordt geplaatst voor of op minder dan 1 meter afstand tot het voorerf
- hoogte maximaal 2.00 m. als erfafscheiding wordt geplaatst op minimaal 1 meter afstand tot het voorerf

vormgeving:

- vormgeving afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf- en perceelafscheidingen
- volledig te begroeien gazen hekwerken, als drager voor beplanting
- geleding houten erfafscheiding afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel of reeds bestaande erfafscheiding in de omgeving
- rechte vormgeving, geen toogvormen

materiaal en kleur:

- terughoudend materiaal- en kleurgebruik: vermijden van contrast met bebouwing in omgeving
- kleur en materiaal aansluitend op erfafscheiding van naburig perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf- en perceelafscheidingen
- houtwerk om en om aangebracht wanneer geplaatst achter de voorgevelrooilijn op de zij- of achtererfgrens als deze niet gekeerd is naar de weg of openbaar groen
- metselwerk conform het hoofdgebouw, waarboven mogelijk metalen stijlen in donkere kleur of schotten van houten planken tussen gemetselde penanten
- geen toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat, damwandprofielen, rietmaten of vlechtschermen
- geen felle contrasterende kleuren

2.7 Overige licht-vergunningplichtige bouwwerken

Sneltoetscriteria zijn, conform art. 7 van de AMvB, alleen verplicht voor de categorieën bouwwerken die hiervoor zijn behandeld. Aanvullend daarop heeft de gemeente tevens sneltoetscriteria vastgesteld voor rolhekken, luiken en rolluiken.

Voor alle overige categorieën licht-vergunningplichtig bouwen acht de gemeente steeds een afweging per geval noodzakelijk. De vergunningsvrije mogelijkheden voor toepassing van dakramen, spriet- staaf- en schotelantennes of zonnepanelen zijn reeds zo ruim dat een overschrijding van die mogelijkheden in vrijwel alle gevallen op ernstige bezwaren zal stuiten. Een eventueel positief advies op een dergelijk bouwwerk vergt dan ook altijd een deugdelijke en goed onderbouwde motivatie.

2.8 Rolhekken, luiken en rolluiken

Omschrijving en uitgangspunten

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving echter ook een onherbergzaam aanzien geven, hetgeen verloedering juist in de hand werkt. Daarom stimuleert de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen zoals gewelddbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen.

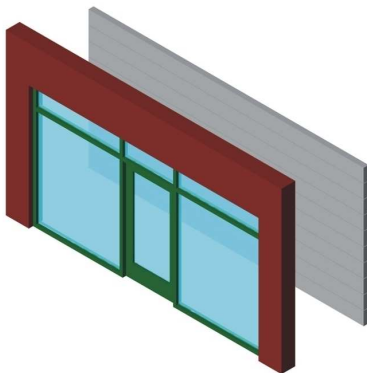
Voor woningen is het toepassen van rolhekken, luiken en rolluiken vergunningsvrij gesteld. Voor gebouwen anders dan woningen en woongebouwen echter niet. Juist in winkelgebieden zijn de problemen met deze anti-inbraak en –vandalisme voorzieningen het grootst. De gemeente streeft er daarom naar dat rolhekken,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

Welstandscriteria voor rolhekken of (rol)luiken

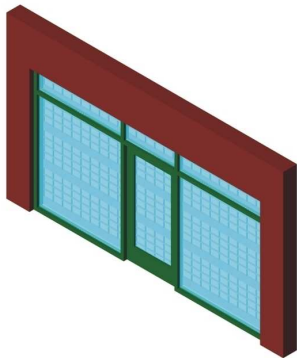
Een rolhek, luik of rolluik is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een rolhek, luik of rolluik niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandsc commissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandsc commissie om advies worden gevraagd.

plaatsing:

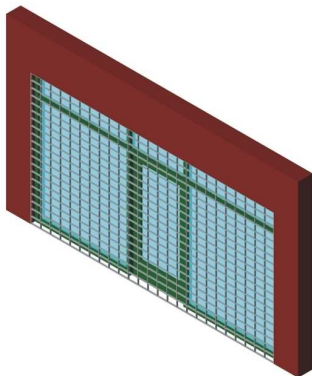
- minimaal 2.00 meter teruggelegen van de uitwendige scheidingsconstructie (pui)
- aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits:
 - voor minimaal 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
 - ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met interieur/gevel
- aan de buitengevel, mits:
 - plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is
 - voor minimaal 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
 - rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast
 - ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel



minimaal 2 meter achter pui geplaatst



geplaatst achter de pui en voor 70% glasheldere doorkijkopeningen



geplaatst voor de pui en voor 90% glasheldere doorkijkopeningen

4. Reclamerichtlijnen voor de binnenstad van Kampen

Reclamerichtlijnen voor de binnenstad binnen de grenzen van het beschermde stadsgezicht toe te passen bij de uitvoering van de Algemene Plaatselijke Verordening, artikel 9.2 van de Bouwverordening, artikel 40 en volgende van de Woningwet en artikel 11 en volgende van de Monumentenwet 1988.

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze richtlijnen wordt verstaan onder:

1. reclame: het visueel in het openbaar aanprijzen van of aandacht vestigen op diensten, goederen, activiteiten of namen met het kennelijke doel een commercieel belang te dienen;
2. gevelreclame: de reclame op of aan een onroerende zaak;
3. buitenreclame: de reclame in de openbare ruimte, niet zijnde gevel- of dakreclame;
4. plat bord of enkelzijdige reclame: gevelreclame in de vorm van een plat tegen de gevel van een bouwwerk of tegen een luifel aangebracht verlicht of onverlicht voorwerp, of een daarmee overeenkomende reclame-uiting;
5. een met een plat bord overeenkomende reclame-uiting: plat op de gevel geplaatste losse letters, een bord met onderbrekingen; een muurschildering; reclame aangebracht onmiddellijk voor of achter ramen of deuren van een bouwwerk;
6. uithangbord of dubbelzijdige reclame: gevelreclame in de vorm van een loodrecht op de gevel van een bouwwerk aangebracht verlicht of onverlicht voorwerp;
7. reclamebord: een op de openbare weg geplaatst tweezijdig, vrijstaand bord met een reclameopschrift (sandwichbord);
8. historische reclame: als muurschildering aangebrachte reclame met als onderwerp een historische reclameboodschap, tenminste 50 jaar oud;
9. uitstalling: in de openbare ruimte opgestelde goederen ten behoeve van de verkoop;
10. vlag: een vlag, wimpel, vaandel of banier, met het kennelijk doel om reclame te maken;
11. architectuureenheid: deel van een gevelwand dat door de architectonische geleding herkenbaar is als een samenhangend ontwerp;
12. weg: weg als bedoeld in *artikel* van de A.P.V.

Artikel 2 Zones

Voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van reclame worden verschillende gebieden onderscheiden. De zonering is als volgt:

1. Oudestraat, Plantage: hier geldt het strengere regime van artikel 10;
2. Overige historische straten: hier geldt het regime van artikel 10 alsmede artikel 11;
3. Meeuwenplein en Bongerd: voor dit gebied zijn de artikelen 10 en 11 niet van toepassing.

Hoofdstuk 2 Administratieve bepaling

Artikel 3 Beoordeling

1. Burgemeester en Wethouders vragen ten behoeve van de beoordeling van de reclame het advies van de Welstands- en monumentencommissie;
2. het gestelde in lid 1 geldt niet in die gevallen waarin de aanvraag zonder meer aan de richtlijnen voldoet.

Hoofdstuk 3 Toetsingscriteria

Artikel 4 Ontoelaatbare reclame

Als ontoelaatbare reclame wordt aangemerkt:

1. reclame die ontsierend is voor het stadsbeeld of afbreuk doet aan de kwaliteit van de openbare ruimte en die qua plaatsing, kleurstelling, materiaalgebruik en/of detaillering de harmonie van de architectuureenheid verstoort;
2. reclame die geen rechtstreeks verband heeft met de activiteiten die in het pand of op het perceel plaatsvinden;
3. lichtkranten en lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht en lichtprikkels;
4. reclames, waarvan de bevestigingsconstructie in verhouding tot de aan te brengen reclame en het gebouw, te ver uit het gevelvlak steekt;
5. reclames, die niet loodrecht op, of niet evenwijdig aan en vlak tegen de gevel zijn geplaatst;
6. reclames, waarvan de opschriften niet zijn samengesteld uit esthetisch verantwoorde letters en/of tekens, alsmede die waarvan de tekst, eventueel in combinatie met een afbeelding, grafisch niet goed verzorgd is;
7. reclames, waarvan de kleurstelling onharmonisch is en/of in disharmonie met het pand en/of de omgeving;
8. reclames in de vorm van lichtreflexborden;
9. reclames, aangebracht op borden, die vervaardigd zijn van niet deugdelijk of niet weerbestendig materiaal;
10. reclame ten behoeve van aan huis gebonden beroepen of aan huis gebonden bedrijvigheid met een oppervlakte groter dan 0,20 vierkante meter.

Artikel 5 Plaatsing

1. reclames aan gevels mogen niet hoger worden aangebracht dan de benedenkant van de raamdorpels van de eerste verdieping en in ieder geval niet hoger dan 5 meter boven straatniveau;
2. reclames worden geplaatst aan de gevel met de hoofdtoegang;
3. buiten het gevelvlak uitstekende reclames dienen niet hoger te worden aangebracht dan de scheiding van de begane grond en de eerste verdieping en ieder geval niet hoger dan 5 meter boven straatniveau;
4. reclame op daken buiten het bouwsilhouet is niet toegestaan;
5. reclame op blinde gevels en blinde gevelvlakken is niet toegestaan, met uitzondering van de historische reclames;
6. niet meer dan twee reclame-uitingen per gevel zijn toegestaan: een plat bord of open letters in combinatie met een uithangbord, op onderlinge afstand van minimaal 1 meter;
7. reclames op bouwlagen met een woonbestemming is niet toegestaan.

Artikel 6 Vorm, oppervlakte en afmetingen

1. reclame beslaat niet meer dan 25 procent van het totale oppervlak van een etalageruit, rol-luik of zonwering;
2. platte borden mogen niet breder zijn dan 75 procent van de breedte van de gevel;
3. de afmetingen van platte borden beslaan maximaal 25 centimeter in dikte en 60 centimeter in hoogte;
4. uithangborden zijn maximaal 25 centimeter in dikte, het oppervlak niet meer dan 1 m²;
5. reclames, gemonteerd in afzonderlijke reliëfkokers, mogen geen grotere diepte hebben dan 12 cm. De reliëfkokers dienen vakkundig geschilderd te worden;

6. kokers, uitsluitend bestemd voor het opbergen van elektrische leidingen en andere hulpconstructies dienen geschilderd te worden in dezelfde kleur als het gevelvlak, waartegen de reclame wordt aangebracht;
7. overige lichtreclame mag uitsluitend worden aangebracht indien die reclame bestaat uit losse letters.

Artikel 7 Reclames en uitstallingen op de weg

1. reclameborden en uitstallingen op de weg kunnen slechts worden toegestaan gedurende de openingstijden van de winkels en in het voetgangersgebied bovendien slechts buiten de uren waarop laden en lossen is toegestaan. Het maximum aantal reclameborden en uitstallingen is per gevel in totaal twee;
2. uitstallingen en reclameborden zijn maximaal tot één meter uit de gevel geplaatst en mogen de vrije doorgang niet beletten;
3. reclameborden en uitstallingen dienen vóór het pand waarop de reclame betrekking heeft te worden geplaatst;
4. reclameopschriften op uitstallingen mogen niet meer dan 10 procent van het oppervlak van de uitstalling beslaan.

Artikel 8 Reclame aan lichtmasten

1. Het aanbrengen van een lichtbak aan een gemeentelijke lichtmast wordt alleen toegestaan langs door ons college aangewezen, respectievelijk aan te wijzen, wegen.
2. Reclame die aan gemeentelijke lichtmasten is bevestigd, heeft een vaste maat van 1,00 meter hoog en 0,70 meter breed terwijl de dikte maximaal 20 cm mag bedragen.
3. Borden moeten haaks op de as van de weg boven trottoir of berm aan worden gebracht, met de onderkant op een hoogte van 3,50 meter en op een afstand van minimaal 25 meter van kruisingen en splitsingen van wegen.

Artikel 9 Reclame op terrassen

Ten aanzien van reclame op terrassen geldt dat uitsluitend aanduidingen zijn toegestaan:

1. op het niet transparante deel van een zijschot met maximale afmeting van 40 cm x 20 cm tot maximaal 10% van het zijschot;
2. op de volant van een zonnescherf of luifel: reclame of de naam van het betreffende horecabedrijf tot maximaal 10% van de volant;
3. op de volant van een parasol reclame of de naam van het betreffende horecabedrijf tot maximaal 10% van de volant;.

Artikel 10 Bijzondere toetsingscriteria Oudestraat en Plantage

1. per geveleenheid mag één reclame worden aangebracht; indien een inrichting meer geveleenheden beslaat, mogen in totaal maximaal twee reclames worden aangebracht;
2. reclameborden dienen aan de puibalk (wanneer aanwezig) te worden bevestigd, met een maximaal oppervlak van 1 m²;
3. losse letters beslaan een maximaal oppervlak van 1,5 m²;
4. uithangborden staan haaks op de gevel, én per pand, maximaal 0,5 m², tot een maximale uitsteeklengte van 1 meter;
5. naast de reeds toegelaten reclame, mag reclame in losse belettering op de etalageruit worden aangebracht. De belettering mag op maximaal twee ramen worden aangebracht, waarbij maximaal 10 % van de oppervlakte van een raam mag worden afgesloten;
6. vlaggen en lichtreclame zijn niet toegestaan;
7. het plaatsen van reclameborden en uitstallingen is niet toegestaan.

Artikel 11 Bijzondere toetsingscriteria overige historische straten

Artikel 10 is van toepassing alsmede de volgende bepalingen:

1. reclame is alleen aan bedrijfspanden toegestaan;
2. reclameborden mogen maximaal 5 centimeter dik zijn en 60 centimeter hoog, het maximale oppervlak 1,5 m²;
3. uithangborden mogen maximaal 50 centimeter van de gevel uitsteken, met een maximaal oppervlak van 0,35 m².

Hoofdstuk 4 Uitzonderingen naar aard van de reclame

Artikel 12 Algemene uitzonderingen

Deze richtlijnen zijn niet van toepassing op:

1. niet-verlichte opschriften en aankondigingen betrekking hebbend op het beroep, de dienst of het bedrijf dat in of op het bouwwerk wordt uitgeoefend of waarvoor dat is bestemd, en voorts op naamborden, mits deze opschriften, aankondigingen en naamborden gezamenlijk geen grotere oppervlakte hebben dan 0,25 vierkante meter en geen van allen een grotere afmeting in één richting hebben dan 0,5 meter;
2. bouwwerken met een bijzondere functie zoals hotels, theaters en bioscopen. Artikel 4 van deze richtlijn is echter wel van toepassing.

Artikel 13 Tijdelijke reclame

Tijdelijke reclame is toegestaan voor een maximale aaneengesloten periode van negen weken, mits de aanvraag betrekking heeft op:

1. niet-verlichte platte objecten, betrekking hebbend op gehele of gedeeltelijke als zodanig kenbare uitverkoop, waarbij het gaat om 1 reclame meer dan reeds is toegelaten en mits de reclame voldoet aan de overigens, in de artikelen 4 tot en met 11, gestelde bepalingen. In de historische straten geldt dat de maximale oppervlakte van de bedoelde reclame maximaal 1 m² bedraagt;
2. niet-verlichte opschriften en aankondigingen op dundoeken, betrekking hebbend op culturele voorstellingen en eenmalige tentoonstellingen;
3. een situatie waarin gedurende minimaal 9 weken geen tijdelijke reclame is gevoerd.

Artikel 14 Bouw- en projectreclame

Bij bouw- en projectreclame, geplaatst op of aan een onroerende zaak dan wel op een bouwterrein, geldt, in afwijking van het bepaalde in de artikelen 4 tot en met 11, dat:

1. er maximaal één bouwreclame per project wordt aangebracht;
2. er maximaal één projectreclame per project wordt aangebracht;
3. de reclame-uiting een rechthoekig formaat heeft;
4. de maximale oppervlakte per reclame-uiting 3 m² bedraagt;
5. de reclame-uiting achter de hekken, voor zover aanwezig, wordt geplaatst;
6. binnen 2 maanden na de oplevering, dan wel zodra het bouwwerk is verkocht of verhuurd, de reclame dient te worden verwijderd.

Hoofdstuk 5 Slotbepalingen

Artikel 15 Afwijkingen

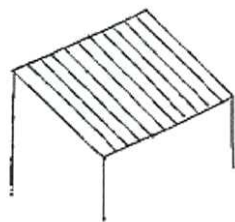
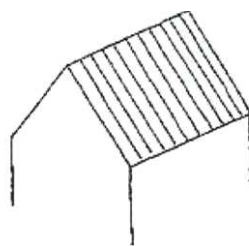
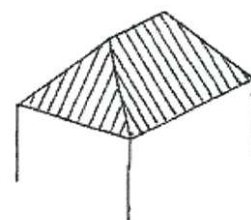
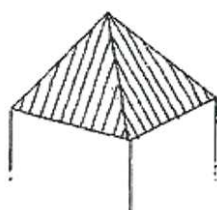
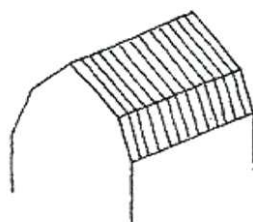
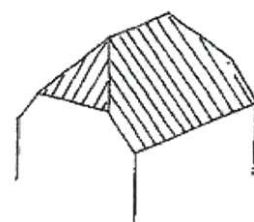
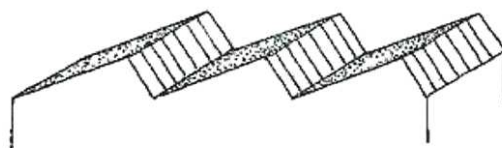
Burgemeester en Wethouders handelen volgens deze voorschriften, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben, die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de voorschriften te dienen doelen. De Welstandscommissie en in voorkomende gevallen de Monumentencommissie dienen in de gelegenheid te worden gesteld om te adviseren over een voornemen tot afwijking van de voorschriften.

Artikel 16 Titel

Deze richtlijnen kunnen aangehaald worden als reclamerichtlijnen centrum Kampen 2004.

Artikel 17 Inwerkingtreding

De reclamerichtlijnen centrum Kampen treden in werking op de dag na publicatie.

*Lessenaar-dak**Zadel-dak**Schild-dak**Tent-dak**Mansarde-dak**Zadel-dak met
wolfeinden**Zaag-dak*

- ♦ Beeldkwaliteitsplan;
 - Oudestraat
 - Bedrijvenpark rijksweg 50
 - Onderdijks, de Maten
 - Zuiderzeehaven
- ♦ Cultuurhistorische @tlas Overijssel, Het Oversticht (CD ROM)
- ♦ Diverse internetsites waaronder www.kampen.nl en www.prv-overijssel.nl;
- ♦ Diverse kaarten en plattegronden van de gemeente Kampen.
- ♦ MIP, Het Oversticht, 1995
Monumentenlijst van de gemeente Kampen, Het Oversticht, 1990
- ♦ Inv. Jongere Bouwkunst Gebiedsbeschrijving Kampen, Het Oversticht, 1990;
Inv. Jongere Bouwkunst Beschrijving Kampen, Het Oversticht, 1990;
- ♦ Architectonische kwaliteit Tjeerd Dijkstra/Uitgeverij 010, 2001
- ♦ Sneltoetscriteria Het Oversticht, januari 2004
- ♦ Ruimtelijke kwaliteit, de gemeente aanzet, Het Oversticht 2002

