

Hoofdstuk 4 gebiedsuitwerkingen

In dit hoofdstuk wordt het gebiedsgerichte welstandsbeleid voor de gemeente Oldebroek uitgewerkt. De in hoofdstuk 3 onderscheiden bouwstenen en welstandsniveaus zijn de kapstok voor de uitwerking van het welstandsbeleid. Voor deze uitwerking is de gemeente onderverdeeld in deelgebieden en thema's. Deze praktische werkbare eenheden zijn bepaald aan de hand van homogenen gebiedskenmerken, of zones langs een belangrijke hoofdstructuur of rondom beeldbepalende elementen.

Uitgangspunt voor de indeling van de gebieden is de ruimtelijke samenhang op buurtniveau. Deze samenhang komt ondermeer naar voren in overeenkomstige bebouwingskenmerken. Per gebied wordt het welstandsbeleid uitgewerkt in gebiedsgerichte welstandscriteria. De uitwerking bestaat uit de volgende onderdelen:

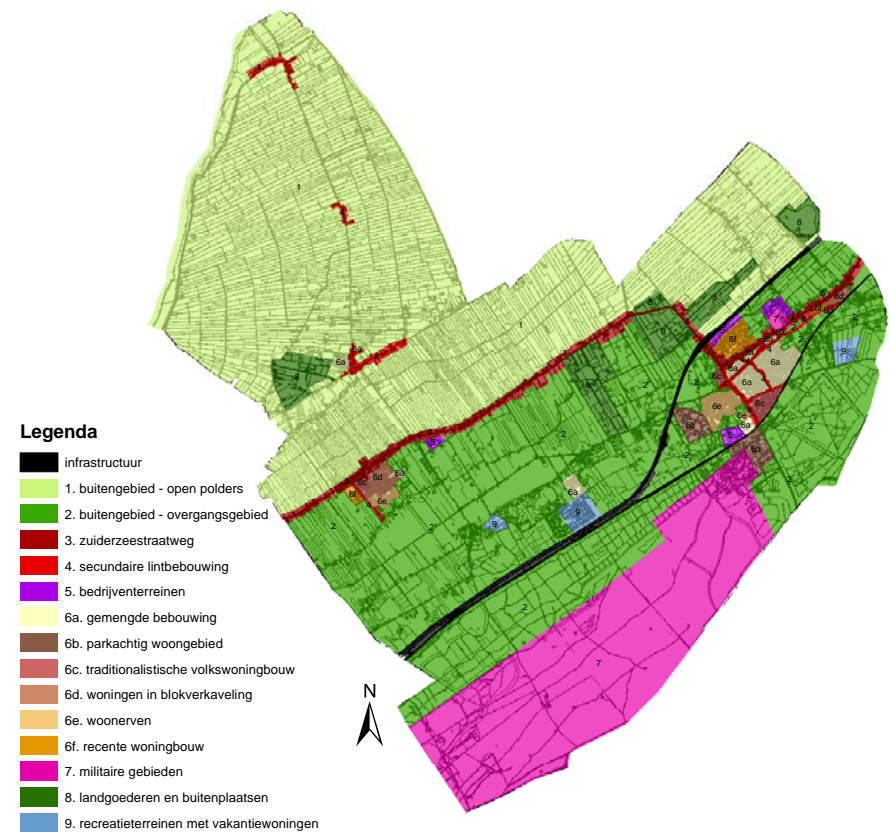
- beschrijving van het gebied;
- beleidsuitgangspunten voor welstand;
- de beoordelingscriteria puntsgewijs; en tot slot
- de sneltoetscriteria.

Met behulp van de beschrijvingen van de karakteristieken van de gebieden en de ruimtelijke ontwikkelingen wordt een kader gevormd waarbinnen de welstand wordt beoordeeld.

De beschrijving bestaat uit een algemene aanduiding van de ruimtelijke structuur, de cultuurhistorische betekenis, de functies en de stedenbouwkundige en architectonische principes. De beschrijvingen kunnen gebaseerd zijn op de algemene bekende typering van landschappelijke, stedenbouwkundige en/of architectonische aard. Op basis van de ruimtelijke analyse en beleidsanalyse worden de ontwikkelingen en beleidsintenties bepaald voor de ruimtelijke kwaliteit. Met name in de gebieden waar het ambitieniveau ten aanzien van de verschijningsvorm hoog ligt, voert de gemeente een integraal ruimtelijk beleid. Het gaat dan niet alleen om de welstandsbeoordeling van bouwplannen, maar ook om de afstemming met de openbare ruimte. De koppeling en afstemming met de overige beleidsplannen voor de ruimtelijke kwaliteit vormt een belangrijk onderdeel van de gebiedsuitwerking. Aan de hand van de ruimtelijke analyse worden ook de welstandsniveaus bepaald. Het opstellen van een welstandsniveau

voor elk gebied is noodzakelijk om de gebiedseigen waarden met betrekking tot beeldkwaliteit doeltreffend te kunnen beschermen.

De uiteindelijke beoordelingscriteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving te passen en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt. De gebiedsgerichte welstandscriteria vormen het uitgangspunt voor de ontwerper en opdrachtgever en tegelijkertijd een toetsingskader voor de welstandscommissie. Ze zijn niet bedoeld als checklist die afgestreept moet worden om tot een passend ontwerp te komen.



1 Buitengebied - open polders (inclusief agrarische bebouwingslinten)

BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

De polders Hattem, Broeklanden, Oosterbroek en Oosterwolde liggen ten noorden van de Zuiderzeestraatweg.

Landschappelijke kenmerken

De polder Oosterwolde is een lang geleden, rond 1100, ontgonnen veenkom. Het ligt tussen de dekzandrug in het zuiden (Oostendorp-Oosterwolde-Zwarteweg) en de hogere veengronden in het noorden (Noordeinde), met de Grote Woldweg als ontginningsas. De polders Hattem, Broeklanden en Oosterbroek zijn ontgonnen veengebieden tussen bovengenoemde dekzandrug ten noorden en de Zuiderzeestraatweg in het zuiden. Deze polders vormen een groot en zeer open graslandgebied. Dit open landschap wordt geleed door concentraties van bebouwing langs de ontginningsassen en op de dekzandruggen, waar de dorpen Oosterwolde en Noordeinde gelegen zijn.



gevel prominent in bocht van de weg

Kenmerken van de bebouwing

Terpboerderijen en overige polderbebouwing

Terpboerderijen, woonhuizen en herverkavelingboerderijen
De schaarse bebouwing in het open landschap bestaat uit terpboerderijen die enigszins terugliggen van de weg. Deze boerderijen staan op een terp en vormen samen met bijgebouwen en erfbeplanting zelfstandige ensembles.
Langs de Zwarteweg staat - op een brede dekzandrug - een afwisselende bebouwing van woonhuizen en terpboerderijen. Verder zijn er enkele moderne herverkavelingboerderijen die niet op terpen en niet aan een ontginningsas staan.

Kleine Kernen

De kleine kernen zijn op afstand als geheel waarneembaar, het silhouet en de eenheid van het ensemble zijn belangrijk.
De kern Oosterwolde is ontstaan op een brede dekzandrug, rond de kruising Grote Woldweg / Zwarteweg. De kern Noordeinde ligt op de dekzandrug die de

polder Oosterwolde aan de noordkant begrenst. Het verkavelingspatroon is grilliger dan dat van de omliggende polder. Middenin de polder Oosterwolde ligt Kerkdorp, op de kruising tussen de Grote Woldweg en een veendijk die de polder compartimenteert.

Veranderingsprocessen

Door functie veranderingen kan de weidsheid van het landschap aangetast worden, zoals de afname van beeldbepalende agrarische bedrijven.



Grote Woldweg t.h.v. Oosterwolde



herverkavelingsboerderijen

BELEIDSUITGANGSPUNTEN WELSTAND

Algemeen

Door handhaving van de uitsluitend agrarische functie zal de weidsheid van het landschap bewaard blijven. De terpboerderijen vormen contrapunten die de uitgestrektheid van het landschap benadrukken.
De gebouwen van de kerntjes en gegroepeerde bebouwing zijn, op enkele uitzonderingen na, op zichzelf niet karakteristiek of waardevol genoeg voor een beschermde status. Hoge beeldkwaliteit echter ligt in de samenhang: de enigszins losse compositie (verschillende richtingen en volumes) van de gebouwen ten opzichte van elkaar, en de wijze van plaatsing ten opzichte van doorgaande wegen (verspringende rooilijnen) maakt de kerntjes tot markante ensembles die op de weg door de polder een boeiende onderbreking vormen.

Welstandsniveaus

Het buitengebied - open polders - valt onder welstandsniveau 2, reguliere toetsing.

BEOORDELINGSCRITEIA PUNTSGEWIJS

De onderstaande criteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken voor het buitengebied, open polders. De beoordelingscriteria gelden indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

Terreininrichting

Bij de terreininrichting inspelen op het bewaren van de eenheid en het karakter van het landschapstype.

- Bebouwing en beplanting beschouwen als organische eenheid.
- Streekeigen beplanting verdient de voorkeur boven exotische varianten als bijvoorbeeld coniferen.
- Erfverharding tot een minimum beperken.

Situering

- Hoofd- en bijgebouwen vormen een samenhangend geheel, bedrijfsgebouwen (stallen, schuren) teruggelegen ten opzichte van het woongebouw situeren, rondom een centraal erf.
- Ondergeschikte gebouwen en objecten, zoals trafo's, voederkuilen, mest- en voedersilo's, ondergeschikt situeren of in gebouwen integreren.
- De plaatsing van gebouwen volgens kavelkarakteristiek:
 - Bij slagenkavels bebouwing evenwijdig aan de kavel.
 - Bij kavels aan de weg gerelateerd bebouwing ook qua gerichtheid aan de weg relateren.

Massa en hoofdvorm

- De hoofdvorm is een eenduidige, kloeke bouwmasa op een rechthoekige basis met een eenvoudig en harmonisch samengestelde massa opbouw.
- Lage gootlijn, zonder of met weinig doorbrekingen als dakopbouwen of dakkapellen.
- Aan- en bijgebouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.

Gebouw op zich

- Bij verbouw, renovatie of vervangende nieuwbouw is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal-kleurgebruik.
- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving met betrekking tot stijlkenmerken en materialisering het uitgangspunt.

Gevels

- Eenvoudig en harmonisch samengestelde gevelopbouw.
- Geleding van de gevels door een goede situering van ramen en deuren.
- In hoofdzaak baksteen, al dan niet voorzien van een stuc- of schilderlaag, voor gevels en dakpannen op de daken toepassen.

Materiaal- en kleurgebruik

- Ingetogen materiaalgebruik: geen grofschalige (geprefabriceerde) gevelplaten of dakbedekking toepassen.
- Kleur gebruik in gedekte tinten; kleuren per gebouw zijn ingetogen en dienen te harmoniëren met elkaar.
- Kleurgebruik afstemmen op pand als geheel of 'couleur locale'.

SNELTOETSCRITERIA

Voor de licht-vergunningplichtige bouwplannen binnen het buitengebied – open polders, gelden primair de onderstaande sneltoetscriteria en, aanvullend, de standaard sneltoetscriteria. De sneltoetscriteria gelden niet indien er sprake is van een bijzondere situatie en er gereede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria. Dit zal deugdelijk gemotiveerd moeten worden. Indien bouwplannen afwijken van de genoemde criteria, volgt altijd een beoordeling door de welstandscommissie.

Aan- en uitbouwen

- Geen aan- en uitbouwen aan bijgebouwen.
- Geen aan- en uitbouwen tegen de kopgevels van historische/traditionele boerderijen.
- Aan- en uitbouwen tegen de langsgevels van historische/traditionele boerderijen: voorzien van evenwijdig geplaatste zadeldak (helling >25°), geschakeld middels een lage zakgoot ('bakhuisconstructie') of door middel van een bescheiden plat en transparant tussenlid.
- Materialen, kleuren, gevelindeling en detaillering zorgvuldig afstemmen op die van het hoofdgebouw. Bij oudere panden uitgaan van een interpretatie van de specifieke historische detaillering en/of ornamentiek.

Bijgebouwen en overkappingen

- Bijgebouwen en overkappingen qua positionering en gerichtheid samenhangend clusteren rondom een (voormalig) bedrijfsmatig achtererf,

- waarbij de woning/boerderij in positionering en verschijningsvorm als het hoofdgebouw wordt ervaren.
- Bijgebouwen en overkappingen enkelvoudig en rechthoekig van vorm en voorzien van een gave, niet te flauw hellende zadelpak (>25°) met een zo laag mogelijke gootaanzet.
- Materialen, kleuren en detaillering traditioneel conform die van het hoofdgebouw. Te denken valt aan donkerrode bakstenen, donkergrijze of rode gebakken pannen; donkergroene houten topgevelbeschietingen; donkergroene deuren en luiken; kozijnen en windveren in wit hout.

Erfafscheidingen

- Geen erfafscheidingen en toegangspoorten e.d. toepassen. Uitgaan van hagen, heggen of houtwallen. Deze elementen zo situeren dat dit de samenhang van de erfbebouwing ondersteunt.

Kozijn- en gevelwijzigingen

- Indien bij historische/traditionele boerderijen in de gevelbeelden een onderscheid herkenbaar is tussen een (voormalig) woon- en bedrijfsgedeelte, zal een behoud van dit onderscheid richtinggevend zijn.
- Bij verbouw/functieverandering uitgaan van de bestaande gevelopeningen. (voormalige) stal- en deeldeuren open zetten en voorzien van glaspui aan binnenzijde van de gevel.
- In glaspuien in stal- en deeldeuren geen roedeverdelingen toepassen; in deeldeuren uitgaan van tweedeling met witte middenstijl (overige kozijnen donker).
- In algemene zin de bestaande detaillering en kleurstelling zoveel mogelijk als uitgangspunt hanteren. Bij oudere panden uitgaan van een interpretatie van de specifieke historische detaillering en/of ornamentiek.
- Geen kunststof kozijnen in een platte detaillering en afwerking toepassen.

Dakkapellen

- Dakkapellen alleen toepassen boven het oorspronkelijke woongedeelte (bepalend voor de plaats van de scheiding tussen oorspronkelijk woon- en bedrijfsgedeelte kunnen onder meer zijn: de brandmuur en/of de overgang van woonkamerramen naar staldeuren of –ramen).
- Geen dakkapellen op wolfseinden.
- Dakkapellen plat afdekken.
- Geen dakkapellen boven elkaar.

- Geen dakkapellen op bijgebouwen.
- Breedte van de dakkapellen maximaal 30% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 2 meter.
- Hoogte van de dakkapellen maximaal 50% van de hoogte van het dakvlak met een maximum van 1,30 m.
- Maximaal één dakkapel per dakvlak.
- Minimaal 1 meter afstand aan weerszijden van de dakkapel tot aan de dakrand (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde van de keper; bij hoekkepers gemeten aan de bovenzijde van de keper).

2. Buitengebied - het overgangsgedebied (inclusief bebouwingslinten)

BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het tussengebied tussen de open polders en de Veluwe, verder overgangsgedebied genoemd, kent een grote afwisseling in bebouwingssoorten (zoals boerderijen, landgoederen, recreatiewoningen, enzovoort) die ieder hun eigen kenmerken hebben. Omdat het landschappelijk wel een geheel vormt, worden in onderstaande 'Algemene beschrijving' van dit gebied deze diverse bebouwingssoorten genoemd. De rest van deze paragraaf heeft echter alleen betrekking op de losse agrarische en woonbebouwing (boerderijen, (nood)woningen, bosbungalows en eenvoudige woonhuizen) in dit gebied. De overige bebouwingssoorten zijn als aparte gebieden uitgewerkt.



eenduidig woonhuistype met enkelvoudig volume



boerderijen op langerekte slagenkavels

Landschappelijke kenmerken

Vanaf de zuidgrens van de gemeente tot aan de Zuiderzeestraatweg bestaat het buitengebied uit:

- de beboste uitlopers van de Veluwe;
- een droge zone langs het centraal Veluws natuurgebied;
- en een natte, venige overgangszone.
-

Van de oudste bebouwingen is de enk Mulligen nog herkenbaar in zijn hoofdopzet. De Mheneweg vanuit Mulligen, en de Stationstraat vanuit de voormalige enk Wezep leidden als veedrift naar de veengebieden. Later zijn deze veengebieden vanaf de Broekdijk, later Zuiderzeestraatweg, ontgonnen met lange rechte sloten. Parallel aan de veedriften is een zeer regelmatig patroon van zeer diepe slagenkavels ontstaan. Door het veengebied in de overgangszone lopen twee

dekzandruggen evenwijdig aan de stuwwal, vanwege de goede bouwgrond van oudsher bebouwd met boerderijen. In de Open Polders ligt een derde brede dekzandrug (Eekt-Oosterwolde-Zwarteweg). De bebouwing op deze dekzandrug vertoont bij Eekt verwantschap met de dekzandruggen in het overgangsgedebied.

Kenmerken van de bebouwing

Boerderijen en woonbebouwing

Het overgangsgedebied bestaat uit grote open ruimtes afgewisseld met dichte haag- en laanbeplantingen en bos. Bebouwing ligt bij de bosrand verspreid langs de wegen, in het veengebied voornamelijk langs wegen evenwijdig aan de stuwwal. Op de dekzandruggen is de bebouwing soms verdicht tot bebouwingslinten. De secundaire bebouwingslinten die vrijwel geheel zijn opgegaan in de dorpskernen hebben nog iets van hun oorspronkelijke karakter behouden, door de historische boerderijen en dorpsituering van latere bebouwing.

De bebouwing staat evenwijdig aan de slagen. Boerderijen vormen samen met houtwallen en erfbeplanting vaak een ensemble dat het landschap een menselijke schaal geeft. De gebruikte typologieën in de overgangszone zijn van oudsher eenduidig: Boerderijen, (nood)woningen, bosbungalows, eenvoudige woonhuizen. Deze verschillende bebouwingstypen hebben een enkelvoudig volume zonder zijvleugels.



de enk Mulligen



't Loo, ontsluitingsweg recreatiepark

Kleine kernen

In Mulligen zijn door de verkavelingvorm resten van de enk waarneembaar. De amorfe groepering van de bebouwing verwijst naar het grillige kavelpatroon dat sterk afwijkt van de omliggende slagenkavels.

Clusterbebouwing komt voor in de oude ontginning 't Loo, waar fragmenten van landelijke bebouwing zijn opgenomen in een dorpskern.

Veranderingsprocessen

De oudere boerderijen aan agrarische bebouwingslinten in het gebied horen bij de historische beeld dragers van de gemeente. Door de vermindering van de agrarische functie groeit het aantal burgerwoningen in het gebied voortdurend.

Noodwoningen en kleine huizen worden vaak vervangen door grotere woningen. Door deze ontwikkelingen wordt de oorspronkelijke relatie tussen bebouwing en land minder vanzelfsprekend. Het gebied heeft verder een grote recreatiewaarde, door het verschijnen van campings en bungalowparken krijgt het landschap een andere uitstraling.

BELEIDSUITGANGSPUNTEN WELSTAND

Algemeen

Het overgangsgebied is een landschappelijk hoog gewaardeerd gebied met grote recreatiewaarde. De boerderijen langs de Bovenstraatweg en het Bovenpad behoren tot de historische beeld dragers van de gemeente. Door ontwikkelingen en functieveranderingen wordt de oorspronkelijke relatie tussen bebouwing en land minder vanzelfsprekend. Het gemeentelijk beleid is gericht op handhaving van de bestaande karakteristieken van dit gebied.

Welstandsniveaus

Het buitengebied - overgangsgebied valt voor het grootste deel onder welstandsniveau 2 (reguliere toetsing). Met uitzondering van het CVN-gebied dat geheel onder welstandsniveau 1 (zware toetsing) valt.

BEORDELINGSCRITEIA PUNTSGEWIJS

De onderstaande criteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. De beoordelingscriteria gelden indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

Terreininrichting

- Tuin- en erfbeplanting aansluiten bij voorkomende beplantingswijzen in de directe omgeving als houtwallen, losse bomen of hagen. Streekeigen beplanting verdient de voorkeur boven exotische varianten als bijvoorbeeld coniferen.
- Zo min mogelijk terreinverharding van het perceel, randen van de kavel groen houden.

Situering

- De plaatsing van gebouwen volgens kavelkarakteristiek: Bij slagenkavels bebouwing evenwijdig aan de kavel; Bij kavels aan de weg gerelateerd bebouwing ook qua gerichtheid aan de weg relateren.
- Hoofd- en bijgebouwen vormen een eenheid, bedrijfsgebouwen (stallen, schuren) teruggelegen ten opzichte van het woongebouw situeren.
- Ondergeschikte gebouwen en objecten, zoals trafo's, voederkuilen, mest- en voedersilo's, ondergeschikt situeren of in gebouwen integreren.
- Bebouwing mag geen afbreuk doen aan het groene karakter van de omgeving, schaal en vormgeving zodanig inpassen in omgeving dat natuur de boventoon blijft voeren.
- De parcellering, positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.

Aanvullende criteria agrarische bebouwingslinten

- Verspringingen de rooilijn blijven binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.

Massa en hoofdvorm

- Inspelen op de algemene bebouwingkarakteristiek; met de hoofdvorm als een eenduidige, kloeke bouwmasa op een rechthoekige basis met een eenvoudig en harmonisch samengestelde massa opbouw.
- Streven naar behoud van de karakteristiek van eenduidige typologie, waarin boerderijen herkenbaar zijn als boerderij, woonhuizen als woonhuis.
- Dakvorm met lage gootlijn, zonder of weinig doorbrekingen als dakopbouwen of dakkapellen.

Aanvullende criteria agrarische bebouwingslinten

- De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving blijft gehandhaafd.
- De bebouwingshoogte is circa twee lagen met kap, bebouwing van grotere massa en hoogte dan de direct omringende gebouwen staat op grotere afstand tot de weggrens.
- De vormgeving van het dak is afgestemd op het karakter van het betreffende pand.

Gevels

- Bij verbouw, renovatie of vervangende nieuwbouw is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal-kleurgebruik.

- Eenvoudig en harmonisch samengestelde gevelopbouw.
- Geleding van de gevels door een goede situering van ramen en deuren.

Materiaal- en kleurgebruik

- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving met betrekking tot stijlenmerken en materialisering het uitgangspunt.
- In hoofdzaak baksteen, al dan niet voorzien van een stuc- of schilderlaag, voor gevels en dakpannen op de daken toepassen.
- Ingetogen materiaalgebruik. Geen grofschalige (geprefabriceerde) gevelplaten of dakbedekking toepassen. Bij verbouwing of renovatie het oorspronkelijke materiaal tot uitgangspunten nemen.
- Kleuren per gebouw zijn ingetogen en dienen te harmoniëren met elkaar.
- Kleurgebruik in gedekte tinten.

AANVULLINGEN WELSTANDSNIVEAU 1

Detaillering

- Bij verbouwing of renovatie het oorspronkelijke kleurgebruik tot uitgangspunt nemen.
- Kozijnen zijn van hout of materialen met een vergelijkbare profilering.
- Details van karakteristieke en esthetisch belangrijke bouwdelen zorgvuldig uitvoeren.
- Bij renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met de kenmerkende ornamentiek als overstekken, dak- en gevellijsten, siermetselwerk en speklagen (herstel, interpretatie of reactie).

SNELTOETSCRITERIA

Voor de licht-vergunningplichtige bouwplannen binnen het buitengebied – overgangsgebied, gelden primair de onderstaande sneltoetscriteria en, aanvullend, de standaard sneltoetscriteria. De sneltoetscriteria gelden niet indien er sprake is van een bijzondere situatie en er gereede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria. Dit zal deugdelijk gemotiveerd moeten worden. Indien bouwplannen afwijken van de genoemde criteria, volgt altijd een beoordeling door de welstandscommissie.

Aan- en uitbouwen

- Geen aan- en uitbouwen aan bijgebouwen.

- Geen aan- en uitbouwen tegen de kopgevels van historische/traditionele boerderijen.
- Aan- en uitbouwen tegen de langsgevels van historische/traditionele boerderijen: voorzien van evenwijdig geplaatste zadelpak (helling >25°), geschakeld middels een lage zakgoot ('bakhuisconstructie') of door middel van een bescheiden plat en transparant tussenlid.
- Materialen, kleuren, gevelindeling en detaillering zorgvuldig afstemmen op die van het hoofdgebouw. Bij oudere panden uitgaan van een interpretatie van de specifieke historische detaillering en/of ornamentiek.

Bijgebouwen en overkappingen

- Bijgebouwen en overkappingen qua positionering en gerichtheid samenhangend clusteren rondom een (voormalig) bedrijfsmatig achtererf, waarbij de woning/boerderij in positionering en verschijningsvorm als het hoofdgebouw wordt ervaren.
- Bijgebouwen en overkappingen enkelvoudig en rechthoekig van vorm en voorzien van een gave, niet te flauw hellende zadelpak (>25°) met een zo laag mogelijke gootaanzet.
- Materialen, kleuren en detaillering traditioneel conform die van het hoofdgebouw. Te denken valt aan donkerrode bakstenen, donkergrijze of rode gebakken pannen; donkergroene houten topgevelbeschietingen; donkergroene deuren en luiken; kozijnen en windveren in wit hout.

Erfafscheidingen

- Geen erfafscheidingen en toegangspoorten e.d. toepassen. Uitgaan van hagen, heggen of houtwallen. Deze elementen zo situeren dat dit de samenhang van de erfbebouwing ondersteunt.

Kozijn- en gevelwijzigingen

- Indien bij historische/traditionele boerderijen in de gevelbeelden een onderscheid herkenbaar is tussen een (voormalig) woon- en bedrijfsgebouwe, zal een behoud van dit onderscheid richtinggevend zijn.
- Bij verbouw/functieverandering uitgaan van de bestaande gevelopeningen. (voormalige) stal- en deeldeuren open zetten en voorzien van glaspui aan binnenzijde van de gevel.
- In glaspuien in stal- en deeldeuren geen roedeverdelingen toepassen; in deeldeuren uitgaan van tweedeling met witte middenstijl (overige kozijnen donker).

- In algemene zin de bestaande detaillering en kleurstelling zoveel mogelijk als uitgangspunt hanteren. Bij oudere panden uitgaan van een interpretatie van de specifieke historische detaillering en/of ornamentiek.
- Geen kunststof kozijnen in een platte detaillering en afwerking toepassen.

Dakkapellen

- Dakkapellen alleen toepassen boven het oorspronkelijke woongedeelte (Bepalend voor de plaats van de scheiding tussen oorspronkelijk woon- en bedrijfsgebouwen kunnen onder meer zijn: de brandmuur en/of de overgang van woonkamerramen naar staldeuren of -ramen).
- Geen dakkapellen op wolfseinden.
- Dakkapellen plat afdekken.
- Geen dakkapellen boven elkaar.
- Geen dakkapellen op bijgebouwen.
- Breedte van de dakkapellen maximaal 30% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 2 meter.
- Hoogte van de dakkapellen maximaal 50% van de hoogte van het dakvlak met een maximum van 1,30 meter.
- Maximaal één dakkapel per dakvlak.
- Minimaal 1 meter afstand aan weerszijden van de dakkapel tot aan de dakrand (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde van de keper; bij hoekkepers gemeten aan de bovenzijde van de keper).

3. Zuiderzeestraatweg

BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

De Zuiderzeestraatweg is een belangrijke beeldrager, een historische weg, die de gehele gemeente doorkruist. De weg is halverwege de 19^e eeuw aangelegd als hoofdroute van Zwolle via Harderwijk naar Amersfoort deels over bestaande wegen en dijken.



Kenmerken van de bebouwing

De Zuiderzeestraatweg geeft in een afwisseling van bebouwde en onbebouwde gebieden een gevarieerd beeld van de gemeente. Ter hoogte van Oldebroek bestaat de oorspronkelijke bebouwing langs de Zuiderzeestraatweg voor een groot deel uit boerderijen met een enkelvoudig volume die in de richting van de slagenkavels zijn geplaatst. Rondom het erf is open terrein dat doorzicht geeft op het achterland. Bijgebouwen zijn duidelijk secundair en aan de achterzijde van het erf geplaatst.

De Zuiderzeestraatweg is deels over oude wegen en dijken heen gelegd. Oudere boerderijen bijvoorbeeld ter plaatse van de voormalige Broekdijk, liggen dan ook soms langs een lijn die verwijst naar de oudere structuur. Nabij de kernen Oldebroek en Wezep verdicht de Zuiderzeestraatweg zich met winkels en met woonhuizen van een eenduidige woonhuistypologie, en vormt zo het 'centrum'. Deze verdichtingen volgen doorgaans de oorspronkelijke slagenkavels. Soms staan ze haaks op de weg.

Door de regionale ontsluitingsfunctie van de Zuiderzeestraatweg ontstond ook de mogelijkheid tot de bouw van gebouwen die meer relatie hebben met de regio, zoals buitenhuizen, kazernes, kerken, industriegebouwen, enzovoort. Deze bebouwing is verbijzonderd door verder van de weg terug te liggen (oprijlaan Willem de Zwijgerkazerne), door een autonome richting (Kerk Oldebroek) of door een groter groengebied eromheen (Oldhorst).

De diversiteit van de bebouwing langs de weg levert een rijke en afwisselende ervaring op zonder dat de eenheid van het beeld in gedrang komt. De bebouwing ligt op ruime kavels waardoor veel doorzichten en openheid ontstaat. Ontsluiting van de bebouwing is van origine meestal aan de voorzijde gelegen, in het huidige beeld is dit veelal verplaatst naar de zijkant van het bouwblok. De historische

bebouwing kent veel fraai gedetailleerde gootlijsten en rollagen en heeft smalle staande raamopeningen.

Veranderingsprocessen

Het bebouwingslint langs de Zuiderzeestraatweg is, met alle wijzigingen die het door de tijden heen ondergaat, het levende hart van de gemeente. De afwisseling van de standaard bebouwing langs de weg met bijzondere bebouwing levert een rijke en afwisselende ervaring op zonder dat de eenheid van het beeld in het gedrang komt.

Het moderne verkeer legt echter druk op historisch-culturele karakteristieken van de Zuiderzeestraatweg, onder meer door aantasting van het kenmerkende wegprofiel. Een verdere bedreiging van deze karakteristieken wordt gevormd door nieuwbouw van woonhuizen en winkels die de eenvoud en eenduidigheid van de bestaande typologieën aantasten: gebouwen met zijvleugels, dominante bijgebouwen of woonhuizen vermomt als boerderij. Tenslotte verdragen reclames en andere toevoegingen aan commerciële gebouwen zich vaak slecht met de ingetogen karakteristieken van dit bebouwingslint. Door bovengenoemde zaken is op sommige plekken de beeldkwaliteit van de Zuiderzeestraatweg ernstig verschaald.



BELEIDSUITGANGSPUNTEN WELSTAND

Algemeen

Het beleid van de gemeente Oldebroek is gericht op het handhaven van het bestaande afwisselende beeld van het bebouwingslint. Bebouwing dient zich te voegen in de bestaande structuur waardoor karakteristiek van het bebouwingslint behouden blijft, maar biedt wel mogelijkheden tot vernieuwing. In het bebouwingsbeeld is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld, elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering, uitstraling en kleur- en materiaalgebruik.

Welstandsniveaus

Met gebiedgericht welstandsbeleid dat zich uitstrekt over de totale lengte van de Zuiderzeestraatweg, kunnen de betrokken gemeenten bij toekomstige

ontwikkelingen grip houden op de kwaliteit van deze belangrijke beelddrager. De Zuiderzeestraatweg valt als hoofdstructuur van de gemeente onder welstandsniveau 1.

BEOORDELINGSCRITEIA PUNTSGEWIJS

De onderstaande criteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. De beoordelingscriteria gelden indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

Situering

- Het ruimtelijk karakter is gebaseerd op de gegroeide kleinschaligheid, openheid en diversiteit.
- Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- Panden zijn gericht naar de openbare ruimte.
- De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving blijft gehandhaafd.
- Bedrijfsbebouwing staat op het achtererf, ingrijpende vergrotingen zoveel mogelijk in het verlengde van het hoofdvolume.

Massa en hoofdvorm

- De bouwmasa is compact en op zichzelf staand.
- De vormgeving van het dak is afgestemd op het karakter van het betreffende pand.
- Bebouwing van grotere massa en hoogte dan de direct omringende gebouwen staat op grotere afstand tot de weggrens.

Gevels

- Bij verbouw, renovatie of vervangende nieuwbouw is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal-kleurgebruik; de maat en schaal van de gevelindeling respecteren.
- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving met betrekking tot stijlkenmerken en materialisering het uitgangspunt.
- De onderpui en bovengevel vormen architectonisch een samenhangend geheel.

Materiaal- en kleurgebruik

- Bij verbouwing of renovatie het oorspronkelijke materiaal tot uitgangspunten nemen. Aardkleuren bepalen voor hoofdvlakken het aanzicht; In hoofdzaak baksteen en gebakken dakpannen toepassen.
- Materiaal en kleurgebruik in harmonie met bestaande; vermijden scherpe contrasten.
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren wordt vermeden, kleuren van dakpannen en metselwerk zijn op elkaar afgestemd.

Detailering

- Bij renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met de kenmerkende ornamentiek als overstekken, dak- en gevelijsten, siermetselwerk en speklagen (herstel, interpretatie of reactie).
- Specifieke detailering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke wordt met aandacht ontworpen; Kozijnen en ramen in hout of een materiaal met een vergelijkbare profilering.
- Gevelreclame aan panden met een commerciële functie past binnen de structuur en detailering van de gevel.
- Details van karakteristieke en esthetisch belangrijke bouwdelen zorgvuldig uitvoeren.

SNELTOETSCRITEIA

Voor de licht-vergunningsplichtige bouwplannen gelden de standaard sneltoetscriteria, tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gereede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria. Dit zal deugdelijk gemotiveerd moeten worden. In aanvulling hier op geldt:

Kozijn- en gevelwijzingen (puien en winkelpuieren)

- De pui ontwerpen in goede samenhang met de architectuur van het oorspronkelijke pand; passend bij de schaal en de maat van de totale gevel.
- Een transparante vormgeving (relatie binnen-buiten); geen geblindeerde etalages of dichte gevelvlakken.
- Duurzame materialen toepassen, afgestemd op aanwezige materialen van de oorspronkelijke gevel.
- Detailering afstemmen op oorspronkelijke detailering van de gevel.
- Reclame en naamsaanduiding integreren in het ontwerp van de pui.
- Geen opvallende en of contrasterende kleuren toepassen.

Dakkapellen

- Dakkapellen aan de voorzijde zijn in beginsel niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor toevoegingen die in plaatsing en vormgeving afgestemd zijn op de onderliggende gevel, passend binnen de gebiedsgerichte welstandscriteria.

Aan- en uitbouwen

- Bijbouwen worden bij voorkeur achter de hoofdbebouwing op de kavel geplaatst en worden in massa, maatvoering en stijl afgestemd op de hoofdmassa.
- Materialen, kleuren en detaillering van de aan- en bijbouwen zorgvuldig afstemmen op die van het hoofdgebouw.
- Aan- en bijbouwen voor de voorgevelrooilijn worden niet toegestaan.
- Erkers en vitrines passen in afmeting en detaillering in het ontwerp van de ondergevel en zijn ondiep.
- Toevoegingen aan het dak uitsluitend aan de achterzijde aanbrengen. In het geval dat de kap haaks op de as van de straat staat: ten minste 3 m. achter de voorgevelrooilijn.

4. Secundaire bebouingslinten

BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Landschappelijke kenmerken

Verspreid over de gemeente zijn (veelal op of langs de dekzandruggen) delen van de historische lintbebouwing intact gebleven. De dekzandrug van Oosterwolde bevat ter plaatse van de Eekterweg een bebouingslint van fraaie ensembles van boerderijen met gevarieerde erfbeplantingen. De overige secundaire bebouingslinten bestaan vaak uit gemengde bebouwing, zo bevat het bebouingslint aan de Zwarteweg woonhuizen en terpboerderijen. In de kernen zijn enkele historische bebouingslinten opgenomen in nieuwere woongebieden in de kernen. Soms is de oorspronkelijke samenhang in het wegennet nog herkenbaar gebleven, soms zijn het slechts fragmenten in een nieuwe omgeving. Ondanks dat de secundaire bebouingslinten die vrijwel geheel zijn opgegaan in dorpskernen hebben, door de paar historische boerderijen, en door de dorpsse situering van latere bebouwing, iets van hun oorspronkelijk karakter behouden. Zo spelen ze een belangrijke rol bij het verankeren van de naastgelegen woonwijken in hun landelijke omgeving.



Kenmerken van de bebouwing

De bebouwing aan de secundaire linten is op organische wijze gegroeid. Hierdoor wordt de bebouwing door een verscheidenheid aan gebouwen, veelal kleinschalig met incidenteel grotere bebouingsblokken. Deze zijn veelal op ruime afstand van de weg gelegen en staan vrij op de kavel. Het afwisselende bebouingsbeeld komt voornamelijk door het individuele karakter van de bebouwing. De hoofdmassa's zijn eenvoudig van opzet. Verschillende dakvormen komen naast elkaar voor, met de nokrichtingen afwisselend evenwijdig aan of haaks op de weg.

Veranderingsprocessen

In de loop der tijd zijn de functies van de wegen veranderd en is de verkeersintensiteit sterk toegenomen. In de kernen presenteren bedrijven zich naar de straat en zijn faciliteiten voor bezoekers en bedienend verkeer aanleiding om veranderingen aan gebouwen, erven of openbare ruimte aan te brengen. Deze veranderingen doen zich geleidelijk voor, maar kunnen op den duur tot ingrijpende en onbedoelde verandering in het bebouingsbeeld leiden.

BELEIDSUITGANGSPUNTEN WELSTAND

Algemeen

De secundaire bebouingslinten bepalen van diverse (kleine) kernen de uitstraling. Veelal is het wegenpatroon, waaraan de kernen zijn ontstaan wat betreft het straatbeeld nog in tact. Ze onderscheiden zich, soms nadrukkelijk, van de achterliggende wijken door de bebouingsrichting. De gemeente wil dit beeld in stand houden, het gebied onderscheidt zich met name door de criteria. Het beleid gericht op het behouden van het variërende bebouingsbeeld. Op plaatsen waar het mogelijk is zal de relatie met het landelijk gebied versterkt worden. Bebouwing dient zich te voegen in de bestaande structuur waardoor de oorspronkelijke afwisselende karakteristiek van het bebouingslint behouden blijft. In het bebouingsbeeld is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouingsbeeld, elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering, uitstraling en kleur- en materiaalgebruik.

Welstandsniveaus

Met de welstandsniveaus wordt voor de secundaire linten aangesloten bij het omringende gebied. Voor Noordereinde, Kerkdorp en Oosterwolde geldt net als het buitengebied welstandsniveau 2. In Wezep geldt voor de Stationsweg vanwege zijn regionale functie ook welstandsniveau 2. Terwijl voor de overige linten in welstandsniveau 3 geldt, overeenkomstig met de omringende woongebieden.

BEOORDELINGSCRITEIA PUNTSGEWIJS

De onderstaande criteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. De beoordelingscriteria gelden indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

Situering

- Het ruimtelijk karakter is gebaseerd op de gegroeide kleinschaligheid, openheid en diversiteit.
- Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- Panden zijn gericht naar de openbare ruimte.
- De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving blijft gehandhaafd.

Massa en hoofdvorm

- De bebouwingshoogte is circa twee lagen met kap.
- De vormgeving van het dak is afgestemd op het karakter van het betreffende pand.
- Bebouwing van grotere massa en hoogte dan de direct omringende gebouwen staat op grotere afstand tot de weggrens.

Gevels

- Bij verbouw, renovatie of vervangende nieuwbouw is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal-kleurgebruik.
- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving met betrekking tot stijkenmerken en materialisering het uitgangspunt.
- De maat en schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd.

Aanvullende criteria voor de stationsweg in Wezep

- De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand is uitgangspunt.
- De vormgeving van entree wordt zorgvuldig behandeld.
- De geleiding en ritmiek van de gevel komt naar voren in de gevelassen.

Materiaal- en kleurgebruik

- Bij verbouwing of renovatie het oorspronkelijke materiaal tot uitgangspunten nemen.
- In hoofdzaak baksteen, al dan niet voorzien van een stuc- of schilderlaag, voor gevels en dakpannen op de daken toepassen.
- Aardkleuren bepalen voor hoofdvlakken het aanzicht, het gebruik van sterk contrasterende kleuren wordt vermeden.
- Kleuren van dakpannen en metselwerk zijn op elkaar afgestemd.

- Bij verbouwing of renovatie het oorspronkelijke kleurgebruik tot uitgangspunt nemen.

AANVULLINGEN WELSTANDSNIVEAU 2**Detaillering**

- Bij renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met de kenmerkende ornamentiek als overstekken, dak- en gevelijsten, siermetselwerk en speklagen (herstel, interpretatie of reactie).
- Specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke wordt met aandacht ontworpen.

SNELTOETSCRITERIA

Voor de licht-vergunningsplichtige bouwplannen gelden de standaard sneltoetscriteria, tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria. Dit zal deugdelijk gemotiveerd moeten worden. In aanvulling hier op geldt:

Aan- en uitbouwen

- Bijbouwen worden bij voorkeur achter de hoofdbebouwing op de kavel geplaatst en worden in massa, maatvoering en stijl afgestemd op de hoofdmassa.
- Materialen, kleuren en detaillering van de aan- en bijbouwen zorgvuldig afstemmen op die van het hoofdgebouw.
- Aan- en bijbouwen voor de voorgevelrooilijn worden niet toegestaan.
- Erkers en vitrines passen in afmeting en detaillering in het ontwerp van de ondergevel en zijn ondiep.
- Toevoegingen aan het dak uitsluitend aan de achterzijde aanbrengen. In het geval dat de kap haaks op de as van de straat staat: ten minste 3 m. achter de voorgevelrooilijn.

Dakkapellen

- Dakkapellen aan de voorzijde zijn in beginsel niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor toevoegingen die in plaatsing en vormgeving afgestemd zijn op de onderliggende gevel, passend binnen de gebiedsgerichte welstandscriteria.

5. Bedrijventerreinen

BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Op de naoorlogse bedrijventerreinen is over het algemeen weinig aandacht geschonken aan de beeldkwaliteit van de bebouwing en omgeving. Sinds de jaren negentig wordt er sterker ingezet op een hogere beeldkwaliteit. De meeste bedrijventerreinen in Oldebroek hebben qua ligging een duidelijke relatie met spoorlijn (Wezep-Zuid) of snelweg (Wezep-Noord), of Zuiderzeestraatweg (Stuivezand).



Wezep-Noord



Wezep-Zuid

Stedenbouwkundige kenmerken

De gebieden worden bepaald door het utilitaire karakter van zowel de opzet als van de inrichting van de bedrijventerreinen. Het ruimtelijk beeld wisselt sterk en wordt in hoofdzaak bepaald door de grote variatie van bedrijfsbebouwing en de opslag van goederen. Langs de randen is rekening gehouden met de representativiteit van de bedrijven omdat deze beeldbepalend zijn voor de gemeente. Verder zijn om de overgang naar de omgeving enigszins te verzachten beplantingsstroken langs de randen aangebracht.

Kenmerken van de bebouwing

De bebouwing op de bedrijventerreinen hebben in hoge mate een functioneel karakter. De terreinen worden gekenmerkt door eenduidige bouwvolumes van wisselende schaal, door eenvoud in vormgeving en door een sobere afwerking. In veel gevallen worden gestandaardiseerde bouwelementen toegepast. Toch is er bij de recente uitbreidingen aan de randen van de terreinen een hoger kwaliteitsniveau bereikt. Aan de plaatsing van de bebouwing, de architectuur en de inrichting van het erf en de openbare ruimte is veel aandacht gegeven.

Veranderingsprocessen

Dynamiek is het kenmerkende aspect van bedrijventerreinen. Veranderingen in of van het bedrijf hebben vaak invloed op het uiterlijk van het bedrijfspand. Daarnaast besteden bedrijven soms beperkte zorg aan de visuele aspecten rond het bedrijf, hetgeen leidt tot een minder prettige aanblik van de werkomgeving. Dit kan ten koste gaan van het imago van de bedrijven.

BELEIDSUITGANGSPUNTEN WELSTAND

Algemeen

De laatste jaren wordt bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen steeds meer aandacht besteed aan de beeldkwaliteit van zowel de inrichting van de openbare ruimte als van de individuele bedrijfsbebouwing. Dit vindt enerzijds plaats vanuit het streven van de gemeente naar goede ruimtelijke ordening waarbij ook het aspect duurzaamheid een belangrijke rol speelt. Anderzijds wordt hiermee ingespeeld op een behoefte vanuit de markt; in toenemende mate wordt door bedrijven waarde gehecht aan de vormgeving van hun bedrijfspand en het omliggende terrein. Een aansprekend pand op een verzorgd bedrijventerrein wordt door steeds meer ondernemers als een visitekaartje voor hun bedrijf beschouwd. Voor het bedrijventerrein in Wezep-Noord zijn in het bestemmingsplan Wezep-Noord ontwerpuitgangspunten opgesteld. Deze uitgangspunten vormen tevens het kader voor de welstandscommissie bij de toetsing van bouwplannen in dit gebied.

Welstandsniveaus

De gedeelten van de bedrijventerreinen die gesitueerd zijn op een zichtlocatie krijgen welstandsniveau 2 (reguliere toetsing). Voor alle andere delen van bedrijventerreinen wordt welstandsniveau 3 (lichte toetsing) aangehouden.

BEOORDELINGSCRITEIA PUNTSGEWIJS

De onderstaande criteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. De beoordelingscriteria gelden indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

Situering

- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het bedrijfspand zijn afgestemd op de karakteristiek van de locatie, bijvoorbeeld hiërarchie, ontsluiting en zichtlijnen.

- Bedrijfsbebouwing staat in de rooilijn geordend.
- Hoofdgebouwen staan aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.
- Bebouwing afstemmen op de ritmiek, schaal en hoogte van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- Gebouwen geclusterd of in onderlinge samenhang op het terrein plaatsen.
- Publieke en representatieve functies oriënteren op de straat.

Massa en hoofdvorm

- De hoofdvorm van gebouwen is eenduidig.
- De richting van gebouwen volgt in hoofdzaak de straatrichting.
- Aan- en bijgebouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.

Gevels

- De verschillende hoofdfuncties zijn te onderscheiden door architectonische accenten en geledingen.
- Zeer grote lengtes van gebouwen worden door materiaal- en kleurgebruik doorbroken.

Materiaal- en kleurgebruik

- Bij verbouw is het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw is de materiaalkeuze eigentijds.
- Kleuren per gebouw dienen te harmoniëren met elkaar.
- De kleuren moeten passen bij de kleurstelling van de panden in de directe omgeving.

Reclamevoorzieningen

- Reclame zoveel mogelijk integreren in het ontwerp van het bedrijfspand en ondergeschikt houden aan de architectonische uitdrukking;
- Reclame-uitingen, die boven de gevels van het bedrijfsgebouw uitsteken en die gericht zijn op het omringende buitengebied en/of auto(snel)wegen, zijn niet toegestaan;
- Reclame op de voorgevel ontwerpen als zelfstandig element, afgestemd in maat, schaal en detaillering op de architectuur van het bedrijfsgebouw.
- Aan de randen van het bedrijventerrein lichtbakken vermijden.

- Voor plaatsing van bewegwijzering wordt verwezen naar het rapport "Lokale bewegwijzering 1996".

AANVULLINGEN WELSTANDSNIVEAU 2

- Bij de bedrijfspanden die in bijzonder welstandsgebied zijn gelegen, extra aandacht besteden aan de vormgeving en de inrichting van de voorterreinen. Vermijden van grote, geheel aaneengesloten stukken verharding, doorlopend van voorgevel tot straat. Bij voorkeur wordt de overgang perceel/straat gemarkeerd door hagen of lage struiken;
- Aan de voorzijde (straatzijde) vermijden van erfafscheidingen in de vorm van hoge hekken. Indien hekken hier toch noodzakelijk zijn, uit oogpunt van beveiliging, deze zorgvuldig en in afstemming op de omgeving uitvoeren;
- Het parkeren (voor medewerkers van het bedrijf) zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de (hoofd)straat laten plaatsvinden; aan de voorzijde (de representatieve straatzijde) het aantal parkeerplaatsen beperkt houden, bestemd voor bezoekers/kort parkeerders;

SNELTOETSCRITERIA

Voor de licht-vergunningsplichtige bouwplannen gelden de standaard sneltoetscriteria, tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gereede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria.

6. Woongebieden

In de dorpen Oldebroek en Wezep komt een klein aantal projectmatig gebouwde vooroorlogse woningen voor, in Wezep bevinden zich twee parkachtige woongebieden.

Verder bestaan de woongebieden in de kernen voor het grootste gedeelte uit naoorlogse verkavelingen. De verschillende periodes en modes in de volkswoningbouw zijn te onderscheiden als afzonderlijke gebieden.

In de gemeente Oldebroek ligt de materiaalvoering van de diverse periodes dicht bij elkaar; alle projectmatig gebouwde nieuwbouwuurten hebben een sobere vormgeving en detaillering, en gedekte kleuren. Ook in recente nieuwbouwprojecten en beeldkwaliteitplannen zijn kleur- en materiaalgebruik aangepast aan de bestaande bebouwing.

A Gemengde bebouwing

BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het kleinschalige woongebied rondom het centra van de kernen is kenmerkend voor het dorpsbeeld. In de gebieden bevinden zich nog veel karakteristieke bebouwing, voornamelijk vrijstaande bebouwing aan historische linten. Door de geleidelijke groei van het gebied bezit het een grote diversiteit aan bouwstijlen met nog enkele historische boerderijen. Soms is er sprake van een woningen ensemble dat tegelijkertijd is ontstaan, deze overstijgen zelden het straatniveau.

Stedenbouwkundige kenmerken

Het straatbeeld is afwisselend door het gevarieerde wegbehoop, de individuele plaatsing van panden en de onderlinge verschillen in bouwstijl en functie. In het gebied worden historische panden aangetroffen met de kenmerken van de agrarische bebouwing. Gebouwen met een bijzondere functie zijn in veel gevallen door hun forse massa, prominente plaatsing en uitvoerige detaillering goed te onderscheiden. Vrijwel alle bebouwing bestaat uit één of twee lagen met een forse kap en staat direct gericht naar de openbare ruimte. De bebouwing is meestal van de straat gescheiden door een smalle strook of voortuin. Door de losse setting van de bebouwing vloeit de openbare ruimte op vanzelfsprekende wijze over in de privé-ruimtes. Kenmerkend is de afwisseling in het straatbeeld en het (oorspronkelijke) groene karakter van de openbare inrichting. Het groen van de bomen in de openbare ruimte en op de erven maakt wezenlijk onderdeel uit van de belevingswaarde van de omgeving.

Kenmerken van de bebouwing

Traditionele kenmerken van de architectuur overheersen het straatbeeld.

Voornamelijk aan de invalswegen bevinden zich panden met karakteristieke architectonische elementen.

De hoofdmassa is eenvoudig van opzet en afgedekt met een (fors) pannendak. Gevels zijn in het algemeen opgebouwd uit een plint, het hoofdvlak en een kroonlijst of een stevige goot. De nokrichting is voornamelijk evenwijdig aan de weg, maar staat in sommige gevallen daar haaks op. Het dakvlak is regelmatig voorzien van een uitbouw, waardoor nadruk is gelegd op het entreegebied van de woningen. De gevelopeningen hebben een overwegend verticaal karakter. Het kleurgebruik is traditioneel. Aardkleuren voor de hoofdmaterialen, gebroken wit en standgroen komen veelvuldig voor.

Veranderingsprocessen

In de gemengde woongebieden is sprake van een matige dynamiek. Functieverandering van panden, schaalvergroting, verdichting van de bebouwingen faciliteiten ten behoeve van parkeren geven aanleiding tot aanpassingen aan gebouwen, op erven en in de openbare ruimte. Deze wijzigingen zijn vaak noodzakelijk, maar kunnen de kwaliteit van het gebied onder druk zetten, met name door de toenemende parkeerbehoefte. Dit gaat ten koste van de rust en de privacy van omwonenden. Ook het groene karakter van de dorps binnenterreinen, dat meespeelt in de beleving van de sfeer van het gebied, wordt door toenemend autobezit aangetast. In sommige gevallen leidt dit tot een overbelast, verbrokkeld en zelfs armoedig dorpsbeeld.

BELEIDSUITGANGSPUNTEN WELSTAND

Algemeen

In de gebieden bevindt zich nog veel karakteristieke bebouwing, voornamelijk in vrijstaande bebouwing aan de historische linten. Het beleid is gericht op behoud en waar nodig, versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Deze komt vooral tot uitdrukking in de losse opstelling van de bebouwing, in het individuele en kleinschalige karakter van de panden enerzijds en in het samenhangende architectonisch karakter van de gevels anderzijds. Verdichting en schaalvergroting is slechts in beperkte mate mogelijk. Nieuwe bebouwing zal wat betreft maat en schaal en ook wat betreft kleur- en materiaalgebruik in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden. Scherpe contrasten dienen te worden vermeden. Ingrepen als hekjes, luifels, naamborden en dergelijke dienen ondergeschikt te blijven aan het ruimtelijke en architectonische beeld van de omgeving.

Welstandsniveaus

In het gebieden in het centrum van de kernen is een ruime variatie in opzet en detaillering toegelaten. Het ambitieniveau van de gemeente beperkt zich tot instandhouding van de aanwezige kwaliteit. In dit gebied wordt welstandsniveau 2, de reguliere toetsing toegepast.

BEORDELINGSCRITERIA PUNTSGEWIJS

De onderstaande criteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. De beoordelingscriteria gelden indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

Situering

- Het ruimtelijke karakter is gebaseerd op de gegroeide kleinschaligheid, openheid en diversiteit, nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- Panden zijn gericht naar de openbare ruimte.
- Verspringingen in de rooilijn blijven binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.
- Het wisselende bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden wordt in stand gehouden.

Massa en Vorm

- De bebouwinghoogte is circa twee lagen met kap, afgestemd op de belendende omgeving.
- De massa en vorm van nieuwbouw dient zorgvuldig ingepast te worden tussen de bestaande bebouwing.
- De bouwhoogte is afgestemd op de bouwmassa en kapvorm van de belendende omgeving.
- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen, blijven toevoegingen per pand ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.
- De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving blijven gehandhaafd.

Gevels

- Bij verbouw, renovatie en/of vervangende nieuwbouw dient de oorspronkelijke gevelopbouw, de materiaaltoepassing en het kleurgebruik gerespecteerd te worden.
- Bij nieuwbouw dient aangesloten te worden bij de kenmerken van de bebouwing in de directe omgeving, deze mogen in een eigentijdse architectuuropvatting worden uitgewerkt.
- De vormgeving van de onderpui hangt samen met die van de bovengevel.
- Gevels en etalages op straatniveau hebben een open karakter en passen binnen de architectuur van het pand.

Kleurgebruik

- Voor de hoofdmaterialen worden aardkleuren toegepast, in combinatie met donkere of rode dakpannen. Licht gekleurde gevels worden alleen toegestaan indien deze in getemperd kleurniveau worden toegepast.
- Kleuren van dakpannen en metselwerk zijn op elkaar afgestemd.

Materiaalgebruik

- Bij verbouwing of renovatie het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik tot uitgangspunt nemen.
- In hoofdzaak bakstenen voor gevels en dakpannen op de daken toepassen.

SNELTOETSCRITERIA

Voor de licht-vergunningsplichtige bouwplannen 'rondom het centrum gebied van Nunspeet' gelden de standaard sneltoetscriteria, tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gereede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria. Dit zal deugdelijk gemotiveerd moeten worden. In aanvulling hierop geldt:

Aan- en uitbouwen

- Bijbouwen worden bij voorkeur achter de hoofdbebouwing op de kavel geplaatst en worden in massa, maatvoering en stijl afgestemd op de hoofdmassa.
- Materialen, kleuren en detaillering van de aan- en bijbouwen zorgvuldig afstemmen op die van het hoofdgebouw.
- Bijbouwen voor de voorgevelrooilijn worden niet toegestaan.
- Toevoegingen aan het dak uitsluitend aan de achterzijde aanbrengen. In het geval dat de kap haaks op de straatas staat, ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn.

B Parkachtige woongebieden

BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Stedenbouwkundige kenmerken



In de kern van Wezep komen op verschillende plaatsen parkachtige woongebieden voor. Kenmerkend voor deze groene gebieden is de ruime opzet van de verkaveling en de rustige atmosfeer. De ruimte tussen de bouwmassa's is doorgaans veel groter dan de breedte van de voorgevels. Aan- en bijbouwen zijn

geconcentreerd geplaatst nabij de hoofdbouwmassa of zo ver mogelijk van de openbare weg af gesitueerd. Tussen de bouwmassa's is het groen op de achtererven goed waarneembaar. Het ruimtelijk beeld wordt bepaald door het samenspel van openbare ruimte, de tuin en de individuele bouwmassa. Dit wordt sterk beïnvloed door de onderlinge afstand van de bouwmassa's en de afstand tot de straat. De aantrekkelijkheid van deze woongebieden wordt bepaald door de combinatie van duidelijkheid van de openbare ruimte, de gevarieerdheid van de woningen en het groene karakter van ruime tuinen. De tuinen zorgen voor het groene beeld, waarbij de erfafscheidingen vaak groen en laag zijn.

Kenmerken van de bebouwing

De architectuur van de gebouwen in deze woongebieden is zeer gevarieerd. De samenhang wordt bereikt door de breed opgezette en groen ingerichte woonstraten, de maat van de bouwmassa's en de groen ingevulde ruimte daartussen. In de oudere buurten lijken de woningen meer op elkaar door de gestelde bepalingen. Bij nieuwere woningen is er meer variatie in de bouwmassa en vormgeving. De verschillen ontstaan door variatie in kleur en materiaalgebruik deze zijn dan ook zeer divers. Doordat voldoende ruimte tussen de panden aanwezig is, wordt een afwisseling in kleur- en materiaaltoepassing niet als storend ervaren. De hoofdmassa is veelal opgetrokken in één kleur baksteen afgedekt met keramische pannen.

Veranderingsprocessen

De parkachtige woongebieden zijn door hun ruime opzet en het vele aanwezige groen minder kwetsbaar dan historische dorpskernen of compactere

woongebieden. Toch zijn er ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de kwaliteiten van de Parkachtige woongebieden. Door plaatsing van hoge erfafscheidingen aan de straatzijde kan de zichtrelatie tussen de woningen en de openbare weg worden verstoord en de belevingswaarde van de omgeving worden beperkt. Door functieverhuizingen van wonen naar werken (met extra parkeerbehoefte) kan het karakter van woonbuurt worden bedreigd.

BELEIDSUITGANGSPUNTEN WELSTAND

Algemeen

Het beleid van de gemeente Oldebroek is gericht op het handhaven en versterken van de verblijfswaarden in de parkachtige woongebieden door een zorgvuldige omgang met de (openbare)ruimte en het bebouwingsbeeld, en door het beperken van bedrijfsfuncties.

Welstandsniveaus

De parkachtige woongebieden van Oldebroek hebben een bijzonder karakteristiek bebouwingsbeeld. Hier wordt ook welstandsniveau 2 gevoerd, hetgeen aansluit bij de ruimtelijke kwaliteiten die deze gebieden bezitten.

Het Julianapark in Wezep is een gebied waar woningen en bedrijvigheid gecombineerd zijn, de bebouwing is zeer divers in het naar binnen gekeerde gebied, besloten is dat dit gebied welstandsvrij (welstandsniveau 4) wordt en dat hier geen preventieve welstand gevoerd zal worden. Bouwplannen worden in deze gebieden (net als overal) wel aan alle andere voorschriften getoetst.

BEOORDELINGSCRITERIA PUNTSGEWIJS

De onderstaande criteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. De beoordelingscriteria gelden indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

Algemeen

Streven naar behoud van representatieve bouwmassa's omgeven door een landschappelijke inrichting van tuinen.

Situering

- De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend.

- Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door individuele bouwmassa's, de beleving van onderlinge afstanden tussen de gebouwen is belangrijk
- Bestaande doorzichten worden gehandhaafd.
- De panden staan met hun entree en voorgevel gericht naar de straat.

Massa en vorm

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw conformeert het bouwwerk zich wat betreft massa en hoofdvorm aan de bebouwing in de omgeving.
- Aanbouwen zijn ondergeschikt en gesitueerd aan de achtergevel.
- Bijgebouwen zijn in hoofdvorm en kap afgestemd op die van het hoofdgebouw.

Gevels

- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden behandeld als voorgevels.

Materiaal- en kleurgebruik

- Bij verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik tot uitgangspunt genomen; Bij nieuwbouw bepalen aardkleuren het aanzicht van de hoofdvlakken.
- In lichte kleur geschilderde gevels en stucwerk worden toegestaan indien ze in getemperd kleurniveau worden toegepast.
- De kleuren van dakbedekking en gevels zijn op elkaar afgestemd.

Materiaalgebruik

- Het dak van het hoofd- en bijgebouwen is afgedekt met natuurlijke materialen.
- Bij nieuwbouw bestaan gevels in hoofdzaak uit baksteen.
- Voor kozijnen en eventuele gevelbetimmering is hout toegepast, het gebruik van glazen of kunststof gevelbeplating wordt niet toegestaan.
- Het materiaalgebruik van aan- en bijgebouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.
- Kozijnen en ramen in hout of een materiaal met een vergelijkbaar uiterlijk en profilering.

Detaillering

- Authentieke detaillering zoals overstekken, geaccentueerde lijsten en siermetselwerk bij verbouw behouden.
- De detaillering van aan- en bijgebouwen is zorgvuldig afgestemd op die van het hoofdgebouw.
- Serres en erkers uitvoeren met een zelfde aandacht voor detaillering als die van het hoofdgebouw.

Afwerking erven

- Erfafscheidingen op voor- en zijerven zijn maximaal 1 meter hoog en uitgevoerd in open sierhekwerken, eventueel aangevuld met baksteen of natuursteen componenten, in overeenstemming met het karakter van het pand en van de omgeving.
- Voorerven en in het zicht komende zijerven worden minimaal verhard en als siertuin ingericht.

SNELTOETSCRITERIA

Voor de licht-vergunningsplichtige bouwplannen in het parkachtige woongebied gelden de standaard sneltoetscriteria, tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria. Dit zal deugdelijk gemotiveerd moeten worden. In aanvulling hierop geldt:

Aan- en bijbouwen

- De stijl van het woonhuis (maat, detaillering en kapvorm) is uitgangspunt voor de vormgeving van aan- en bijbouwen.
- Serres en dergelijke zijn transparant (in glas, met lichte constructie uitgevoerd).

Dakkapellen

- Dakkapellen zijn ontworpen in samenhang met het bekappingsbeeld.

C Traditionalistische volkswoningbouw

BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Stedenbouwkundige kenmerken

In de eerste helft van de twintigste eeuw zijn in de dorpen Oldebroek en Wezep diverse woonstraten in het kader van de volkswoningbouw gerealiseerd. Kenmerkend is, dat ze oorspronkelijk als samenhangend geheel zijn ontworpen, met specifieke architectonisch /stedenbouwkundige kenmerken. De architectuur is overwegend ingetogen en sober van opzet met een verfijning in de kleurtoepassing en detaillering. Door de met zorg ontworpen woningen en groene inrichting is een aangenaam en vriendelijk omgevingsbeeld ontstaan.



Kenmerken van de bebouwing

De traditionele volkswoningbouw onderscheidt zich niet in kleur, maar door de kavelopzet en verfijning van de detaillering van de overige bebouwing in de kernen. Woonblokken verspringen ten opzichte van elkaar en zijn geschakeld door kleinere volumes. Extra accenten komen voor door plaatselijk hoger opgetrokken gevelvlakken en verandering van kaprichting. De detaillering van knopen en aansluiting tussen gevel en dakvlakken is ambachtelijk en onderscheidt de buurt van de omliggende bebouwing.



Veranderingsprocessen

Het karakteristieke beeld van de woningen staat onder druk door de behoefte aan modernisering en vergroting van de woningen. De samenhang binnen de rijtjes

kan daarbij worden aangetast wanneer woningen individueel worden gerenoveerd of gewijzigd.

BELEIDSUITGANGSPUNTEN WELSTAND

Algemeen

Het welstandsbeleid is vooral gericht op het behoud van het eenduidige en eenvoudige architectonische karakter van de buurten. De samenhang in architectuur en stedenbouw is belangrijk, dit moet gehandhaafd en eventueel hersteld worden. Uitgangspunt is het respecteren van de oorspronkelijk architectuur en terughoudend omgaan met het schilderen van gevels en dergelijke.

Welstandsniveaus

Vanwege de kwetsbaarheid van het architectonische karakter van de wijken met traditionele volkswoningbouw, is begeleiding van veranderingprocessen noodzakelijk. Voor deze gebieden is besloten ook welstandsniveau 2 te voeren.

BEOORDELINGSCRITEIA PUNTSGEWIJS

De onderstaande criteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. De beoordelingscriteria gelden indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

Situering

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. De stedenbouwkundige en architectonische samenhang staat bij elke ingreep voorop.
- Het overwegend gesloten gevelbeeld van rijenwoningen en twee-onder-één-kapwoningen in stand houden.
- De stelselmatige toepassing van accenten b.v. op knopen of in zicht-assen en van symmetrie in massa, kapvorm en gevelindeling, wordt gerespecteerd.
- Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- Woningen staan georiënteerd op de openbare ruimte. De voordeuren zijn steeds in het zicht van de openbare ruimte.

Massa en vorm

- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.

- Het aantal bouwlagen en de kapvorm zijn afgestemd op de bouwhoogte en bouwmassa van de belendende bebouwing.
- Bij- en aanbouwen blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa: dit betekent in het algemeen maximaal 1 bouwlaag voorzien van een plat dak.
- De bestaande kapvorm en kaprichting blijft gehandhaafd, een plaatselijke verhoging van de nok wordt vormgegeven overeenkomstig een reeds goedgekeurde oplossing.
- Variaties in goothoogte en kapvorm te plaatse van straathoeken en andere bijzondere situaties, worden gerespecteerd.

Gevels

- De stijl en de materialisering van renovatie en/of vervangende nieuwbouw sluiten aan bij die van de bebouwing in de directe omgeving.
- De maat en schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd.
- De verticale geleiding en ritmiek van de gevel wordt benadrukt bijvoorbeeld door ordening van raampartijen langs verticale assen of door afwijkende behandeling van gevelvlakken.
- De maatverhoudingen van bestaande gevelopeningen worden gehandhaafd.
- Kopgevels die naar de openbare ruimte zijn gericht verkrijgen een duidelijke expressie.
- De toevoegingen per woning zijn ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de gevelritmiek van het woningblok; toevoeging als dakkapellen, erkers en dergelijke zijn in beginsel gestandaardiseerd.

Materiaal- en kleurgebruik

- Bij verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaal uitgangspunt.
- Kozijnen en dergelijke hebben een lichte kleurstelling.
- Hoofdmaterialen worden in aardkleuren toegepast, in combinatie met rode dakpannen.
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is niet toegestaan.

Detaillering

- De detaillering bij aanpassing, renovatie of nieuwbouw krijgt een zelfde mate van aandacht en expressie als die in de omgeving.

- Bij renovatie of nieuwbouw is de specifieke detaillering van muurbeëindigingen, gevelopeningen, deurluifels en dergelijke in de omgeving richtinggevend.

SNELTOETSCRITERIA

Voor de licht-vergunningsplichtige bouwplannen in het parkachtige woongebied gelden de standaard sneltoetscriteria, tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria. Dit zal deugdelijk gemotiveerd moeten worden. In aanvulling hier op geldt:

Aan- en bijbouwen

- De stijl van het woonhuis (maat, detaillering en kapvorm) is uitgangspunt voor de vormgeving van aan- en bijbouwen.
- Serres en dergelijke zijn transparant (in glas, met lichte constructie uitgevoerd).

Dakkapellen

- Dakkapellen zijn ontworpen in samenhang met het bekappingsbeeld.

D Woningen in blokverkaveling



BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Tussen 1950 en 1980 is in Wezep, Oldebroek, Hattenmerbroek en 't Loo veel nieuwbouw gepleegd in een eenvoudig patroon van rechte straten met een eenvoudig, symmetrisch straatprofiel met groenstroken en bomen op de trottoirs.

Stedenbouwkundige kenmerken

Langs deze straten zijn woningen gebouwd, veelal in rijtjes van drie of meer, afgewisseld met dubbele en vrijstaande woningen. Openbare gebieden in de gemeente (winkelcentrum, raadhuis) zijn in deze periode ontwikkeld en in dit patroon opgenomen. Kenmerkend voor de woonverkavelingen zijn het blokvormig stratenpatroon en het straatgericht wonen. De straathoeken zijn open, waarbij de woningen veelal een duidelijk onderscheid hebben tussen voorgevel en zijgevel. De samenhang in het bebouwingsbeeld ontstaat door een ingetogen materiaal- en kleurgebruik en door de eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen, zoals zadeldakken en soms schilddaken. De herhaling van gelijkvormige koppen van bouwblokken geven soms een karakteristiek beeld naar zijstraten. Voor- en zijtuinen zijn gescheiden van de openbare ruimte door eenvoudige, lage erfafscheidingen. Aanbouwen aan achtergevels en dakkapellen/dakopbouwen voegen zich soepel binnen de hoofdkarakteristiek van het bebouwingsthema.

Kenmerken van de bebouwing

De meeste woningen bestaan uit een eenvoudige hoofdmassa met pannendak in de lengterichting, voorzien van regelmatig geplaatste schoorstenen. De sobere uitstraling van de buurten wordt bepaald door de materiaal- en kleurkeuze, enkele gevelelementen verlevendigen het straatbeeld enigszins. Deze elementen hebben extra aandacht gekregen in uitwerking en uitvoering. Tussen de verschillende woningtypen komen kleine verschillen voor in raamformaten, baksteenkleur, detailleringen van ramen, voordeuren, balkonhekjes en dergelijke. Duurdere woningen zijn veelal herkenbaar aan de meer uitgewerkte detaillering van dakgoot, metselwerk en muuropeningen.

Veranderingsprocessen

De meeste buurten uit deze periode hebben hun oorspronkelijke hoofdopzet behouden. Op detailniveau zijn vaak kleine wijzigingen doorgevoerd. De beperkte zolderruimte geeft aanleiding tot het plaatsen van dakkapellen en dakopbouwen, deze hebben een verlevendiging van het straatbeeld tot gevolg. Verstoringen van het bebouwingsbeeld doen zich met name voor bij hoekwoningen. De erven aan de open zijde van de bouwblokken zijn in de loop der jaren ingevuld met schuttingen, schuurtjes, carports en garages. Deze ingrepen staan op gespannen voet met het oorspronkelijke groene en open karakter van deze straten.

BELEIDSUITGANGSPUNTEN WELSTAND

Algemeen

Het welstandsbeleid is vooral gericht op het behoud van het eenduidige en eenvoudige architectonische karakter van de buurten. Het beleid richt zich op het handhaven van deze basiskwaliteit en stelt geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit. De bewoners en eigenaren zijn vooral zelf verantwoordelijk voor de beeld- en verblijfswaarden. De gemeente Oldebroek wil haar inwoners ruimte bieden voor woninguitbreidingen en wijzigingen. Hieruit volgt een beleid dat ruimte biedt voor uitbreiding en wijziging aan de private zijde van de woning en beperking hieraan stelt aan de openbare wegzijde.



Welstandsniveaus

Het voeren van een regulier welstandsbeleid, welstandsniveau 3, wordt in de woonwijken met blokverkaveling voldoende geacht. Aan de randen van de kernen is de invloed van de bebouwing op het silhouet of de beleving van het buitengebied erg groot. Door aan deze randen welstandsniveau 2 te voeren wordt de kwaliteit van het buitengebied bewaakt.

BEOORDELINGSCRITEIA PUNTSGEWIJS

De onderstaande criteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. De beoordelingscriteria gelden indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

Situering

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Het overwegend gesloten gevelbeeld van rijenwoningen en twee-onder-één-kapwoningen in stand houden.
- De stelselmatige toepassing van accenten b.v. op koppen of in zicht-assen en van symmetrie in massa, kapvorm en gevelindeling, wordt gerespecteerd.

Aanvullende criteria voor niveau 2

- Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- Woningen staan georiënteerd op de openbare ruimte. De voordeuren zijn steeds in het zicht van de openbare ruimte.

Massa en vorm

- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Het aantal bouwlagen en de kapvorm zijn afgestemd op de bouwhoogte en bouwmassa van de belendende bebouwing.
- Bij- en aanbouwen blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa: dit betekent in het algemeen maximaal 1 bouwlaag voorzien van een plat dak.
- De bestaande kapvorm en kaprichting blijft gehandhaafd, een plaatselijke verhoging van de nok wordt vormgegeven overeenkomstig een reeds goedgekeurde oplossing.

AANVULLENDE CRITERIA VOOR GEBIEDEN MET WELSTANDSNIVEAU 2**Gevels**

- De stijl en de materialisering van renovatie en/of vervangende nieuwbouw sluiten aan bij die van de bebouwing in de directe omgeving.
- De maat en schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd.
- De verticale geleiding en ritmiek van de gevel wordt benadrukt b.v. door ordening van raampartijen langs verticale assen of door afwijkende behandeling van gevelvlakken.
- De maatverhoudingen van bestaande gevelopeningen worden gehandhaafd.
- Kopgevels die naar de openbare ruimte zijn gericht verkrijgen een duidelijke expressie.
- De toevoegingen per woning zijn ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de gevelritmiek van het woningblok.

- Toevoeging als dakkapellen, erkers ed. zijn in beginsel gestandaardiseerd. Verwezen wordt naar een set van toegestane voorbeelden, die afgestemd zijn op het specifieke architectonische karakter van de bebouwing.

Materiaal- en kleurgebruik

- Hoofdmaterialen worden in aardkleuren toegepast, in combinatie met donkere of rode dakpannen; bij nieuwbouw worden baksteen, eventueel in een beperkte kleurvariatie en gewelfde dakpannen toegepast.
- Bij verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaal uitgangspunt.
- Kozijnen e.d. hebben een lichte kleurstelling.
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is niet toegestaan.

SNELTOETSCRITERIA

Voor de licht-vergunningsplichtige bouwplannen gelden de standaard sneltoetscriteria, tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria. Dit zal deugdelijk gemotiveerd moeten worden.

E Woonerven

BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Stedenbouwkundige kenmerken

In de gemeente zijn op diverse plaatsen in de kern projectmatig woningen gebouwd in de periode van 1975 tot 1995. Qua uitstraling sluit een deel van deze woningen aan bij de eerder gebouwde blokken. Rijen van vier of vijf woningen worden afgewisseld met dubbele en enkele woningen. Het ruimtelijk beeld van de wijken wordt hoofdzakelijk bepaald door het openbaar groen. Buurten zijn als op zichzelf staand ontworpen, gescheiden door openbare groenzones. De combinatie van openbaar groen en privé-groen op de achtererven zorgt voor een dorps sfeer. Korte rijtjes, kleine sprongen in de rooilijnen, sterk wisselende kapvormen en nokhoogten dragen in hoge mate bij aan de ruimtelijke variatie en het kleinschalige, informele karakter. Deze sfeer wordt doorgezet in de inrichting van de openbare ruimte. De benodigde ruimte voor het parkeren is in kleine clusters verdeeld.



Kenmerken van de bebouwing

Vrijwel alle woningen bestaan uit een of twee lagen met een kap. Goothoogten kunnen per pand wisselen, bijvoorbeeld waar daken zijn doorgezet over aanbouwen. Straatwanden zijn gesloten of half open, in beperkte mate komen ook vrijstaande en half vrijstaande woningen voor. Een aantal van de woningen heeft een gesloten karakter aan de straatzijde. Door de variatie in plaatsing van aanbouwen en in de oriëntatie van de woning op de straat, geeft de overgang van openbaar gebied naar privé-erf een wisselend beeld te zien. De architectuur van de woningen is relatief ingetogen. Er wordt voornamelijk gebruik gemaakt van ambachtelijke materialen; hout, baksteen en dakpannen. Felle, contrasterende kleuren worden zelden gebruikt. De sterk wisselende wijze van

gebruik en inrichten van de naar de straat gekeerde tuinzijden leidt in sommige gevallen tot een verstoring van het groene en rustige straatbeeld.

Veranderingsprocessen

De meeste buurten uit deze periode functioneren in grote lijnen goed en hebben hun hoofdopzet behouden. Op detailniveau zijn kleine wijzigingen aan woningen en de openbare ruimte doorgevoerd. De kleine schaal van de bebouwing en de variatie zijn aantrekkelijk. Waar schuren voor het huis zijn geplaatst ontstaan vaak rommelige situaties. Het zicht op de achtertuinen heeft vaak een negatieve invloed op de kwaliteit van het openbaar gebied. Op enkele plekken dringen gesloten en weinig aantrekkelijke achtererfafscheidingen op tot aan de openbare weg. Uitbreidingen aan de woningen aan de straatzijde kunnen de rust en de samenhang binnen het bebouwingsbeeld verstoren.

BELEIDSUITGANGSPUNTEN WELSTAND

Algemeen

De waarde van deze wijken schuilt voornamelijk in de opzet; de ruime groenstructuren, de kleine schaal en variatie van de bebouwing. Het welstandsbeleid richt zich op het handhaven en, waar nodig, gericht verbeteren van de basiskwaliteit. Daarbij wordt gelet op de situering en schakeling van bouwmassa's, op de gevarieerde inrichting van de openbare ruimte en op de ingetogen detaillering van de bebouwing. Per architectonische eenheid is enige variatie in architectonische detaillering mogelijk, mits deze variatie per woningblok wordt doorgevoerd.

De gemeente Oldebroek wil haar inwoners ruimte bieden voor woninguitbreidingen en wijzigingen. Hieruit volgt een beleid dat ruimte biedt voor uitbreiding en wijziging aan de private zijde van de woning en beperking hieraan stelt aan de openbare wegzijde. Bij uitbreidingen aan de openbare wegzijde wordt aandacht gevraagd voor een zorgvuldige aansluiting op het bestaande bebouwingsbeeld.

Welstandsniveaus

Vanwege de beperkte kwetsbaarheid van het architectonische karakter van de buurten, wordt voor deze woongebieden welstandsniveau 3 aangehouden. Waar deze buurten grenzen aan belangrijke structuren, gebieden en objecten, die van betekenis zijn voor het beeld van de kern of het landschap, wordt welstandsniveau 2 toegepast.

BEOORDELINGSCRITEIA PUNTSGEWIJS

De onderstaande criteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. De beoordelingscriteria gelden indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

Situering

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Het overwegend gesloten en half open straatbeeld wordt in stand gehouden.
- Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek en de compositie van de bestaande bebouwing in de omgeving: Het gaat om de stelselmatige toepassing van hoekoplossingen, verspringingen en symmetrieën in massa, kapvorm en gevelindeling.
- Woningen zijn met een eigen entreegebied of met voordeuren georiënteerd op de openbare ruimte.

Massa en vorm

- Bij- en aanbouwen blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa: dit betekent in het algemeen maximaal 1 bouwlaag, voorzien van een doorgetrokken kap of van een plat dak.
- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Het aantal bouwlagen en de kapvorm is afgestemd op de bouwhoogte en de bouwmasa van de belendende bebouwing
- De bestaande kapvorm en kaprichting blijven gehandhaafd. Een plaatselijke verhoging van de nok wordt vormgegeven overeenkomstig reeds goedgekeurde oplossingen.
- Regelmatig geplaatste gemetselde schoorstenen op het dak accentueren de maat van de woningen en stedenbouwkundige ritmiek.

AANVULLINGEN VOOR GEBIEDEN MET WELSTANDSNIVEAU 2

Gevels

- De stijl en de materialisering van renovatie en/of vervangende incidentele nieuwbouw sluiten aan op die van de bebouwing in de omgeving.
- De maat en schaal van de gevelindeling evenals horizontale en verticale geleiding worden gerespecteerd.

- De vlakverdeling en ritmiek van de gevel worden in stand gehouden door de compositie van raampartijen of door een afwijkende behandeling van gevelvlakken.
- De maatverhoudingen van bestaande gevelopeningen worden gehandhaafd.
- Kopgevels die naar de openbare ruimte zijn gericht verkrijgen een duidelijke expressie.
- De toevoegingen per woning zijn ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de gevelritmiek van het woningblok.
- Toevoeging als dakkapellen, erkers ed. zijn in beginsel gestandaardiseerd. Verwezen wordt naar een set van toegestane voorbeelden, die afgestemd zijn op het specifieke architectonische karakter van de bebouwing.

Materiaal- en kleurgebruik

- Bij verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik uitgangspunt.
- Hoofdmaterialen worden in aardkleuren toegepast; baksteen en hout voor gevels; kozijnen en dergelijke hebben een donkere kleurstelling.
- Voordeuren, garagedeuren (en eventueel draaiende raamdelen) zijn in gedekte tinten geschilderd.
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is ongewenst.

SNELTOETSCRITEIA

Voor de licht-vergunningsplichtige bouwplannen gelden de standaard sneltoetscriteria, tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria. Dit zal deugdelijk gemotiveerd moeten worden.

F Recente woningbouw

BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Stedenbouwkundige kenmerken

De na 1990 geprojecteerde uitbreidingsplannen worden doorgaans gefaseerd ontwikkeld en gebouwd. Ook worden bestaande woningen gesloopt om plaats te maken voor nieuwe woonbebouwing. Deze nieuwe woongebieden zijn opgebouwd uit meerdere kleinschalige deelprojecten. Verder zijn ze meer marktconform gebouwd en krijgen een duidelijk imago mee dat ondermeer naar voren komt in een meer uitgesproken vormgeving. Bij de ontwikkeling van de gebieden wordt veel aandacht besteed aan de architectonisch/ stedenbouwkundige uitstraling. In de verkavelingopzet wordt weer gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé.



Kenmerken van de bebouwing

Bij de ontwikkeling van de gebieden wordt veel aandacht besteed aan de architectonische en stedenbouwkundige uitstraling. Aan de hoekoplossingen wordt veel aandacht besteed en zelfs specifieke woontypen zijn ontwikkeld. De vormgeving van de verschillende bebouwingseenheden zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd. De eigen expressie stoelt op de doordachte typologiekeuzen, de precieze plaatsing en massavorming van de bebouwing en wordt ondersteund door de bijzondere aandacht voor de materiaal- en kleurkeuze en de detaillering. Op verschillende plekken in de kernen zijn woningbouw projecten gerealiseerd waaraan specifieke ontwerpcriteria ten grondslag liggen. Zoals de losse woonhuizen die het rijtje 'herenhuizen' vormen in de Nobelsingel in Oldebroek, of de nieuwbouwwijk in Wezep-noord waarin baksteen en nokvorm zijn vastgelegd in een beeldkwaliteitplan. Deze ontwerpcriteria zijn tevens uitgangspunt voor een welstandsbeoordeling.

Veranderingsprocessen

In reactie op de monotone architectuur van de naoorlogse woningbouw heeft de nieuwe woonbebouwing vaak een frisse en gevarieerde uitstraling. De inrichting van de openbare ruimte is veelal met zorg ontwikkeld. Een goed beheer van het openbare en private terrein staat voorop. Bij de woningen ontbreekt vaak de nodige bergruimte waardoor op de achtererven tuinhuisjes en bergingen worden gebouwd. Individuele bewoners zullen behoefte hebben om kleine aanpassingen en uitbreidingen aan hun woning te verrichten.



BELEIDSUITGANGSPUNTEN WELSTAND

Algemeen

De gemeente Oldebroek wil haar burgers de mogelijkheid bieden de woningen uitbreiden maar tegelijkertijd de kwaliteiten van de openbare ruimte handhaven. Daarom wordt gestreefd naar een maximale eenvormigheid van uitbreidingen en toevoegingen per samenhangend ensemble of bouwblok. Erfafscheidingen en tuinhuisjes die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg zullen op zorgvuldige wijze moeten worden ingepast binnen het totaalbeeld. Bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden en complexen wordt de architecten en ontwikkelaars gevraagd om een ontwerp voor erfafscheidingen en optionele uitbreidingen zoals erkers, dakkapellen en serres mee te nemen in het totaalplan.

Welstandsniveaus

De beschreven woongebieden vallen voornamelijk onder welstandsniveau 3 (lichte toetsing) met uitzondering van de randen van de gebieden daar wordt een zwaardere toetsing aangehouden, welstandsniveau 2 (reguliere toetsing).

BEOORDELINGSCRITEIA PUNTSGEWIJS

De onderstaande criteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken voor thematische woningbouw. De beoordelingscriteria gelden indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

Algemeen

- Woninguitbreidingen en wijzigingen laten aansluiten bij de bestaande architectuur en stedenbouwkundige opzet van de betreffende buurt of het woonerf. Zoveel mogelijk uitgaan van standaard uitbreidingsvormen (erkers, carports, serres, dakkapel etc.) per bouwblok of ensemble;

Situering

- Het bestaande type straatbeeld van gestapelde, aaneengebouwde of geschakelde en vrijstaande woningen wordt in stand gehouden.
- Wijzigingen sluiten aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving; stelselmatige toepassingen van accenten b.v. op koppen of in zichtassen en van symmetrieën in massa, kapvorm en gevelindeling.
- Woningen staan georiënteerd op de openbare ruimte.
- Bij toevoegingen en aanbouwen is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.

Massa en vorm

- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Het aantal bouwlagen en de kapvorm is afgestemd op de bouwhoogte en de bouwmassa van de belendende bebouwing.
- Bij- en aanbouwen blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa; maximaal één bouwlaag voorzien van een platdak.
- Aan- en bijgebouwen op straathoeken worden zoveel mogelijk afgedekt in dezelfde vormgeving en richting als de hoofdmassa.
- De bestaande kapvorm en kaprichting blijven gehandhaafd.

Gevels

- De stijl en de materialisering van renovatie en/of vervangende nieuwbouw sluiten aan op die van de bebouwing in de omgeving.
- De maat en schaal van de gevelindeling worden gerespecteerd.
- De compositorische opzet van de gevel is uitgangspunt bij wijzigingen of toevoegingen.

AANVULLINGEN VOOR GEBIEDEN MET WELSTANDSNIVEAU 2

Materiaal- en kleurgebruik

- Bij verbouwing of renovatie is het oorspronkelijk materiaal- en kleurgebruik van de bestaande bebouwing uitgangspunt.
- Zorgvuldig omspringen met schilderwerk aan de gevels; kleurstellingen afstemmen op de bestaande architectuur.

Detaillering

- Detaillering afstemmen op die van de bestaande architectuur.

SNELTOETSCRITERIA

Voor de licht-vergunningsplichtige bouwplannen gelden de standaard sneltoetscriteria. De sneltoetscriteria gelden niet indien er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria. Dit zal deugdelijk gemotiveerd moeten worden.

7. Militaire terreinen

BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In de gemeente liggen een drietal militaire gebieden, de prinses Margrietkazerne op de Oldebroekse Heide, de Willem de Zwijgerkazerne aan de Zuiderzeestraatweg en de Marechausseekazerne.



Prinses Margrietkazerne

Kenmerken van de bebouwing

Het karakter van de Prinses Margrietkazerne bestaat uit gebouwen in een traditionalistische dorpse stijl. De dorpse uitstraling komt voort uit de behoefte dit militair complex te camoufleren. Het neutrale functionele karakter van de bebouwing zorgt wel voor een architectonische eenheid en een rustig groen geheel. De Willem de Zwijgerkazerne ligt als een bijzonder gebouwencomplex aan de Zuiderzeestraatweg. De bebouwing en opzet van dit gebied is grootschalig met ruime straatprofielen en grote naar binnen gekeerde bebouwing. Door de grove schaal en de ruimte tussen de bebouwing heeft het gebied een rustig uitstraling, met een strak geordende opzet.

Veranderingsprocessen

Door verschuiving van functies van gebouwen worden aanpassingen gemaakt aan de bebouwing. Ondanks dat niet alle gebouwen een bijzondere beeldwaarde hebben, heeft het totaalbeeld een rustig karakter. De neutrale functionele bebouwing voegt zicht in de groene buitenruimte.

BELEIDSUITGANGSPUNTEN WELSTAND

Algemeen

De bebouwing op de militaire terreinen bestaat voor een groot deel uit markante gebouwen die van belang zijn voor de geschiedenis van Wezep en Oldebroek. De terreinen vertonen een architectonische samenhang en hebben een rustige, groene uitstraling waarbij de buitenruimte de hoofdrol wordt gelaten.

Welstandsniveaus

Het beleid van de gemeente Oldebroek is gericht op behoud van de 'groene' uitstraling van de militaire terreinen en op het realiseren en handhaven van een hoge beeldkwaliteit van de bebouwing. De militaire terreinen vallen onder welstandsniveau 2.

BEOORDELINGSCRITEIA PUNTSGEWIJS

De onderstaande criteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. De beoordelingscriteria gelden indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

Situering

- Natuurlijke inpassing in de 'groene' omgeving, verzorgd groenontwerp en verharding beperken.
- Aanwezige stedenbouwkundige kwaliteiten vormen het uitgangspunt en moeten gerespecteerd worden.

Massa en hoofdvorm

- Aanwezige architectonische kwaliteiten vormen het uitgangspunt, terughoudend omgaan met stijlvreemde toevoegingen.
- De militaire complexen zijn in beginsel naar binnen gekeerd vormgegeven, enkele bebouwingsaccenten kunnen op de straat gericht zijn. Het gebouw kan zich middels een speciaal vormgegeven entree of poort manifesteren in de omgeving.

Gevels

- De verschillende hoofdfuncties zijn te onderscheiden door architectonische accenten en geledingen.
- Bij verbouwing of uitbreiding: respecteren van de bestaande karakteristieken, waardoor eenheid met omliggende bebouwing bewaard blijft;

Materiaal- en kleurgebruik

- Hoofdmaterialen toepassen in gedekte kleuren; bij verbouw is het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt.
- Kleuren per gebouw dienen te harmoniëren met elkaar.
- De kleuren moeten passen bij de kleurstelling van de panden in de directe omgeving.

Detaillering

- Zorgvuldig detaillering, overeenkomstig met bestaande detaillering.

Dakkapellen

- Dakkapellen aan de voorzijde zijn niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor toevoegingen die in plaatsing en vormgeving afgestemd zijn op de onderliggende gevel.

Aan- en uitbouwen

- Aan- en bijbouwen voor de voorgevelrooilijn worden niet toegestaan.
- Erkers en vitrines passen zijn niet toegestaan.
- Toevoegingen aan het dak zijn niet toegestaan.

Bijgebouwen en overkappingen

- Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes en dergelijke moeten bij voorkeur in het complex worden opgenomen, zodat het één geheel blijft.

Erfafscheidingen

- Geen erfafscheidingen en toegangspoorten e.d. toepassen. Uitgaan van hagen, heggen of houtwallen. Deze elementen zo situeren dat dit de samenhang van de bebouwing ondersteunt.

Dakramen

- Aan de voorzijde zijn alleen verticaal gerichte dakramen met een maximaal oppervlakte van 0,75 m² toegestaan.

SNELTOETSCRITERIA

Voor de licht-vergunningsplichtige bouwplannen voor militaire gebieden gelden de standaard sneltoetscriteria niet voor:

- Dakkapellen
- Bijgebouwen en overkappingen
- Aan- en uitbouwen
- Erfafscheidingen
- Dakramen

Verder gelden de standaard sneltoetscriteria wel, tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria. Dit zal deugdelijk gemotiveerd moeten worden.

8. Landgoederen en buitenplaatsen

BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Landschappelijke kenmerken

De gemeente Oldebroek kent de volgende landgoederen en buitenplaatsen: Ijsselvliedt, Morren, Vollenhof, Oldhorst en Vogelenzang, maar ook het nieuwe landgoed Noorderhoek. De oude landgoederen zijn veelal gebouwd op een groep slagenkavels. Hierdoor vormen ze een groene en schaalvergroten afwisseling van het landschap terwijl ze zich tegelijkertijd wel voegen binnen de bestaande landschapsstructuur. De bospercelen, houtwallen, singels en lanen van de verschillende landgoederen vormen met de daar tussen liggende weilanden en akkers een aantrekkelijk coulissen landschap.



Kenmerken van de bebouwing

De landhuizen met bijgebouwen en parkachtige tuinaanleg vormen een geïntegreerd onderdeel van de buitenplaatsen. De gehele ensembles van landhuis, eventueel koetshuis en bijgebouwen hebben als ensemble een hoge monumentale waarde. De traditionele landhuizen bestaan uit twee (hoge) verdiepingen met een zolder onder een schilddak met blauwe pannen. In de basis zijn de landhuizen traditioneel met een eenvoudig symmetrisch ingedeelde voorgevel met verticaal gerichte raamopeningen. De schilddaken zijn op de eindvorsten geaccentueerd, meestal door vierkante schoorstenen. In de daken zijn dakkapellen opgenomen die de zolderverdieping van daglicht voorzien. Aan de eenvoudige blokvormige hoofdmassa's zijn zijvleugels aangebouwd van één bouwlaag met kap, passend in de stijl van de woning.

Veranderingsprocessen

De landschappelijke setting is bepalend voor de karakteristieke buitenplaatsen. Bij uitbreiding of verandering van functie van de complexen kan de vestigingsgrond, namelijk de landschappelijke setting, worden bedreigd.



BELEIDSUITGANGSPUNTEN WELSTAND

Algemeen

Op bestaande buitenplaatsen en landgoederen is in de meeste gevallen ook de Monumentenwet van toepassing. Deze stelt hoge eisen aan de verbouw en uitbreiding van de bebouwing. Bij de welstandsbeoordeling van beschermde buitenplaatsen en landgoederen wordt in principe uitgegaan van een zorgvuldige omgang met de historische waarde van de bebouwing. Bij niet beschermde buitenplaatsen en landgoederen zal per geval zorgvuldig bekeken moeten worden wat de kansen zijn voor behoud, herstel of aanpassing. In dergelijke gevallen is vroeg overleg met de welstandscommissie aan te raden.

Welstandsniveau

Voor alle bebouwing op buitenplaatsen en landgoederen is een zware toetsing, welstandsniveau 1, van toepassing.

BEOORDELINGSCRITEIA PUNTSGEWIJS

De onderstaande criteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. De beoordelingscriteria gelden indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

Situering

- In beginsel zijn de landgoederen en buitenplaatsen naar binnen gekeerd vormgegeven. Enkele bebouwingsaccenten kunnen gericht zijn naar de straat. Ook via een speciaal vormgegeven entree of poort kunnen de landgoederen zich manifesteren.
- Het omringende groen moet voldoende massa behouden; bebouwing mag het beeld niet overheersen, natuurlijke inpassing in de groene omgeving, verzorgd groenontwerp en verharding beperken.
- Afscheidingen van percelen als geheel zodanig uitvoeren dat de ruimtelijke continuïteit van de natuurlijke omgeving intact wordt gelaten.

Massa en hoofdvorm

- In geval van nieuwbouw of ingrijpende wijzigingen is een hoogwaardige architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke vormgeving vereist. Daarbij dient voor het complex een masterplan ontwikkeld en vastgesteld te worden, waarin het welstandsbeleid is uitgewerkt.
- Aanwezige stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten vormen het uitgangspunt, terughoudend omgaan met stijlvreemde toevoegingen.

Gevels

- Bij verbouw is het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt.
- Gevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden behandeld als voorzijden.
- Bij splitsing van het pand blijft de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden.
- Bij verbouw en renovatie wordt aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.

Materiaalgebruik

- Het dak van hoofd- en bijgebouwen is afgedekt met natuurlijke materialen.
- Het materiaalgebruik van aan- en bijgebouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.

Kleurgebruik

- Kleuren per gebouw dienen te harmoniëren met elkaar.
- Het kleurgebruik van aan- en bijgebouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.

- De kleuren van dakbedekking en gevels zijn op elkaar afgestemd.

Detaillering

- Authentieke detaillering zoals overstekken, geaccentueerde lijsten en siermetselwerk wordt bij verbouw behouden.
- Bij renovatie en /of herstel wordt zorgvuldig omgegaan met de detaillering van de kap, de gevelopeningen en het metselwerk.
- De detaillering van aan- en bijgebouwen is zorgvuldig afgestemd op die van het hoofdgebouw.
- Serres en erkers worden met een zelfde aandacht voor detaillering als het hoofdgebouw uitgevoerd.

Bijgebouwen / kleine bouwwerken

- Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes en dergelijke moeten bij voorkeur in het complex worden opgenomen, zodat het één geheel blijft.

SNELTOETSCRITERIA

Voor de licht-vergunningsplichtige bouwplannen op de landgoederen van de gemeente Oldebroek gelden de standaard sneltoetscriteria niet, deze worden gezien de bijzondere bebouwing altijd getoetst aan de specifieke gebiedscriteria.

9. Recreatieterreinen met vakantiehuizen

BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

De recreatieparken in de gemeente hebben een vrij besloten karakter, mede door de vele houtwallen en liggen daardoor verdekt in het landschap. Op het voormalige landgoed 't Loo ligt een planmatig aangelegd recreatiegebied met vakantiehuizen. Verder zijn er twee recreatiegebieden met losse vakantiehuizen aan de bosrand bij Mulligen en bij Wezep.

Kenmerken van de bebouwing

Voor de recreatieparken met individuele woningen voegen zich vanzelfsprekend in de omgeving. Ze staan als kleinschalige losse elementen in het groen waardoor het bos de boventoon blijft voeren. Rond de huisjes is nauwelijks verharding en geen uitgebreide tuinaanleg. Door het beheer van enkele recreatieparken door chaletbouwbedrijven verdwijnt deze vanzelfsprekendheid. De gebouwde chalets zijn vrijwel identiek en zijn in een grotere dichtheid gegroepeerd. Door de projectmatige aanleg, ook van tuinen, ontstaan grotere stukken verharding die het terrein losweken van het omliggende bosgebied.



Veranderingsprocessen

Het oorspronkelijke beeld van individuele recreatie woningen verspreid in het landschap, kan worden bedreigd door strak geordende plannen met een bebouwingsdichtheid van een woonwijk. Ook is het mogelijk dat het beeld van individuele vakantiewoningen in het bos verdwijnt doordat de woningen vrijwel identiek aan elkaar zijn en als grotere dichtheid zijn gegroepeerd. De gemeente voert beleid ter bescherming en behoud van landschappelijke waarde in het gebied.

BELEIDSUITGANGSPUNTEN WELSTAND

Algemeen

De recreatieparken liggen aan de bosranden met een hoge landschappelijke en recreatieve waarde. Bebouwing in recreatieparken mag dan ook geen afbreuk doen aan het groene en bosrijke karakter van deze voor velen waardevolle omgeving.

Welstandsniveaus

De recreatieterreinen vallen onder welstandsniveau 2 (reguliere toetsing), conform het overgangsgebied waarin ze zijn gelegen.

BEOORDELINGSCRITEIA PUNTSGEWIJS

De onderstaande criteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. De beoordelingscriteria gelden indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

Terreininrichting

- Zo min mogelijk verharding van het perceel;
- Streekeigen beplanting toepassen.

Situering

- De schaal en vormgeving van de bebouwing in recreatiegebieden zodanig inpassen aan de omgeving dat de natuur de boventoon blijft voeren, kleinschalige vrijstaande elementen.
- Het omringende groen moet voldoende massa behouden; bebouwing mag het beeld niet overheersen, natuurlijke inpassing in de groene omgeving, verzorgd groenontwerp en verharding beperken.
- Afscheidingen van percelen en van recreatieparken als geheel zodanig uitvoeren dat de ruimtelijke continuïteit van de natuurlijke omgeving intact wordt gelaten.

Massa en hoofdvorm

- De hoofdvorm van de bebouwing is eenduidig, vrijstaande bijbouwen worden niet toegestaan.
- Bebouwing beschouwen als afzonderlijke elementen in het landschap, (vaste) structuur en regelmatig geplaatste bebouwing voorkomen.

- Maximaal één bouwlaag met een kap.

Gevels

- De stijl en materialisering van de bebouwing sluit aan op die van de bebouwing in de omgeving.
- Bij nieuwbouw zijn de gevels afgestemd op de schaal en maat van de natuurlijke omgeving.

Materiaal- en kleurgebruik

- Het kleurgebruik is terughoudend en afgestemd op de natuurlijke omgeving; baksteen en hout worden toegepast voor de gevels.
- Het dak van het gebouw wordt afgedekt met natuurlijke materialen.
- kozijnen in hout of vergelijkbare profilering.

SNELTOETSCRITERIA

Voor de licht-vergunningsplichtige bouwplannen gelden de standaard sneltoetscriteria. De sneltoetscriteria gelden niet indien er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria. Dit zal deugdelijk gemotiveerd moeten worden.