

8 Loketcriteria

Dit hoofdstuk behandelt gestandaardiseerde welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen. Deze criteria dienen als basis voor het gemeentelijk welstandsbeleid ten aanzien van kleine bouwplannen.

Middels deze criteria wordt gestreefd vooraf helderheid te verschaffen voor met name de burger die een betrekkelijk kleine wijziging wil aanbrengen of een kleinschalige uitbreiding wil plegen aan de woning.

Standaardisering brengt echter met zich mee dat de in dit hoofdstuk genoemde bouwactiviteiten niet voor iedere woning kunnen gelden. Zo zal er voor monumenten altijd een welstandsadvies moeten worden aangevraagd omdat de verandering bepalend kan zijn voor de toegepaste architectuur.

Ook voor andere beeldbepalende woningen is het niet altijd mogelijk vooraf maatwerk te leveren.

Voor de vorengenoemde categorie woningen kunnen de loketcriteria dienst doen als richtlijn. De eigenschappen van de toegepaste architectuur van de bestaande woning moet onderdeel zijn van de planvorming.

Vorenstaande impliceert dat de loketcriteria voornamelijk geschreven zijn voor ingrepen aan en bij woningen binnen de kernen en dan met name in de naoorlogse wijken.

Toepassing en gebruik

De loketcriteria worden gebruikt voor de preventieve toetsing van lichtvergunningplichtige bouwwerken. Het gemeentebestuur mandateert daarvoor een medewerker van Bouw- en Woningtoezicht.

Wanneer een bouwplan niet aan de loketcriteria 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 worden voorgelegd. De welstandscommissie zal in deze gevallen, met inachtneming van de gestelde loketcriteria, en met onder andere de gebiedscriteria of de algemene welstandscriteria beoordelen of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Loketcriteria betreffende lichtvergunningplichtige bouwwerken

Met uitzondering van monumenten en bijzondere situaties. Van toepassing voor woningen in de gebieden:

5.3 (uitgezonderd Dorpsstraat, De Schans en Hoendiep te Enumatil)

5.4

5.5

5.6

5.7

5.8

8.1 Dakkapellen

8.1a Dakkapel op voor- en zijdakvlak, plat afgedekt

Voldoet indien:

- per woning niet meer dan 1 dakkapel per dakvlak;
- max. breedte 2 m;
- max hoogte 1,5 m;
- rondom min. 1 m dakpannen overblijvend, ook ten opzichte van hoekkepers;
- plaatsing op max. 1 m uit onderzijde dakvlak;
- zijwanden gesloten.



8.1b Dakkapel op voor- en zijdakvlak, slepend afgedekt

Voldoet indien:

- per woning niet meer dan 1 dakkapel per dakvlak;
- dakhelling hoofddak min. 45 graden;
- max. breedte 2 m;
- max. kozijnhoogte 1 m;
- rondom min. 1 m dakpannen overblijvend, ook ten opzichte van hoekkepers;
- plaatsing op max. 1 m uit onderzijde dakvlak;
- zijwanden gesloten.



8.1c Dakkapel op achterdakvlak, slepend afgedekt

Voldoet indien:

- voldaan wordt aan criteria zoals omschreven onder 8.1b en
- indien een vergund bestaand, slepend afgedekte kapel aanwezig is en:
- die aangesloten wordt op het bestaande dakkapel;
 - de zijwanden gesloten zijn;
 - de afstand tot de zijgevel minimaal 0,5 m bedraagt.

8.2 Overkappingen

8.2a Open overkapping op het achtererf of zij-erf

Voldoet indien:

- oppervlak max. 30 m²;
- oppervlak niet meer dan 50% van oorspronkelijk achtererf;
- gebouwd achter de voorgevelrooilijn;
- gelijk aan of lager dan goothoogte hoofdgebouw met een maximum van 3,25 m hoog;
- vlak dak;
- hoogte boeiboord max. 0,25 m;
- kleur conform hoofdgebouw.



8.3 Aan- en uitbouwen

8.3a Aan- of uitbouw achter de woning, plat afgedekt

Voldoet indien:

- gelijk aan of lager dan goothoogte hoofdgebouw met een maximum van 3,25 m hoog;
- maximaal 3,50 m diep;
- niet breder dan de woning;
- in materiaal- en kleurstelling conform woning;
- detaillering zonder boei of met boeirand van max 0,25 m breedte.

8.3b Aan of uitbouw naast de woning, plat afgedekt

Voldoet indien:

- gelijk aan of lager dan goothoogte hoofdgebouw met een maximum van 3,25 m hoog;
- afstand tot voorgevelrooilijn minimaal 3 m;
- afstand tot erfsgrens minimaal 1 m;
- breedte niet meer dan afstand tot voorgevelrooilijn;
- in materialisatie en kleurstelling conform woning;
- gevelgeleding gelijk aan gevelgeleding van hoofdgebouw;
- detaillering zonder boei of met boei van max. 0,20 m breedte.



8.3c Aan- of uitbouw achter de woning, schuin afgedekt

Voldoet indien:

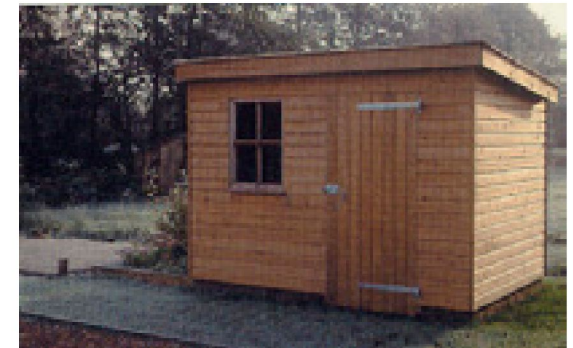
- max. 3,50 m diep haaks op de oorspronkelijke gevel;
- max. hoogte 5 m;
- dakhelling overeenkomstig en in het verlengde van het bestaande dak;
- in materialisatie en kleurstelling conform woning;
- dak detaillering als bestaande woning.

8.4 Bijgebouwen vrijstaand

8.4a Bijgebouw naast of achter de woning, plat afgedekt; oppervlak tot 15 m²

Voldoet indien:

- zij- of achtererf voor maximaal 50% bebouwd;
- afstand tot voorgevelrooilijn minimaal 3 m;
- hoogte maximaal 2,50 m;
- materialisatie en kleurstelling als woning of;
- in hout conform kleurstelling woning;
- detaillering zonder boei (steen) of boeirand van max. 0,20 m.



8.4b Bijgebouw naast of achter de woning, plat afgedekt; oppervlak tot 50 m²

Voldoet indien:

- zij- of achtererf voor maximaal 50% bebouwd;
- afstand tot voorgevelrooilijn minimaal 3 m;
- hoogte maximaal 3,25 m;
- materialisatie en kleurstelling als woning of;
- in hout conform kleurstelling woning;
- afstand tot erfsgrens minimaal 1 m;
- detaillering zonder boei(steen) of boeirand van max 0,20 m.

8.4c Bijgebouw naast of achter woning, schuin afgedekt; oppervlak tot 15 m²

Voldoet indien:

- zij- of achtererf voor maximaal 50% bebouwd;
- afstand tot voorgevelrooilijn minimaal 3 m;
- goothoogte maximaal 2,25 m;
- nokhoogte maximaal 3,00 m;
- dakhelling tot 30 graden;
- gevels in hout of steen conform kleurstelling woning;
- dakbedekking pannen of golfplaat in een donkere kleur.
- detaillering met bescheiden windveer



8.4d Bijgebouw naast of achter de woning, schuin afgedekt; oppervlak tot 50 m²

Voldoet indien:

- zij- of achtererf voor maximaal 50% bebouwd;
- afstand tot voorgevelrooilijn minimaal 3 m;
- breedte + afstand tot zijgevel woningmaat tot rooilijn (bij plaatsing op zijerf);
- goothoogte maximaal 2,50 m;
- bouwhoogte maximaal 5 m;
- dakhelling 30-50 graden
- materialisatie en kleurstelling als woning of;

- in hout conform kleurstelling woning met evt. donkere golfplaat;
- afstand tot erf grens minimaal 1 m;
- detaillering met bescheiden windveer.



8.5 Gevelwijzigingen

8.5a Kozijnwijzigingen

Voldoet indien:

- de wijziging voldoet aan gebiedsgericht beoordelingskader;
- wijziging plaatsvindt binnen bestaande gevelopening;
- neggemaat niet wijzigt;
- profielmaat van het kozijn niet wijzigt.



8.5b Gevelwijzigingen

Voldoen indien:

- de wijziging voldoet aan gebiedsgericht beoordelingskader (bv. verticale of horizontale geleiding);
- de wijziging zich niet bevindt in een naar het openbare gebied gekeerde gevel;
- de gevelwijziging in overeenstemming blijft met de toegepaste architectuur;
- de gevels van de begane grond en verdieping samenhangend blijven;
- geen blindering van gevelopeningen door panelen of schilderwerk;
- materialen en kleuren overeenkomstig de bestaande gevel;
- geen opvallend of contrasterend kleurgebruik.

8.6 Erfscheidingen

Voldoen indien zij:

- maximaal 2 m hoog zijn;
 - geplaatst zijn achter de voorgevelrooilijn.
- Indien geplaatst voor de voorgevel:
- maximaal 1 m hoog.

In bepaalde gevallen kunnen erfafscheidingen hoger dan 1 meter voor de voorgevelrooilijn voldoen aan redelijke eisen van welstand indien zij:

- worden geplaatst ten behoeve van de privacy van hoekpercelen;
- voor minimaal 90% een open karakter dragen (gegalvaniseerde stalen matten);
- worden voorzien van een volledige begroeiing.

8.7 GSM-masten

Voldoen indien:

- voldaan wordt aan het antennebeleid van de gemeente Leek.

8.8 Afvalcontainers

Voldoen indien:

- niet hoger dan 2 m.;
- achter de bebouwing geplaatst;
- van gedekte kleuren voorzien;
- 1m uit de erfscheiding geplaatst.

8.9 Nutsgebouwen

Voldoen indien:

- geplaatst op bedrijventereinen en/of in groenstroken met opgaand groen
- plat afgedekte hoofdvorm zonder dakrand of met boei tot 0,25m. breed
- met schuin dak van 30-50 gr. en lijst tot 0,25m. breed
- materiaal in baksteen en gedekte kleuren.

8.10 Rolluiken

Voldoen indien:

- overeenkomstig eerdere installaties aan de gevel
- passend binnen de gevelopening
- kleur aangepast aan die van de woning

8.11 Speeltoestellen tot een hoogte van 5 m

Voldoen indien:

- in groenstroken met meer dan 10 m tussenmaat rondom;
- deugdelijke uitvoering en strakke detaillering in afgewerkte materialen.



8.12 Tuinmeubilair

Voldoet indien:

- op voorerven niet hoger dan 1 m;
- op zij en achtererven niet hoger dan 2.25 m (geplaatst achter de voorgevelrooilijn);
- deugdelijke uitvoering en strakke detaillering in afgewerkte materialen.