



# Welstandsnota gemeente Dalfsen

Maart 2014



## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2	3.0 Reclamebeleid	96
Voorwoord	3	4.1. Opzet reclamebeleid	
1.0 Inleiding	4	4.2. Reclamecriteria	
1.1. Inleiding		4.0 Sneltoetscriteria voor kleine bouwplannen en objecten	100
1.2. Beleid	4	3.1. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen	
1.2.1. Bevorderen ruimtelijke kwaliteit		3.2. Dakkapellen	
1.2.2. Doelstelling van het welstandsbeleid		3.3. Kozijn- en gevelwijzigingen	
1.2.3. Per gebied verschillende criteria		3.4. Erfscheidingen	
1.2.4. De vorm van de criteria		3.5. Antenne-installaties, schotels en masten	
1.2.5. Alle vergunningplichtige bouwplannen getoetst		3.6. Zonnecollectoren en -panelen	
1.2.6. Algemeen geldende criteria		5.0 Algemene criteria	109
1.2.7. Beeldkwaliteitplannen en supervisie		5.1. Doel	
1.2.8. Bestemmingsplannen		5.2. De algemene criteria	
1.2.9. Monumenten		6.0 Excessenregeling	114
1.3. Procedures	8	6.1. Doel	
1.3.1. De gemeenteraad stelt het welstandsbeleid vast		6.2. De excessenregeling	
1.3.2. De gemeenteraad evalueert jaarlijks het welstandsbeleid		Bijlagen	
1.4. Vergunningaanvraag moet deugdelijk worden onderbouwd	8	Kaarten	
2.0 Gebiedsgericht beleid (met criteria)	9		
2.1. Slagenlandschap	12		
2.1. Heideontginning	18		
2.3. Essen- en kampenlandschap	24		
2.4. Bos en Landgoederenzone	30		
2.5. Broekontginning	36		
Waardering, ambitie en criteria kernen	42		
2.6. Historisch centrum	68		
2.7. Bebouwingslinten	72		
2.8. Voorzieningencentra	76		
2.9. Bebouwing in het (openbaar) groen	80		
2.10. Bebouwing in het (besloten) groen	84		
2.11. Woonwijken	88		
2.12. Bedrijventerreinen	92		

## Voorwoord

Met gepaste trots presenteert het gemeentebestuur u de nieuwe Welstandsnota gemeente Dalfsen.

Het gemeentebestuur geeft nu en in de toekomst de volle aandacht aan het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit. De gemeente Dalfsen heeft namelijk hele mooie kernen en een prachtig buitengebied. Dat koesteren we. Wij willen graag dat onze inwoners op een plezierige manier kunnen wonen, werken en recreëren. En dat moet ook voor de komende jaren gegarandeerd blijven! Daar waar nodig willen we de ruimtelijke omgeving verbeteren, altijd op een manier dat past in het grotere geheel.

Als u de Welstandsnota bekijkt dan ziet u dat we 5 landelijke deelgebieden hebben en dat de kernen zijn opgedeeld in 7 deelgebieden. Ieder gebied heeft een eigen karakter.

Zo hebben we bijvoorbeeld een heideontginningslandschap, een landgoederenlandschap en het Centrum Dalfsen. Het gemeentebestuur wil graag de mooie en karakteristieke elementen van die deelgebieden behouden en waar nodig versterken. Wijzigingen moeten passend zijn in het geheel en de kwaliteit verhogen. Specifieke elementen moeten behouden blijven.

Wij kijken met voldoening terug op het proces, want al het moois dat Dalfsen heeft is goed in beeld gebracht. Via de ondersteunende teksten, die als een navigatie werken, kunt u lezen wat we belangrijk vinden om te behouden en welke aanpassingen er mogen komen om het karakter te versterken.

Zo stellen wij grenzen aan reclame-uitingen op gevels van winkelpanden, omdat winkelstraten er anders rommelig gaan uitzien. In het buitengebied mag het architectonisch op sommige punten misschien juist wel wat spannender worden.

De kracht van deze nota is dat het tot stand is gekomen via brede participatie. Verschillende zakelijke partners, zoals architecten en aannemers en daarnaast het Landschap Overijssel, het Oversticht en de gemeenteraad van Dalfsen zijn nauw betrokken geweest bij het opstellen van de nota.

Wij willen graag alle partijen die aan deze nota hebben meegewerkt bedanken en wij hopen dat u als lezer en gebruiker tevreden bent met dit resultaat en natuurlijk ook met het uiteindelijke resultaat van de ruimtelijke omgeving!

Namens het college van burgemeester en wethouders,



Klaas Agricola  
Wethouder

## Inleidende Hoofdstukken Dalfsen

- 1.1. Inleiding
- 1.2. Beleid
  - 1.2.1. Bevorderen ruimtelijke kwaliteit
  - 1.2.2. Doelstelling van het welstandsbeleid
  - 1.2.3. Per gebied verschillende criteria
  - 1.2.4. De vorm van de criteria
  - 1.2.5. Alle vergunningplichtige bouwplannen getoetst
  - 1.2.6. Algemeen geldende criteria
  - 1.2.7. Beeldkwaliteitplannen en supervisie
  - 1.2.8. Bestemmingsplannen
  - 1.2.9. Monumenten
- 1.3. Procedures
  - 1.3.1. De gemeenteraad stelt het welstandsbeleid vast
  - 1.3.2. De gemeenteraad evalueert jaarlijks het welstandsbeleid
- 1.4. Vergunningaanvraag moet deugdelijk worden onderbouwd

### 1.1. Inleiding

De welstandsnota van 2004 was de eerste van de gemeente. De ervaringen die zijn opgedaan met deze nota, de gewijzigde wetgeving, maatschappelijke ontwikkelingen en vooral; de gewijzigde inzichten omtrent de omgang met de ruimtelijke kwaliteit, zijn redenen geweest de oude nota te herschrijven. Ongewijzigd is het belang dat het gemeentebestuur hecht aan de aanwezigheid van het welstandsinstrument als middel om de ruimtelijke kwaliteit voor burgers en bewoners te waarborgen en te sturen.

Want welstandsbeleid is niet alleen voor het gemeentebestuur van belang, maar juist voor de omgeving. Buren hebben geen stem in de kwaliteit van een bouwplan, maar deze kan wel van invloed zijn op hun leefplezier en de waarde van hun woningen. En een gemeente heeft nu eenmaal twee keer zoveel burens als inwoners.

De oneindig variërende combinatie van gebouw en omgeving maakt het onmogelijk welstandsbeleid te reduceren tot objectieve regels. Wel is het mogelijk met ruimer geformuleerde regels aan te geven wat belangrijk en wat minder belangrijk wordt gevonden. De lezer moet hierbij niet vergeten dat de regels zijn geschreven met het oog op de meest voorkomende, gebruikelijke situaties. Er zijn altijd uitzonderingen, bijzondere situaties, afwijkingen en buitensporigheden. Om deze te toetsen zijn de gebiedsgerichte en objectgerichte regels niet altijd bruikbaar. Daarvoor zijn de Algemene Criteria toegevoegd. Deze geven een ruim geformuleerd kader aan op basis waarvan de welstandstoets kan plaatsvinden, juist rekening houdend met het bijzondere van een bepaald plan. Die bijzonderheid kan liggen in een voor de betreffende situatie ongebruikelijk gebouwtype, een bijzondere hoge kwaliteit van een plan dat niet aan de criteria voldoet of een toepassing van een nieuwe bouwmethode of materiaal.

Verder wil het gemeentebestuur nadrukkelijk vernieuwende architectuur en duurzaam bouwen bevorderen. Deze nota is dan ook zodanig opgezet dat eventuele positieve ontwikkelingen niet tot strijdigheden met het welstandsbeleid leiden.

### 1.2. Beleid

#### 1.2.1. Bevorderen ruimtelijke kwaliteit

De kwaliteit van het bebouwde gebied is door bewust en meestal zorgvuldig handelen van particulieren en overheid door de eeuwen heen ontstaan. Sinds een eeuw is deze zorg voor de architectonische kwaliteit ook nadrukkelijk een overheidstaak. Daarbij is het gemeentelijke welstandstoezicht het belangrijkste instrument geweest. Het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit is dan ook een onderwerp van permanente zorg en aandacht van het gemeentebestuur.

Ook heeft het gemeentebestuur in de voorgaande jaren het accent gelegd op duurzaam bouwen en vernieuwende architectuur. De nota is dusdanig opgezet dat de mogelijkheid tot realiseren van deze ambities past in het welstandsbeleid.

### **1.2.2. Doelstelling van het welstandsbeleid**

De hoofddoelstelling van het gemeentelijke welstandsbeleid is:

*Een ruimtelijke doorvertaling van de missie en visie van de gemeente Dalfsen: ' Bij uitstek Dalfsen'. Hier in is aangegeven dat de gemeente staat voor ruimtelijke kwaliteit. Dalfsen moet een plek uit duizenden zijn, niet een plek als duizenden. De gemeente handhaaft een kwaliteitsniveau dat uitgaat van de huidige aanwezige gebouwde en ongebouwde kwaliteit, waarbij op sommige plekken de kwaliteit kan worden aangescherpt. Deze hoofddoelstelling is per gebied verder uitgewerkt in het daar geformuleerde welstandsbeleid.*

### **1.2.3. Per gebied verschillende criteria**

De welstandscriteria zijn direct gekoppeld aan de beschrijvingen en waarden van de verschillende gebieden. Zij zijn daardoor dus ook verschillend. Zij dagen de planindieners uit zich bij het ontwerpen te laten inspireren door de beschreven kenmerken van de omgeving. Bij het beoordelen van de bouwaanvraag bekijkt het college van burgemeester en wethouders of de planindieners de welstandscriteria in acht hebben genomen. Daarbij vraagt het college van burgemeester en wethouders doorgaans advies aan de welstandscommissie.

De criteria kunnen in tegenspraak zijn met andere vormen van gemeentelijk beleid zoals beleid op het gebied van veiligheid, constructie en bestemmingsplannen. Het college van burgemeester en wethouders kan dan een afweging maken en besluiten of het advies van de welstandscommissie wordt overgenomen of niet.

### **1.2.4. De vorm van de criteria**

Dalfsen heeft gekozen voor zo concreet mogelijke criteria. In sommige situaties zijn absolute criteria gekozen, soms is echter gekozen voor relatieve criteria. Bij de afweging over het karakter van de criteria heeft een aantal zaken meegespeeld. Absolute criteria hebben het risico dat zij teveel mogelijkheden uitsluiten, waardoor bijvoorbeeld bouwplannen die op zichzelf heel aanvaardbaar zijn toch een negatief welstandsadvies kunnen krijgen. Een bouwplan waarvan een ieder vindt dat het kwaliteit heeft en past

op de plek zou dan bijvoorbeeld afgewezen kunnen worden omdat de kleur dakpan niet overeen komt met de in de welstandnota voorgeschreven kleur. Een gechargeerd voorbeeld, maar het legt wel de vinger op de zere plek van absolute criteria. Het is ook niet altijd mogelijk absolute criteria te formuleren. Een gebied waar zeer verschillende bouwwerken voorkomen leent zich bijvoorbeeld niet voor absolute criteria. Relatieve criteria echter geven de welstandscommissie een cruciale rol in de interpretatie van wat vormgevingskwaliteit is op een specifieke locatie. Eigen aan het gebruik van dergelijke relatieve criteria is dat zij niet uitkomen op één resultaat, maar dat zij meerdere uitkomsten mogelijk maken. Consequentie is dat de aanvrager niet van tevoren kan voorspellen wat de uitslag van de beoordeling zal worden. Wel wordt duidelijk hoe en met welke aandachtspunten de beoordeling door de welstandscommissie zal plaatsvinden. Door voor zo concreet mogelijk criteria te kiezen biedt de nota zo veel mogelijk duidelijkheid aan indieners van een bouwplan. Overigens is vooroverleg met betrekking tot de verwachte beoordeling altijd mogelijk en in veel gevallen aan te bevelen.

### **1.2.5. Alle vergunningplichtige bouwplannen getoetst**

In de huidige wet- en regelgeving is vastgelegd voor welke bouwwerkzaamheden een vergunning nodig is en welke bouwwerken vergunningvrij zijn. Ook is in de wet vastgelegd dat Burgemeester en Wethouders een bouwplan kunnen voorleggen aan de welstandscommissie. Het is echter geen verplichting meer.

### **1.2.6. Algemeen geldende criteria**

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

1. criteria voor enkele soorten specifieke bouwwerken;
2. criteria voor reclame;
3. algemene criteria;
4. criteria voor ernstige strijd met welstand.

### *Sneltoetscriteria*

Met name voor veel voorkomende kleine bouwwerken, zoals dakkapellen, aanbouwen en tuinhuisjes, is het mogelijk meer concrete criteria op te stellen die in de gehele gemeente uniform kunnen zijn. Omdat deze criteria helder, vrijwel eenduidig en overal gelijk zijn kan hiermee veel welstandstoetsing op een heldere en simpele manier plaatsvinden. Dit is winst voor indieners en beoordelaars. Dalfsen heeft er dan ook voor gekozen zoveel mogelijk bouwwerken in deze criteria te vangen. De criteria vindt u in hoofdstuk 3.

### *Criteria voor reclame*

Reclame is niet altijd vergunningplichtig. Toch wil Dalfsen reclame-uitingen kunnen inperken en hier op sturen. Hiervoor is reclamebeleid opgesteld. Het plaatsen van reclame uitingen kan vergunningplichtig zijn op basis van de Wabo(omgevingsvergunning bouw) of op basis van de APV (omgevingsvergunning reclame). In beide gevallen is de welstandsnota van toepassing. De specifieke criteria vindt u in hoofdstuk 4.

### *Algemene criteria*

Het kan voorkomen dat de gebiedscriteria of de objectgerichte criteria niet bruikbaar zijn, omdat zij niet voorzien in het soort bouwwerk dat wordt voorgelegd. Dit kan voorkomen als bijvoorbeeld in een woonwijk, met criteria vooral bedoeld voor wijzigingen in de woonbebouwing, een zwembad, bedrijfspand of kerkgebouw wordt voorgesteld. Een dergelijk bouwplan zal al gauw in strijd zijn met de vastgelegde criteria, maar hoeft daarmee nog niet een inbreuk op de omgeving te vormen. Om de gebiedscriteria niet dusdanig uitgebreid te maken dat zij ook in criteria hiervoor voorzien zijn de algemene criteria inde nota opgenomen. Deze kunnen worden toegepast als de gebiedscriteria niet toereikend zijn.

Een ander mogelijk gebruik van de *algemene criteria* doet zich voor als een bouwplan niet voldoet aan de vastgelegde criteria, maar overduidelijk een kwalitatieve toevoeging levert aan de omgeving. Dit laatste zal door de welstandscommissie moeten worden geconstateerd. Die kan vervolgens op basis van deze criteria zijn positieve advies formuleren. In tegenstelling tot wat vaak wordt beweerd is het dus zeker niet zo dat experimentele of bijzonder hoogwaardige bouw niet mogelijk zou zijn bij aanwezigheid van

een welstandsbeleid. Er is altijd, mits van voldoende kwaliteit en voldoende overtuigend onderbouwd, een mogelijkheid om iets bijzonders te realiseren. Het is in beide gevallen noodzaak dat een welstandsadvies zorgvuldig en uitgebreid wordt geformuleerd. De criteria vindt u in hoofdstuk 5.

### *Criteria voor ernstige strijd met redelijke eisen van welstand*

Indien een reeds met vergunning of vergunningvrij gerealiseerd bouwwerk aanleiding geeft tot klachten is het mogelijk dit te toetsen aan de criteria voor ernstige strijd met redelijke eisen van welstand. Een bouwwerk dat met een positief welstandsadvies is gerealiseerd kan bijvoorbeeld door achterstallig onderhoud of vergunningvrije ingrepen dusdanig storend zijn geworden dat ingrijpen zinvol geacht wordt. Ook kunnen vergunningvrij gerealiseerde objecten zodanig storend zijn dat om een toets wordt gevraagd. In Dalfsen geldt dat er bij ernstige strijd met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een exces, dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet deskundigen zichtbaar en onmiskenbaar is. De criteria vindt u in hoofdstuk 6.

## **1.2.7. Beeldkwaliteitplannen**

### *Beeldkwaliteitplannen*

Voor nieuwe uitbreidingen van de kernen en andere ontwikkelingen wordt soms een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het geldende welstandsbeleid gaat immers uit van inpassing in een bestaande omgeving, terwijl de nieuwe ontwikkeling juist een sterke verandering beoogt. Het welstandsbeleid is daarom vaak niet bruikbaar. In een beeldkwaliteitplan worden doorgaans criteria geformuleerd voor de beoordeling van twee aspecten:

1. De inrichting van de openbare ruimte;
2. De vormgeving van de gebouwen, in relatie tot het stedenbouwkundige plan.

Een beeldkwaliteitplan heeft een wettelijke status als basis voor welstandsbeleid vanaf het moment dat het door de gemeenteraad is vastgesteld. Het vervangt dan de welstandsnota. In het beeldkwaliteitplan moet helder zijn aangegeven welke criteria als welstandscriteria bedoeld zijn. De welstands-

commissie kan immers slechts vergunningsplichtige bouwwerken toetsen. In het beeldkwaliteitplan staat idealiter vermeld wanneer de criteria uit dit plan gelden en wanneer wordt over gegaan op de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota. Ook moet duidelijk zijn voor welk specifiek gebied de criteria uit het beeldkwaliteitplan van toepassing zijn.

#### *Beeldkwaliteitplannen en kwaliteitsteams*

Een nieuwe ontwikkeling middels een beeldkwaliteitplan wordt vaak begeleid door een supervisor of kwaliteitsteam. Deze hebben juridisch geen formele status. Op basis van hun advies kan geen vergunningaanvraag worden geweigerd of verleend. Daarvoor is een welstandsadvies noodzakelijk. Om dubbel werk te voorkomen is het gebruikelijk dat de supervisor of het kwaliteitsteam een bouwplan in de vooroverlegfase begeleidt totdat een akkoord kan worden gegeven. Daarna wordt het plan door de supervisor of het kwaliteitsteam aan de welstandscommissie voorgelegd. In geval van verschil van mening zullen vervolgens de supervisor en de welstandscommissie tot een vergelijk moeten komen, zodat de aanvrager één advies ontvangt. De welstandscommissie doet in principe een marginale toets waarbij het vooral van belang is of de aanvrager in de formele procedure voorlegt wat door de supervisor of kwaliteitsteam is geaccordeerd. Ook kan hij de supervisor of het kwaliteitsteam ondersteunen in geval van conflicten met de aanvrager. Per ontwikkelgebied gelden specifiek afspraken.

#### **1.2.8. Bestemmingsplannen**

Bestemmingsplannen leggen vast hoeveel bouwvolume is toegestaan met welke functie en op welke precieze plek. Het welstandsbeleid doet vervolgens uitspraken over de wijze waarop dit volume wordt vormgegeven en uitgewerkt. Het welstandsadvies mag dus de bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan niet noemenswaardig inperken.

#### **1.2.9. Monumenten**

Voor het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van beschermde monumenten (inclusief interieurdelen), of voor het zodanig herstellen of (laten) gebruiken van het monument waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht, is een vergunning vereist. Voordat een vergunning wordt afgegeven, zal in alle gevallen de geïntegreerde monumenten- en welstandscommissie om advies worden gevraagd. Hun advies is overigens niet gebaseerd op het welstandsbeleid maar op de Monumentenwet en eventuele andere op monumenten gerichte beleidsdocumenten.

### 1.3. Procedures

#### 1.3.1. De gemeenteraad stelt het welstandsbeleid vast

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

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

#### 1.3.2. De gemeenteraad evalueert jaarlijks het welstandsbeleid

De wet schrijft momenteel voor dat het welstandsbeleid en de welstandsnota jaarlijks moeten worden geëvalueerd. Het college van burgemeester en wethouders en de welstands- en monumentencommissie stellen hiervoor jaarlijks een rapportage op over het voorgaande kalenderjaar en leggen deze voor aan de gemeenteraad. Onderdeel van deze evaluaties is een jaarlijks overleg van de welstands- en monumentencommissie met het college van burgemeester en wethouders en, als deze dat wenst, met de raadcommissie.

Bij het beoordelen van een vergunningaanvraag heeft het college van burgemeester en wethouders, binnen de kaders die het door de gemeenteraad vastgestelde beleid aan de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving stelt, een eigen bestuurlijke verantwoordelijkheid.

#### *Strijdig maar toch positief advies*

De welstandscommissie kan het college van burgemeester en wethouders voorstellen van zijn bevoegdheid gebruik te maken om toch een vergunning af te geven voor een plan dat strijdig is met het welstandsbeleid. De commissie doet dit alleen wanneer naar haar mening overtuigend is aangetoond dat het desbetreffende plan een positieve impuls geeft aan de kwaliteit van de directe omgeving. Zij doet dat op basis van de in hoofdstuk 5 beschreven Algemene Criteria.

#### *Afwijken van advies (hardheidsclausule)*

Voor het bevorderen van de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving in de gemeente is het van het belang dat het gemeentebestuur eenduidig en helder is bij de uitvoering van zijn beleid. Daarom volgt het college van burgemeester en wethouders in principe het advies van de welstandscommissie. In voorkomende gevallen kan het college van burgemeester en wethouders om gewichtige redenen van het advies afwijken.

#### 1.4 Vergunningaanvraag moet deugdelijk worden onderbouwd

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



## 2.0 Gebiedsgericht Beleid

### *Leeswijzer*

Dit hoofdstuk vormt het hart van de welstandsnota. Per gebied is het beleid samengevat op basis van een waardering, ambitiebepaling en criteria. Daarbij is de doelstelling dat de planontwikkeling uiteindelijk goed tot zijn recht komt in relatie tot de directe omgeving. Waardering, ambitie en beleid vormen de gespreksagenda voor de begeleiding en beoordeling van bouwplannen, om samen met de initiatiefnemer tot het gewenste ambitieniveau te komen. Binnen de gemeente zijn er twee niveaus van welstand van toepassing.

- *Hoog*
- *Basis*

### NIVEAU HOOG

Dit niveau past bij gebieden die van grote betekenis zijn voor het bebouwingsbeeld in de bebouwde kom en het landschap. Deze gebieden hebben bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke, of architectonische karakteristieken. Nieuwe ingrepen zullen met extra aandacht en zorg worden beoordeeld. Het beleid is erop gericht om dit beeld te handhaven en te versterken. Alle beoordelingsaspecten tot in het detail maken onderdeel uit van de advisering.

### NIVEAU BASIS

Onder dit niveau vallen alle gebieden die om een zorgvuldige beoordeling van de bouwkundige ingrepen vragen. Het accent ligt hier op het handhaven en respecteren van of reageren op kenmerkende karakteristieken. De beoordeling is vooral gericht op het handhaven en waar mogelijk versterken van de specifieke gebiedskwaliteiten.

Per gebied is aangegeven welk niveau op de omgevingsvergunning onderdeel bouwen van toepassing is. Daarbij zijn de bijbehorende waardering en ambitie te lezen. Aan deze gebiedsbladen zijn er tevens welstandscriteria gekoppeld als nadere specificatie van het gebiedsgerichte beleid. Gedetailleerde overzichtskaarten van de deelgebieden zijn in de bijlage te vinden. Het betreft eerst vijf landelijke gebieden en vervolgens de verschillende deelgebieden van de kernen te weten:

- 2.1 Slagenlandschap
- 2.1 Heideontginning
- 2.3 Essen- en kampenlandschap
- 2.4 Bos en Landgoederenzone
- 2.5 Broekontginning
- 2.6 Centrum Dalfsen
- 2.7 Bebouwingslinten
- 2.8 Voorzieningencentra
- 2.9 Wonen in het groen
- 2.10 Woonwijken
- 2.11 Bedrijventerrein

De gebieden zijn tot stand gekomen op basis van gebiedsindelingen van het LOP en de bestaande welstandsnota. Daarnaast is er thematisch ingedeeld voor gebieden als bedrijventerreinen, die veel overeenkomsten vertonen ondanks dat het over verschillende locaties gaat. Op deze manier ontstaat er een overzichtelijke indeling waarbij de overeenkomsten en verschillen binnen een gebied helder tot uiting komen.

### *Bijzondere beoordeling*

Bij bebouwing die op de grens of dicht op de grens van twee welstandsniveaus staat wordt indien daar aanleiding toe is ook het beleid van het aangrenzende gebied in de beoordeling meegenomen.

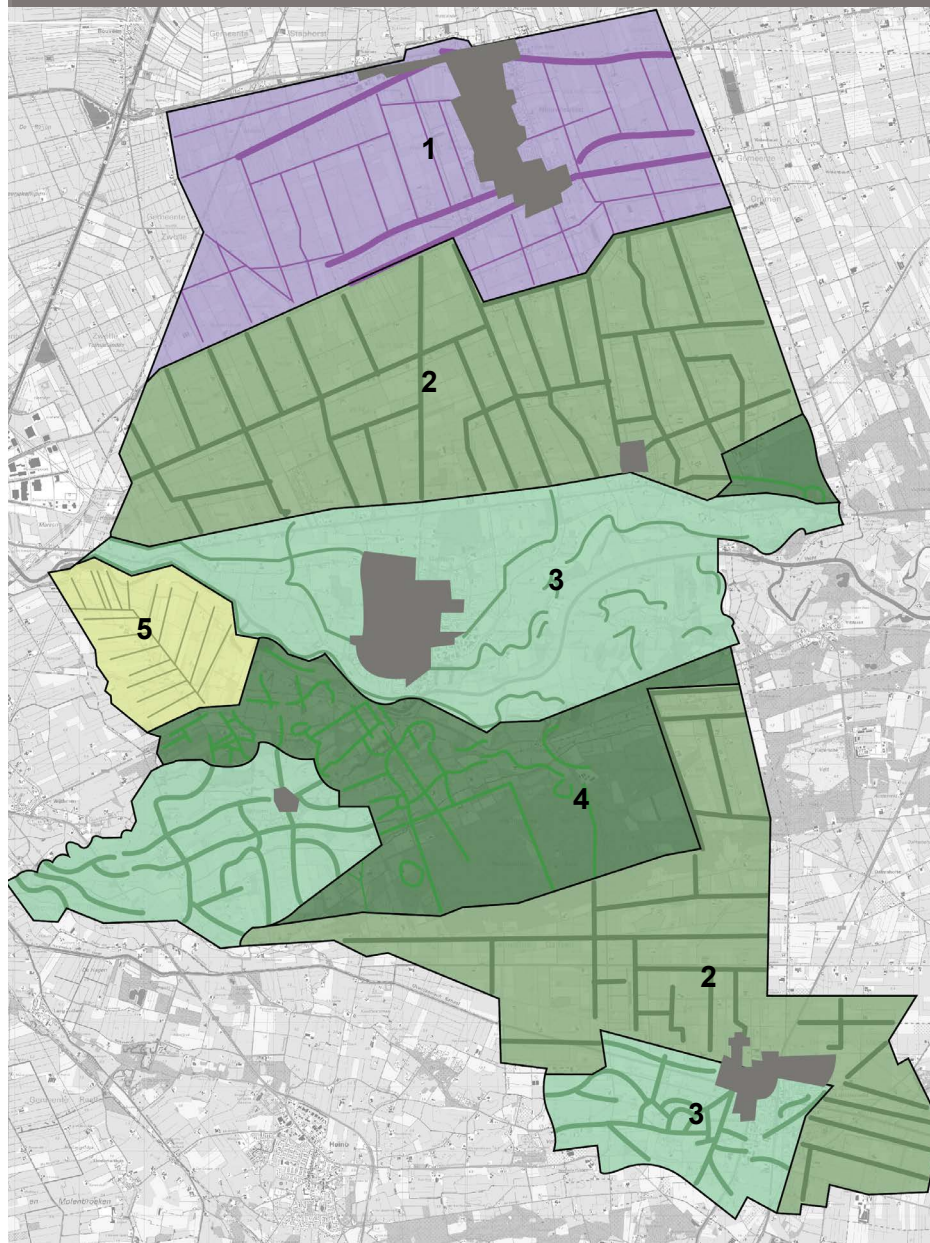
In het volgende hoofdstuk volgt het gebiedsgerichte beleid.

A photograph of a rural landscape in the Netherlands. In the foreground, there is a grassy field with some taller grasses and two thin white stakes. In the middle ground, there are several traditional Dutch houses with thatched roofs and brick walls. Some houses have multiple windows. In the background, there are bare trees and a cloudy sky. The overall scene is a typical Dutch countryside.

# Landelijk gebied

Slagenlandschap Heideontginning Essen Kampenlandschap Bos en Landgoederen Broekontginningslandschap

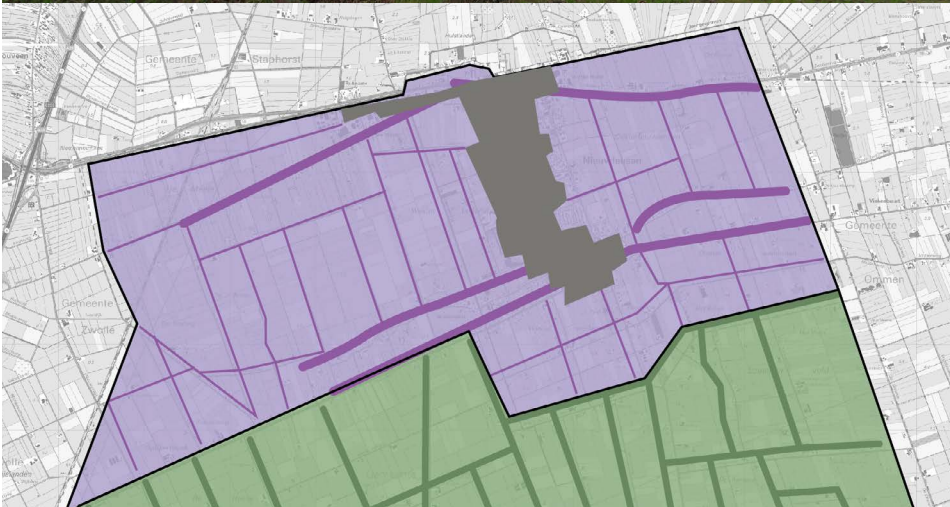
# Gebiedsindeling



## Legenda

-  1. Slagenlandschap
-  2. Heideontginning
-  3. Essen- en kampenlandschap
-  4. Bos en landgoederenzone
-  5. Broekontginning

# Waardering



## 1. Slagenlandschap

### LANDSCHAP (L)

Situering erven in Landschap

- Kleinschalig landschap met kenmerkende smalle stroken land: slagen.
- Stroken zijn van elkaar gescheiden door sloten met elzensingels en bomen rijen.
- Erven liggen veelal in bebouwingslinten.
- Het landschap nabij de linten is besloten, erven liggen deels verscholen achter de elzensingels en bomenrijen.
- Er zijn veel zichtlijnen naar het achter gelegen open land.
- Erven bevinden zich op de kop van de kavel (aan de weg).

### ERF (M)

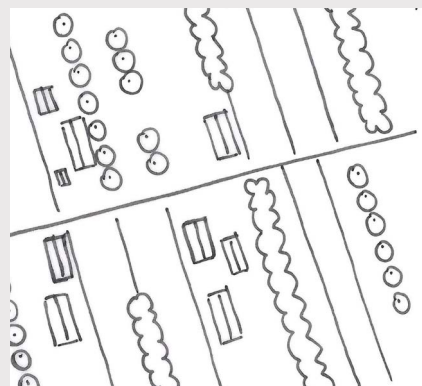
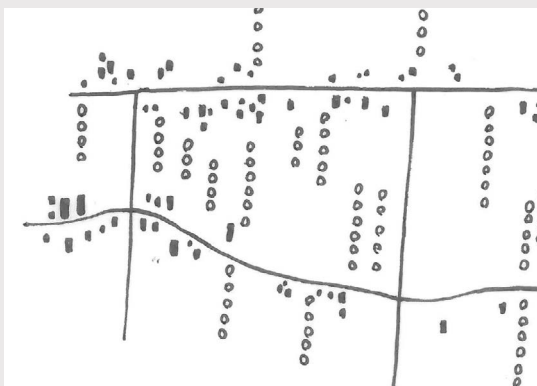
Ensemble van hoofdgebouw, bijgebouwen en erf

- Het erfensemble is compact, heeft vaak een smalle rechthoekige plattegrond.
- De bebouwing is met de voorzijde gericht op de weg; nokrichting volgt de richting van de verkaveling parallel met de structuur van de kavels.
- Erven liggen met de voorzijde naar de weg, enkele erven liggen met de achterzijde naar de weg (Ruitenveen).
- Erven kennen van vroeger uit een functionele scheiding tussen het voorerf (wonen) en het achtererf (werken).
- Er komen veel kleine bijgebouwen voor, parallel, naast of achter het hoofdgebouw zoals hooiberg, bakhuis, schaapskooi, kapschuur en houthok.
- Er komt veel nutsbeplanting op de erven voor (boomgaard, losse fruitbomen, moestuin, hagen, knotlindes bij de voorgevel van de boerderij).
- Het siergedeelte(voorerf) heeft een bescheiden karakter.

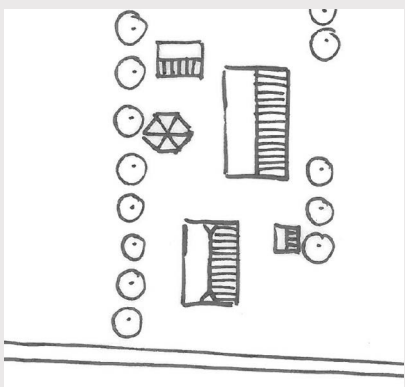
### GEBOUW (S)

Gebouwen op het erf

- De boerderijen zijn van het hallehuistype; eenvoudige volumes met rechthoekige plattegrond, steile zadelkappen(met wolfseind), lage goten en statige (assymetrische) voorgevel met 'rijkere' details, grote staande vensters, luiken en symmetrische achtergevel met baanderdeuren.
- Het onderscheid van woon- en werkgedeelte is in de architectuur afleesbaar. Sporadisch komen andere boerderijtypen voor, zoals de T-boerderij en de kop-rompboerderij.
- Het materiaalgebruik bestaat uit voornamelijk uit donkerrode baksteen, rieten daken, (donker) grijze pannen of een combinatie daarvan.
- Bijgebouwen bestaan vaak uit natuurlijke materialen (steen, hout, riet), waar bij houten delen (potdekswerk/rabat) zwart zijn gemaakt.
- Recent zijn er (afwijkende) woningen in diverse architectuurstijlen gebouwd.



**LANDSCHAP (L)**  
Situering erven in Landschap



**ERF (M)**  
Ensemble van hoofdgebouw, bijgebouwen en erf



**GEBOUW (S)**  
Gebouwen op het erf

# Ambitie : Hoog

## SLAGENLANDSCHAP

### Ambitie hoog

Dit gebied wordt door menig inwoner van Dalfsen zeer gewaardeerd om zijn traditie en landelijke schoonheid. De ambities op welstandsgebied zijn dan ook hoog. Inzet van het beleid is behoud van de kwaliteiten zoals beschreven in de waardering en terugbrengen ervan indien dat mogelijk is (op plaatsen waar aantastingen hebben plaatsgevonden).

Het landschap speelt de hoofdrol en nieuwe bebouwing voegt zich daar bescheiden tussen. Hoewel dit in eerste instantie klinkt als conserverend beleid zijn nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen mogelijk. Het gaat er echter om dat zowel wijzigingen aan bestaande bebouwing als nieuwe gebouwen zich baseren op de traditionele kenmerken in het gebied en daar op kwalitatief hoog niveau een toevoeging aan vormen door bijvoorbeeld extra aandacht voor goede maatverhoudingen, materiaalgebruik en detail.

Gebouwtypen die niet voortkomen uit de traditie in dit deel van het buitengebied (bijvoorbeeld nieuwe stalvormen zoals serrestallen, dorpse of stadse woningtypen) zijn alleen mogelijk, mits deze zorgvuldig worden vormgegeven en landschappelijk goed worden in gepast, zodat zij niet te dominant worden ten opzichte van het bestaande kleinschalige karakter. U wordt tevens uitgedaagd om te kiezen voor vernieuwende architectuur met gebruik van duurzame bouwprincipes. Het is daarbij zaak het historische karakter van dit gebied niet uit het oog te verliezen.



## Situering

- De landschappelijke structuur en de positie en oriëntatie van bebouwing op het erf in dit gebied zijn richtinggevend bij nieuwbouw. In dit gebied worden de grote bouwvolumes parallel aan de slagen in het landschap gesitueerd.
- Nieuwe bebouwing wordt in samenhang met bestaande bebouwing op het erf gesitueerd.
- De woning(boerderij) is beeldbepalend en voor op het erf gesitueerd. Andere gebouwen op het erf zijn ondergeschikt gesitueerd. *\*Hier kan van af worden geweken mits vanuit cultuurhistorie een afwijkende situering kan worden onderbouwd.*

## Vorm

- De hoofdvorm is helder vormgegeven en bestaat uit een enkelvoudig volume op basis van een rechthoekige plattegrond. Daaraan ondergeschikte delen zijn beperkt mogelijk indien deze zeer ondergeschikt zijn ten opzichte van de hoofdvorm.
- Er dient een traditionele (kap)vorm te worden toegepast zoals zadel, schild- of wolfdaken.
- Voor het traditionele buitengebied oneigenlijke gebouwtypen (zoals notariswoningen) zijn niet toegestaan.
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige kap zoals bijvoorbeeld een zadeldak. *\*Serrestallen, boogstallen en andere niet-traditionele gebouwvormen zijn slechts toegestaan als ze zorgvuldig zijn vormgegeven en landschappelijk goed worden ingepast.*
- Uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij dient te passen bij de uiterlijke verschijningsvorm. Daarbij dient in ieder geval het onderscheid tussen woon- en bedrijfsgedeelte herkenbaar te blijven.
- Wijzigingen en toevoegingen zoals aan- en uitbouwen, dakkapellen en gevelementen dienen zorgvuldig op de hoofdvorm en op elkaar afgestemd te worden in een evenwichtig geheel.

## Gevels

- De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving en reageert op de streekeigen kenmerken.
- Iedere gevel heeft zijn eigen identiteit maar is passend in de omgeving.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- De gevelopeningen bestaan voornamelijk uit staande vensters. Gevelopeningen zijn op elkaar afgestemd en gerelateerd aan de achterliggende functie. (bijv. grote openingen voor de woonkamer, kleinere voor de slaapkamer).
- Alle gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.

## Detailering

- De detailering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur. In dit gebied zijn in lijn met de traditie decoratieve elementen zoals hanekammen en roeden passend, mits deze elementen het bebouwingsbeeld niet overheersen.



## Materiaalgebruik

### Algemeen

- Geen glimmende materialen.
- Goedkoop uitzierende materialen zoals trespa platen, kunststoffen en dergelijke zijn alleen in ondergeschikte mate toegestaan.

### Gevels

- Woning: (bak)steen, hout of gelijkwaardige materialen met een vergelijkbare uitstraling.
- Bedrijfsgebouwen: baksteen, hout, damwandbeplating of gelijkwaardige materialen met een vergelijkbare uitstraling en profilering. Ondergeschikte elementen zoals een betonnen plint zijn tevens toegestaan zolang deze het totaalbeeld niet overheersen.

### Dak

- Woning: traditionele dakmaterialen zoals pannen, riet of materialen met een vergelijkbare uitstraling en profilering.
- Bedrijfsgebouwen: pannen, riet, golfplaat, of een geprofileerde metalen dakplaat met een vergelijkbare uitstraling en profilering als een golfplaat.

## Kleurgebruik

### Algemeen

- Geen felle kleuren.
- Overige bouwwerken: gedekte donkere kleur. \* met uitzondering van objecten die vanuit functioneel gebruik licht van kleur zijn zoals silo's.

### Gevels

- Woning: gedekte kleuren passend in het kleurenpallet van het gebied zoals rood, bruin, geel of grijs tinten.
- Bedrijfsgebouwen: gedekte donkere kleur (zwart, grijs, donkerbruin, donkergroen).

### Dak

- Woning: gedekte kleuren zoals: donkerrood, grijs, zwart en bruin.
- Bedrijfsgebouwen: gedekte donkere kleuren zoals zwart en grijs.

## Erfafscheidingen

- Gebouwde erfscheidingen zijn ingetogen vormgegeven in en respecteren de relatie met het omringende landschap.

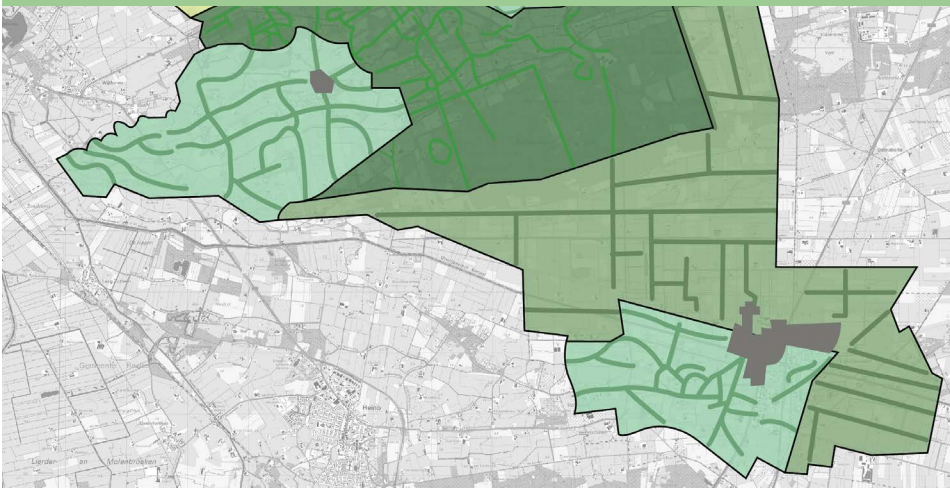
## Overig

- Utilitaire bouwwerken zoals masten, bruggen, duurzame elementen etc. reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke- en bouwingskemerken.

### Algemene toepassingen (geen onderdeel van de toesting).

- Handhaven, herstellen en benutten van de oude elementen: zowel de gebouwde elementen als de waardevolle beplanting (bomen, singels, hagen).
- Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of agrarisch bedrijf, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen kan worden afgeweken van de gebiedscriteria. Deze zullen aan de hand van de Algemene Criteria uit hoofdstuk 5 worden beoordeeld.
- Bouwplannen van uitzonderlijke kwaliteit die afwijken van de gebiedscriteria kunnen met behulp van de Algemene Criteria uit hoofdstuk 5 worden beoordeeld.

# Waardering



## 2. Heide(ontginning)

### LANDSCHAP (L)

Situering erven in Landschap

- Open, relatief grootschalig landschap met rechte, beplante wegen met bomenrijen of lanen.
  - De ontginning is hoofdzakelijk blokvormig. Verspreid liggen enkele bospercelen (restanten heide en aanplant naaldhout).
  - De erven liggen verspreid in het landschap en zijn gesitueerd langs de rechte wegen en/of waterstructuren.
  - Sommige erven liggen op enige afstand tot de weg, ze zijn middels een lange rechte inrit bereikbaar.
  - De meeste erven worden (deels) omsloten door beplanting.
  - Erven worden van elkaar gescheiden door sloten.
- De landschappelijke structuur is kenmerkend, de bebouwing is ondergeschikt.

### ERF (M)

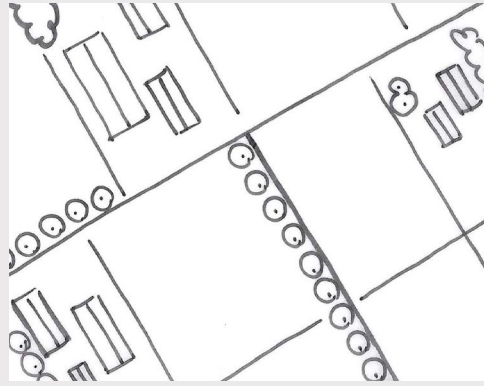
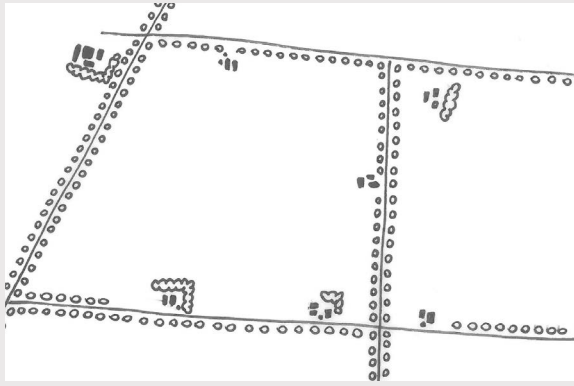
Ensemble van hoofgebouw, bijgebouwen en erf

- Van oorsprong zijn de ontginningserven (1910 - 1930) kleinschalig en compact (rechthoekig of blokvormig).
- De bebouwing staat dwars op of evenwijdig aan de (weg)structuren, waarbij rekening is gehouden met de structuur van de verkaveling.
- Erven kennen van vroeger uit een functionele scheiding tussen het voorerf (wonen) en het achtererf (werken).
- De jongere wederopbouwerven zijn meer rechtlijnig van opzet en hebben veelal grotere bijgebouwen.
- De erfinrichting is in het algemeen sober. Waarbij jongere erven meer sierbeplanting hebben dan oudere in een ruimere opzet.
- Op de erven staan zowel grote bijgebouwen (kapschuur, stal) als kleine bijgebouwen (bakhuis, hooiberg, kippenhok, houthok).

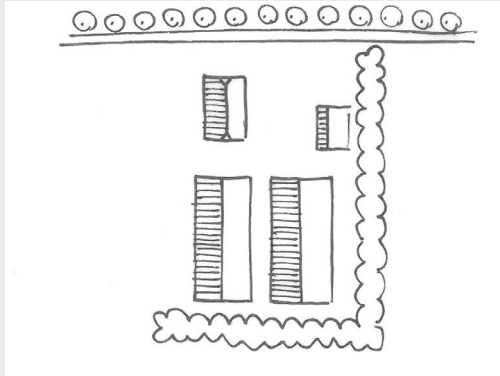
### GEBOUW (S)

Gebouwen op het erf

- De meeste oorspronkelijke bebouwing bestaat uit een eenvoudige variant van het hallehuistype; volumes met rechthoekige plattegrond, zadeldaken (met wolfseind), lage goten en voorgevel met grote vensters.
- Onderscheid tussen het woon- en werkgedeelte is in de architectuur afleesbaar.
- De detaillering van de bebouwing is zeer sober. Luiken komen van origine alleen op de oudere boerderijen voor, langs het Overijssels kanaal komen incidenteel statige huizen voor.
- Vanaf de jaren '60 is een toename van de diversiteit in architectuurstijlen te zien variërend van zeer sobere bebouwing tot statige notariswoningen met rijkere materialen, kleuren en details.
- Er zijn nog enkele dwarshuizen en krukhuisen en kenmerkende ontginningsboerderijen (met forse oranje daken) uit de wederopbouwperiode te vinden.



**LANDSCHAP (L)**  
Situering erven in Landschap



**ERF (M)**  
Ensemble van hoofdgebouw, bijgebouwen en erf



**GEBOUW (S)**  
Gebouwen op het erf

# Ambitie : basis

## Heideontginningslandschap

### Ambitie basis

Het heideontginningslandschap is een relatief grootschalig en open landschap. Hier is ruimte om eigentijdse ontwikkelingen toe te laten. Het welstandsbeleid begeleidt deze ontwikkelingen en stuurt meer op hoofdlijnen dan in andere gebieden. Het ambitieniveau voor dit gebied is een basisniveau.

De landschappelijke structuren domineren het beeld en nieuwe bebouwing is daaraan ondergeschikt. Nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen worden dan ook aangemoedigd. Het gaat er wel om dat zowel wijzigingen aan bestaande bebouwing als nieuwe gebouwen zich baseren op de kenmerken van het gebied. Gebouwtypen die sterk afwijken van het overheersende bebouwingsbeeld in dit deel van het buitengebied (zoals dorpse of stadse woningtypen) worden niet gestimuleerd.

U wordt tevens uitgedaagd om te kiezen voor vernieuwende architectuur met gebruik van duurzame bouwprincipes. Het is daarbij zaak het karakter van dit gebied niet uit het oog te verliezen.



## Situering

- Grote bouwvolumes sluiten aan op de structuren van het landschap.
- Nieuwe bebouwing reageert op de bestaande bebouwing op het erf.
- De woning(of boerderij) is beeldbepalend en voor op het erf gesitueerd. Andere gebouwen op het erf zijn ondergeschikt gesitueerd. *\*Hier kan van af worden geweken mits vanuit cultuurhistorie een afwijkende situering kan worden onderbouwd.*

## Vorm

- De hoofdvorm is eenvoudig en bestaat uit een enkelvoudig volume op basis van een rechthoekige plattegrond met een heldere eenvoudige traditionele kapvorm (bijv. zadeldak evt. met wolfseinden). Daaraan ondergeschikte bouwdelen zijn mogelijk, mits deze de hoofdvorm niet overheersen.
- Bedrijfsgebouwen hebben een heldere eenvoudige kap (bijvoorbeeld een zadeldak).
- Uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij dient te passen bij de uiterlijke verschijningsvorm.
- Wijzigingen en toevoegingen zoals aan- en uitbouwen, dakkapellen en gevelelementen dienen op de hoofdvorm en op elkaar afgestemd te worden.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van daklijsten en overstekken, erkers, dakkapellen en kleurgebruik.

## Gevels

- Alle gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.
- De plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, deuren etc.) zijn op elkaar afgestemd.

## Detailering

- Zeer eenvoudige en sobere detaillering.

## Materiaalgebruik

### Algemeen

- Geen glimmende materialen.

### Gevels

- Woning: (bak)steen, hout, stucwerk of gelijkwaardige materialen met een vergelijkbare uitstraling.
- Bedrijfsgebouwen: baksteen, hout, damwandbeplating of gelijkwaardige materialen met een vergelijkbare uitstraling en profilering. Ondergeschikte elementen zoals een betonnen plint zijn tevens toegestaan zolang deze het totaalbeeld niet overheersen.

### Dak

- Woning: materialen passend in de omgeving zoals pannen, riet, golfplaat en dakpanplaat of materialen met een vergelijkbare uitstraling en profilering.
- Bedrijfsgebouwen: pannen, riet, golfplaat, of een geprofileerde metalen dakplaat met een vergelijkbare uitstraling en profilering als een golfplaat.

## Kleurgebruik

### *Algemeen*

- Geen felle kleuren.

### *Gevels*

- Woning: gedekte kleuren passend in het kleurenpallet van het gebied zoals rood, bruin, geel of grijstinten,
- Bedrijfsgebouwen: gedekte donkere kleur (zwart, grijs, donkerbruin, donkergroen).

### *Dak*

- Woning: gedekte kleuren zoals: donkerrood, grijs, zwart en bruin.
- Bedrijfsgebouwen: gedekte donkere kleuren zoals zwart en grijs.

## Erfafscheidingen

- Gebouwde erfscheidingen respecteren de relatie met het omringende landschap.

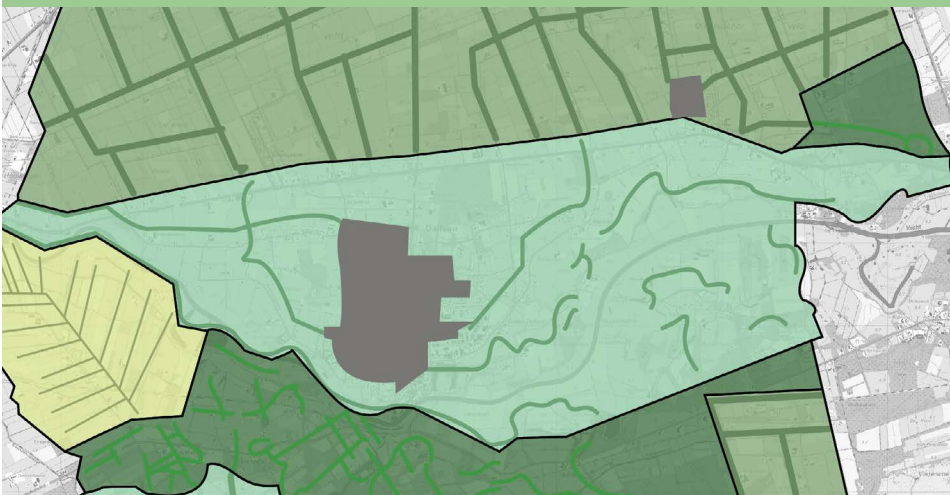
## Overig

- Utilitaire bouwwerken zoals masten, bruggen, duurzame elementen etc. reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke- en bouwingskemerken.

### *Algemene toepassingen(geen onderdeel van de toesting).*

- Handhaven, herstellen en benutten van de oude elementen: zowel de gebouwde elementen als de waardevolle beplanting (bomen, singels, hagen).
- Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of agrarisch bedrijf, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen kan worden afgeweken van de gebiedscriteria. Deze zullen aan de hand van de Algemene Criteria uit hoofdstuk 5 worden beoordeeld.
- Bouwplannen van uitzonderlijke kwaliteit die afwijken van de gebiedscriteria kunnen met behulp van de Algemene Criteria uit hoofdstuk 5 worden beoordeeld.

# Waardering



## 3. Essen-Kampen (landschap)

### LANDSCHAP (L)

Situering erven in Landschap

- Het landschap is kleinschalig en het patroon van kavels en wegen is onregelmatig. Wegen kronkelen door het landschap. De oude erven zijn terug te vinden rondom oude structuren zoals esranden en beekdal routes.
- Er is veel afwisseling tussen beslotenheid (randen van essen en kampen, bosjes) en openheid (wei- en hooilanden op de essen en kampen en in de uiterwaarden). Het landschap is reliëfrijk en wegen zijn beplant met eiken.
- De erven concentreren zich voornamelijk in clusters en zwermen (langs essen en kampen) en zijn sterk verweven met het landschap door de beplanting op het erf (eikengaard, bosje, solitaire eiken, fruitgaard)
- Jongere ensembles liggen meer als 'groene' eilanden in het landschap.

### ERF (M)

Ensemble van hoofgebouw, bijgebouwen en erf

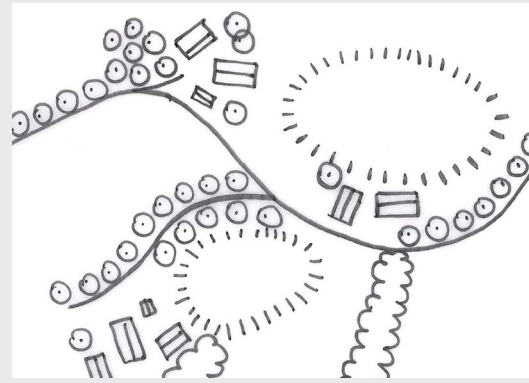
- De erven hebben een onregelmatige vorm en tonen losse concentraties van verstrooide bebouwing, ontstaan uit de onderliggende landschapsstructuren.
- De bebouwing op erven lijkt ordeloos gesitueerd ten opzichte van elkaar en de openbare weg en staat soms wat meer verspreid.
- Gebouwen liggen deels verscholen tussen erf- en landschapsbeplanting en grote solitaire. Dichte erfscheidingen zoals singels ontbreken.
- Enkele oude erven liggen met de achterzijde naar de weg en soms ligt de weg over het erf.
- Erven kennen van vroeger uit een functionele scheiding tussen het voorerf (wonen) en het achtererf (werken). Door de soms ordeloze situering is deze minder helder afleesbaar.
- De inrichting van het erf is sober.

### GEBOUW (S)

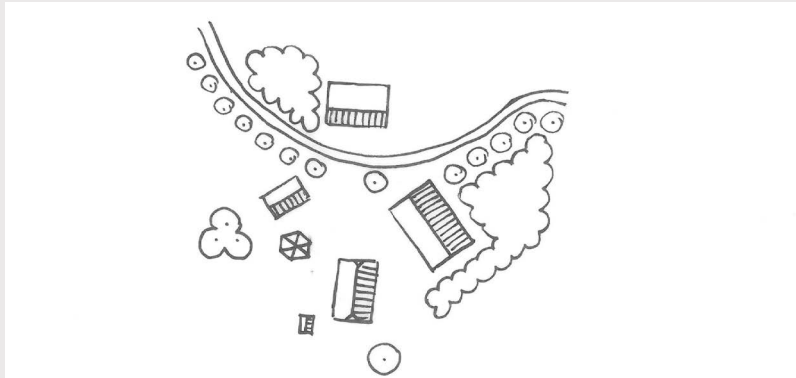
Gebouwen op het erf

- Het oorspronkelijke boerderijtype is de hallehuisboerderij: eenvoudig volume met rechthoekige plattegrond, zadeldak, lage goten en voorgevel met grote staande vensters (en wolfseind) met luiken.
- Onderscheid tussen woon- en werkgedeelte is in de architectuur afleesbaar.
- De detaillering is overwegend sober, maar met name in het voorhuis geven subtiele versieringen de nodige statigheid aan de boerderijen.
- Er komt een grote hoeveelheid van (kleine) bijgebouwen (zoals kapschuur, bakhuis en hooiberg) voor in een sobere vormgeving, met gebruik van natuurlijke materialen (steen, hout, riet) en uitgevoerd in een ingetogen kleurstelling zoals zwart potdekselwerk, passend bij het landschap.
- Een opvallende verschijning vormen de boerenhoeves met een groot en statig (heren)huis (Noordzijde Vecht). Nieuwere bebouwing is ondergeschikt.





**LANDSCHAP (L)**  
Situering erven in Landschap



**ERF (M)**  
Ensemble van hoofdgebouw, bijgebouwen en erf



**GEBOUW (S)**  
Gebouwen op het erf

# Ambitie : hoog

## Essen en Kampenlandschap

### Ambitie Hoog

Het Essen en kampenlandschap is het oudset bewoonde gebied van de gemeente en wordt door menig inwoner zeer gewaardeerd om zijn traditionele kleinschalige bebouwing en landelijke schoonheid. De ambities op welstandsgebied zijn dan ook hoog. Inzet van het beleid is behoud van de kwaliteiten zoals beschreven in de waardering en terugbrengen ervan indien dat mogelijk is (op plaatsen waar aantastingen hebben plaatsgevonden). Het landschap speelt de hoofdrol en nieuwe bebouwing voegt zich daar bescheiden tussen. Hoewel dit in eerste instantie klinkt als conserverend beleid zijn nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen zeker mogelijk. Het gaat er echter om dat zowel wijzigingen aan bestaande bebouwing als nieuwe gebouwen zich baseren op de traditionele kenmerken in het gebied en daar op kwalitatief hoog niveau een toevoeging aan vormen door bijvoorbeeld extra aandacht voor goede maatverhoudingen, materiaalgebruik en detail. Gebouwtypen die niet voortkomen uit de traditie in dit deel van het buitengebied (bijvoorbeeld nieuwe stalvormen zoals serrestallen, dorps- of stadse woningtypen) zijn alleen mogelijk, mits deze zorgvuldig worden vormgegeven en landschappelijk goed worden in gepast, zodat zij niet te dominant worden ten opzichte van het bestaande kleinschalige karakter. U wordt tevens uitgedaagd om te kiezen voor vernieuwende architectuur met gebruik van duurzame bouwprincipes. Het is daarbij zaak het historische karakter van dit gebied niet uit het oog te verliezen.



### Situering

- De landschappelijke structuur en de positie en oriëntatie van bebouwing op de erven in dit gebied zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- Nieuwe bebouwing wordt in samenhang met bestaande bebouwing op het erf gesitueerd.
- De woning(boerderij) is beeldbepalend en voor op het erf gesitueerd. Andere gebouwen op het erf zijn ondergeschikt gesitueerd. *\*Hier kan van af worden geweken mits vanuit cultuurhistorie een afwijkende situering kan worden onderbouw. Bijvoorbeeld bij oude erven waar de achterkant van de boerderij richting de weg is gesitueerd.*

### Vorm

- De hoofdvorm is helder vorm gegeven en bestaat uit een enkelvoudig volume. Daaraan ondergeschikte delen zijn mogelijk;
- Er dient een traditionele (kap)vorm te worden toegepast zoals zadel, schild- of wolfdaken.
- Voor het traditionele buitengebied oneigenlijke gebouwtypen(zoals notariswoningen) zijn niet toegestaan.
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige kap zoals bijvoorbeeld een zadeldak. *\*Serrestallen, boogstallen en andere niet-traditionele gebouwvormen zijn slechts toegestaan als ze zorgvuldig zijn vormgegeven en landschappelijk goed worden ingepast.*
- Uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij dient te passen bij de uiterlijke verschijningsvorm. Daarbij dient in ieder geval het onderscheid tussen woon- en bedrijfsdeel te herkenbaar te blijven.
- Wijzigingen en toevoegingen zoals aan- en uitbouwen, dakkapellen en gevelelementen dienen zorgvuldig op de hoofdvorm en op elkaar afgestemd te worden in een evenwichtig geheel.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.

### Gevels

- De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving en reageert op de streekeigen kenmerken.
- Iedere gevel heeft zijn eigen identiteit maar is passend in de omgeving.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- De gevelopeningen bestaan voornamelijk uit staande vensters. De plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, deuren etc.) zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd en gerelateerd aan de achterliggende functie. (bijv. grote openingen voor de woonkamer, kleinere voor de slaapkamer).
- Alle gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik vormgegeven.

### Detailering

- De detailering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur. In dit gebied zijn in lijn met de traditie decoratieve elementen zoals hanekammen en roeden passend, mits deze elementen het bebouwingsbeeld niet overheersen.

## **Materiaalgebruik**

### *Algemeen*

- Geen glimmende materialen.
- Goedkoop uitziende materialen zoals trespa platen, kunststoffen en dergelijke zijn alleen in ondergeschikte mate toegestaan.

### *Gevels*

- Woning: (bak)steen, hout of gelijkwaardige materialen met een vergelijkbare uitstraling.
- Bedrijfsgebouwen: baksteen, hout, damwandbeplating of gelijkwaardige materialen met een vergelijkbare uitstraling en profilering. Ondergeschikte elementen zoals een betonnen plint zijn tevens toegestaan zolang deze het totaalbeeld niet overheersen.

### *Dak*

- Woning: traditionele dakmaterialen zoals pannen, riet of materialen met een vergelijkbare uitstraling en profilering.
- Bedrijfsgebouwen: pannen, riet, golfplaat, of een geprofileerde metalen dakplaat met een vergelijkbare uitstraling en profilering als een golfplaat.

## **Kleurgebruik**

### *Algemeen*

- Geen felle kleuren.
- Overige bouwwerken: gedekte donkere kleur. \* *met uitzondering van objecten die vanuit functioneel gebruik licht van kleur zijn zoals silo's.*

### *Gevels*

- Woning: gedekte kleuren passend in het kleurenpalet van het gebied zoals rood, bruin, geel of grijs tinten.
- Bedrijfsgebouwen: gedekte donkere kleur (zwart, grijs, donkerbruin, donkergroen).

### *Dak*

- Woning: gedekte kleuren zoals: donkerrood, grijs, zwart en bruin.
- Bedrijfsgebouwen: gedekte donkere kleuren zoals zwart en grijs.

## **Erfafscheidingen**

- Gebouwde erfafscheidingen zijn ingetogen vormgegeven in en respecteren de relatie met het omringende landschap.

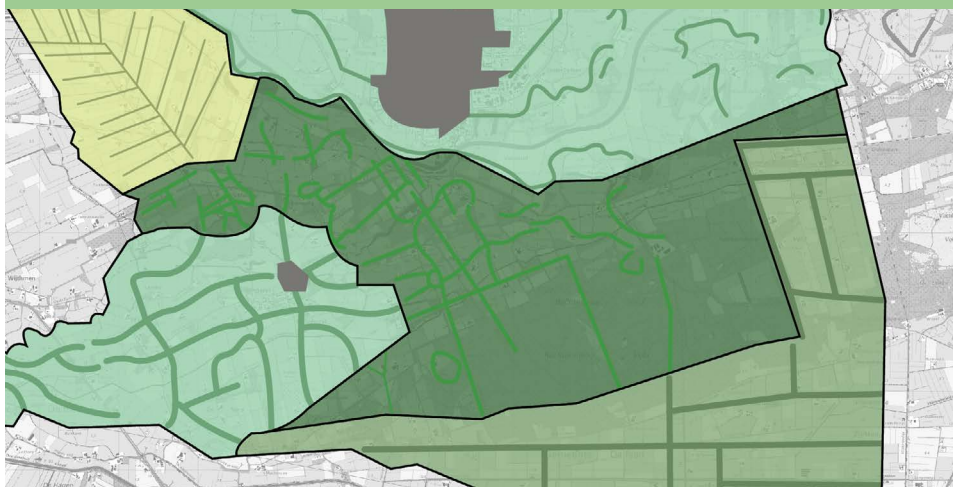
## **Overig**

- Utilitaire bouwwerken zoals masten, bruggen, duurzame elementen etc. reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke- en bebouwingskemerken.

### *Algemene toepassingen(geen onderdeel van de toesting).*

- Handhaven, herstellen en benutten van de oude elementen: zowel de gebouwde elementen als de waardevolle beplanting (bomen, singels, hagen).
- Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of agrarisch bedrijf, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen kan worden afgeweken van de gebiedscriteria. Deze zullen aan de hand van de Algemene Criteria uit hoofdstuk 5 worden beoordeeld.
- Bouwplannen van uitzonderlijke kwaliteit die afwijken van de gebiedscriteria kunnen met behulp van de Algemene Criteria uit hoofdstuk 5 worden beoordeeld.

# Waardering



## 4. Bos en Landgoederen

### LANDSCHAP (L)

Situering erven in Landschap

- De landgoederen, diverse buitenhuizen en kastelen zijn gesitueerd op de hogere zandgronden langs de rivier de Vecht, waar kavels en wegen zich kenmerken door onregelmatig patronen.
- Landgoederen zijn grotendeels met bos beplant, het landschap is besloten.
- De boerderijen op landgoederen liggen verscholen in het bos of aan een es of kamp, vaak gerelateerd aan de laanstructuren van het landgoed.
- In de lager gelegen en opener gebieden liggen jongere boerenerven, als 'groene' eilanden in het landschap met bebouwing haaks op de weg.

### ERF (M)

Ensemble van hoofgebouw, bijgebouwen en erf

- Direct rondom het hoofhuis ligt vaak een tuin en/of park, planmatig aangelegd in een modegebonden stijl in samenhang met het huis.
- De tuin en het park worden gekenmerkt door laanstructuren, vaak gerelateerd aan het hoofhuis.
- Het hoofhuis staat als centraal element in een parkachtige omgeving
- Hoofgebouw, bijgebouwen, tuin en park, zijn sterk met elkaar verweven waarbij de bijgebouwen zijn georiënteerd op het hoofdgebouw.
- De inrichting van het ensemble van huis, tuin en park is rijk vormgegeven.
- Omringende ensembles van boerderij, bijgebouwen en erf zijn over het algemeen sober, in sommige gevallen kennen ze bijzondere bijgebouwen, erfbeplanting of losse elementen gerelateerd aan het landgoed.

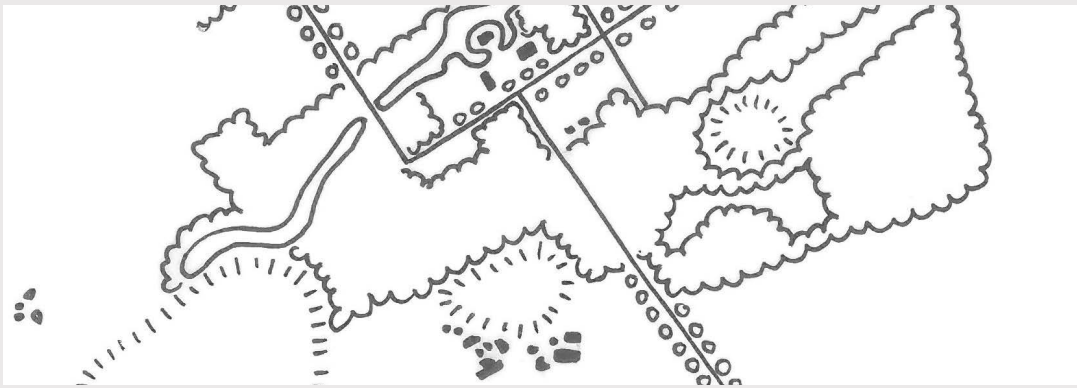
\* Voor overige erf- en bebouwingskenmerken zie het essen-kampenlandschap.

### GEBOUW (S)

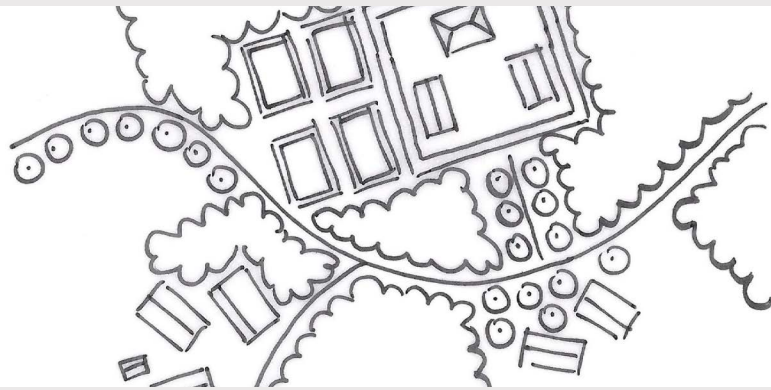
Gebouwen op het erf

- Op kasteel Rechteren na zijn de buitenhuizen als heren-huizen met allure, in neo-claccisistische stijl gebouwd. Ze bestaan uit grote volumes van twee verdiepingen met een (afgeknotte) kap. In de symmetrische opzet ligt de nadruk op de middenpartij.
- De buitenhuizen zijn vaak voorzien van streekeigen rode baksteen en donkere pannen, maar rijk gedetailleerd en vormen daardoor een verbijzondering vergeleken bij de bebouwing in de directe omgeving.
- Bij het hoofhuis staan unieke bijgebouwen zoals bijvoorbeeld een koetshuis, een oranjerie, een tuinhuis gerelateerd aan het landgoed.
- De vensters/luiken van de boerderijen zijn geschilderd volgens een patroon en kleurstelling van het desbetreffende landgoed.

\* Voor overige erf- en bebouwingskenmerken zie het essen-kampenlandschap.



**LANDSCHAP (L)**  
Situering erven in Landschap



**ERF (M)**  
Ensemble van hoofdgebouw, bijgebouwen en erf



**GEBOUW (S)**  
Gebouwen op het erf

# Ambitie : hoog

## **Bos- Landgoederenzone**

### **Ambitie hoog**

Het landgoederenlandschap langs de rivier de Vecht is ontstaan vanuit het essen- en kampenlandschap. De aanleg van statige huizen, unieke bijgebouwen, grote siertuinen, indrukwekkende parken en lanen, die sterk met elkaar en het landschap verweven zijn, heeft het landschap als het ware een nieuwe laag gegeven.

Dit gebied wordt zeer gewaardeerd om zijn schoonheid. De ambities op welstandsgebied zijn dan ook hoog voor dit gebied. Inzet van het beleid is behoud van de kwaliteiten zoals beschreven in de waardering en terugbrengen ervan indien dat mogelijk is (op plaatsen waar aantastingen hebben plaatsgevonden).

Het landschap, in combinatie met de groene elementen van de landgoederen, speelt de hoofdrol en nieuwe bebouwing voegt zich daar bescheiden tussen. Hoewel dit in eerste instantie klinkt als conserverend beleid zijn nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen zeker mogelijk. Het gaat er echter om dat zowel wijzigingen aan bestaande bebouwing als nieuwe gebouwen zich baseren op de traditionele kenmerken in het gebied en daar op kwalitatief hoog niveau een toevoeging aan vormen. Gebouwtypen die niet voortkomen uit de traditie in dit deel van het buitengebied (bijvoorbeeld nieuwe stalvormen zoals serrestallen, dorpse of stadse woningtypen) zijn alleen mogelijk, mits deze zorgvuldig worden vormgegeven en landschappelijk goed worden ingepast, zodat zij niet te dominant worden ten opzichte van het bestaande karakter van de landgoederen.

U wordt tevens uitgedaagd om te kiezen voor vernieuwende architectuur met gebruik van duurzame bouwprincipes. Het is daarbij zaak het historische karakter van dit gebied niet uit het oog te verliezen.





## Situering

- Het kasteel en de buitenhuizen staan als centraal element in een parkachtige omgeving.
- Direct bij het kasteel en de buitenhuizen behorende bijgebouwen dienen duidelijk georiënteerd te zijn op het hoofdgebouw.
- Bij nieuwbouw moet de situering van het hoofdgebouw en de bijgebouwen worden afgestemd op de plaatsing van de bebouwing dan wel de verkaveling in de directe omgeving.

## Vorm

- Vorm en schaal van het kasteel en de buitenhuizen met de bijbehorende bijgebouwen zijn per geval uniek en wijken meestal af van de bebouwing in de directe omgeving
- Voor dit gebied zijn oneigenlijke gebouwtypen niet toegestaan.
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige kap zoals bijvoorbeeld een zadeldak. *\*Serrestallen, boogstallen en andere niet-traditionele gebouwvormen zijn slechts toegestaan als ze zorgvuldig zijn vormgegeven en landschappelijk goed worden ingepast.*
- Wijzigingen en toevoegingen zoals aan- en uitbouwen, dakkapellen en gevelelementen dienen zorgvuldig op de hoofdvorm en op elkaar afgestemd te worden in een evenwichtig geheel.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.

## Gevels

- De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving. Afwijkende bebouwing is mogelijk mits deze de bestaande bebouwing beter tot zijn recht laat komen door een voldoende ondergeschikte uitstraling.
- Alle gevels zijn representatief vormgegeven.

## Detailering

- De detailering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur.

## **Materiaalgebruik**

- Geen glimmende materialen.
- In aansluiting op het materiaalgebruik van het landgoed. Afwijkende (nieuwe) materialen zijn mogelijk mits deze hoogwaardig en duurzaam zijn en de bestaande bebouwing niet overschaduwen.

## **Kleurgebruik**

- Geen felle kleuren.
- In aansluiting op het kleurgebruik van het landgoed. Kleurcontrasten zijn mogelijk mits deze de originele bebouwing niet overschaduwen.

## **Erfafscheidingen**

- Gebouwde erfscheidingen zijn in lijn met de erfscheidingen op het landgoed vormgegeven. Overige erfscheidingen zijn ingetogen vormgegeven in en respecteren de relatie met het omringende landschap.

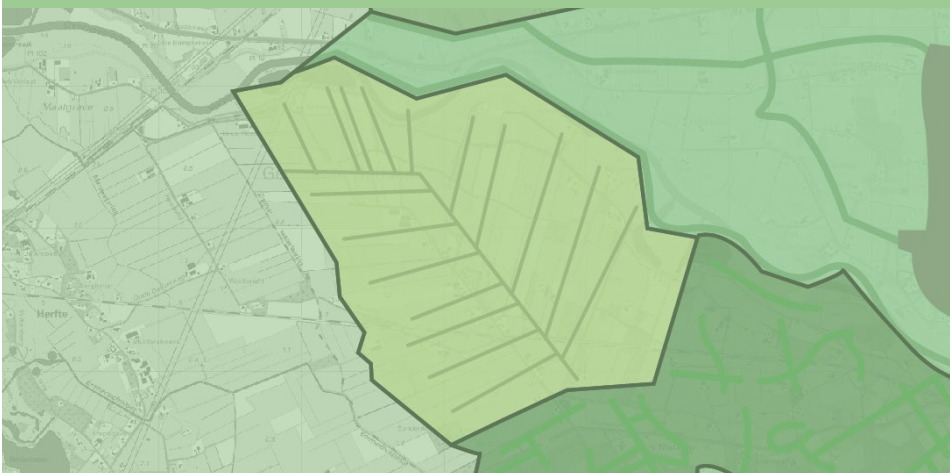
## **Overig**

- Utilitaire bouwwerken zoals masten, bruggen, duurzame elementen etc. reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke- en bouwingskemerken.

## *Algemene toepassingen (geen onderdeel van de toetsing).*

- Handhaven, herstellen en benutten van de oude elementen: zowel de gebouwde elementen als de waardevolle beplanting (bomen, singels, hagen).
- Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of agrarisch bedrijf, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen kan worden afgeweken van de gebiedscriteria. Deze zullen aan de hand van de Algemene Criteria uit hoofdstuk 5 worden beoordeeld.
- Bouwplannen van uitzonderlijke kwaliteit die afwijken van de gebiedscriteria kunnen met behulp van de Algemene Criteria uit hoofdstuk 5 worden beoordeeld.

# Waardering



## 5. Broekontginning

### LANDSCHAP (L)

Situering erven in Landschap

- Het landschap is relatief open.
- De erven zijn goed zichtbaar door hun ligging in het open landschap en sterk verweven met het landschap.
- De boerderijen liggen in een lint, parallel aan de kavelgrenzen.
- De verkaveling is smal en diep.
- Op de Marshoekersteeg liggen de erven en bebouwing verdraaid ten opzichte van de weg.
- De erven zijn deels besloten door singels of bomenrijen, de jongere erven liggen meer als 'groene' eilanden in het landschap (singels en erfbossen op de jonge erven).

### ERF (M)

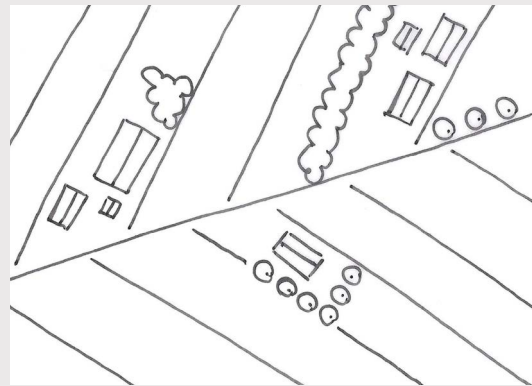
Ensemble van hoofgebouw, bijgebouwen en erf

- De erven zijn van oudsher compact, soms loopt de weg over het erf heen.
- Sommige erven zijn met de achterzijde naar de weg gericht.
- Hoofgebouw en bijgebouwen staan parallel aan de kavelgrens (onder een hoek op de Marshoekersteeg). Bijgebouwen staan soms haaks op het hoofgebouw.
- Erven kennen van vroeger uit een functionele scheiding tussen het voorerf (wonen) en het achtererf (werken): op het voorerf zijn siertuin, bleekveld, moestuin, fruitgaard, een klein bijgebouwtje zoals bakhuis aanwezig en op het achtererf staan de bijgebouwen (Bijv. hooibergen en houthokken).
- De inrichting is sober; transparante hekwerken, groene erfscheidingen, opvallende entrees, veel nutsbeplanting en weinig sierbeplanting, op het achtererf veel verharding en gras.

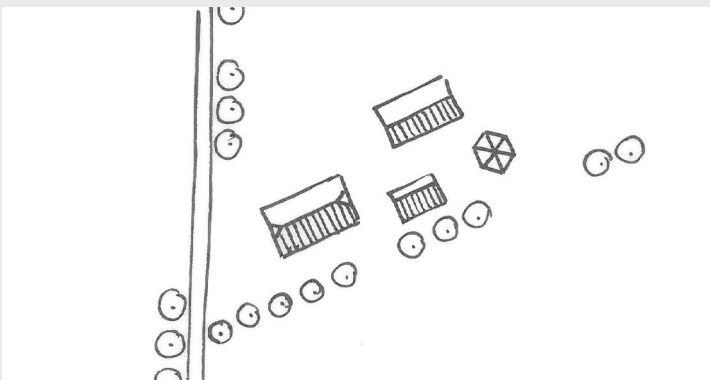
### GEBOUW (S)

Gebouwen op het erf

- De boerderijen zijn van het type hallehuis: eenvoudige volumes met recht hoekige plattegrond, zadeldaken, lage goten en voorgevel met grote staan de vensters (en wolfseind).
- In minder mate komen dwars- en krukhuisen voor. *Bij deze boerderijen is het woonhuis aan twee zijden, in T vorm, of aan één zijde, in krukvorm, uitgebouwd. Bij het T-huis staat het woonhuis dwars op het achterhuis.*
- Het onderscheid tussen het woon- en werkgedeelte is in de architectuur afleesbaar
- Het materiaalgebruik bestaat uit voornamelijk uit donkerrode baksteen, rieten daken, (donker) grijze pannen of een combinatie daarvan.
- Bijgebouwen bestaan vaak uit natuurlijke materialen (steen, hout, riet).
- Incidenteel zijn er (afwijkende) nieuwe woningen gebouwd.



**LANDSCHAP (L)**  
Situering erven in Landschap



**ERF (M)**  
Ensemble van hoofdgebouw, bijgebouwen en erf



**GEBOUW (S)**  
Gebouwen op het erf

# Ambitie : hoog

## Broekontginningslandschap

### Ambitie hoog

Het jongere broekontginningslandschap is relatief grootschalig en open. De Marshoekersteeg met de sloten die hier in een scherpe hoek op aansluiten, vormen belangrijke dragers van het landschap. Zij vormen de 'kapstok' voor ontwikkelingen in het gebied. De bebouwing langs de Marshoekersteeg kent veel traditionele kenmerken en kwaliteiten. Vandaar de hoge ambitie voor dit gebied.

Het landschap geeft het kader aan en nieuwe bebouwing voegt zich daar tussen. Nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen worden dan ook aangemoedigd. Het gaat er wel om dat zowel wijzigingen aan bestaande bebouwing als nieuwe gebouwen zich baseren op de kenmerken in het gebied en daar een toevoeging aan vormen. Gebouwtypen die niet voortkomen uit de traditie in dit deel van het buitengebied (bijvoorbeeld nieuwe stalvormen zoals serrestallen, dorpse of stadse woningtypen) zijn alleen mogelijk, mits deze zorgvuldig worden vormgegeven en landschappelijk goed worden in gepast, zodat zij niet te dominant worden ten opzichte van het bestaande kleinschalige karakter.

U wordt tevens uitgedaagd om te kiezen voor vernieuwende architectuur met gebruik van duurzame bouwprincipes. Het is daarbij zaak het historische karakter van dit gebied niet uit het oog te verliezen.



## Situering

- De landschappelijke structuur en de positie en oriëntatie van bebouwing op de erven in dit gebied zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- Nieuwe bebouwing wordt in samenhang met bestaande bebouwing op het erf gesitueerd.
- De woning(boerderij) is beeldbepalend en voor op het erf gesitueerd. Andere gebouwen op het erf zijn ondergeschikt gesitueerd. *Hier kan van af worden geweken mits vanuit cultuurhistorie een afwijkende situering kan worden onderbouwd. Bijvoorbeeld bij oude erven waar de achterkant van de boerderij richting de weg is gesitueerd.*

## Vorm

- De hoofdvorm is helder vorm gegeven en bestaat uit een enkelvoudig volume. Daaraan ondergeschikte delen zijn mogelijk;
- Er dient een traditionele (kap)vorm te worden toegepast zoals zadel, schild- of wolfdaken.
- Voor het traditionele buitengebied oneigenlijke gebouwtypen (zoals notariswoningen) zijn niet toegestaan.
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige kap zoals bijvoorbeeld een zadeldak. \* Serrestallen, boogstallen en andere niet-traditionele gebouwvormen zijn slechts toegestaan als ze zorgvuldig zijn vormgegeven en landschappelijk goed worden ingepast.
- Uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij dient te passen bij de uiterlijke verschijningsvorm. Daarbij dient in ieder geval het onderscheid tussen woon- en bedrijfsgedeelte herkenbaar te blijven.
- Wijzigingen en toevoegingen zoals aan- en uitbouwen, dakkapellen en gevelelementen dienen zorgvuldig op de hoofdvorm en op elkaar afgestemd te worden in een evenwichtig geheel.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.

## Gevels

- De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving en reageert op de streekeigen kenmerken.
- Iedere gevel heeft zijn eigen identiteit maar is passend in de omgeving.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- De gevelopeningen bestaan voornamelijk uit staande vensters. De plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, deuren etc.) zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd en gerelateerd aan de achterliggende functie. (bijv. grote openingen voor de woonkamer, kleinere voor de slaapkamer).
- Alle gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik vormgegeven.

## Detailering

- De detailering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur. In dit gebied zijn in lijn met de traditie decoratieve elementen zoals hanekammen en roeden passend, mits deze elementen het bebouwingsbeeld niet overheersen.



## **Materiaalgebruik**

### *Algemeen*

- Geen glimmende materialen.
- Goedkoop uitzierende materialen zoals trespa platen, kunststoffen en dergelijke zijn alleen in ondergeschikte mate toegestaan.

### *Gevels*

- Woning: (bak)steen, hout of gelijkwaardige materialen met een vergelijkbare uitstraling.
- Bedrijfsgebouwen: baksteen, hout, damwandbeplating of gelijkwaardige materialen met een vergelijkbare uitstraling en profilering. Ondergeschikte elementen zoals een betonnen plint zijn tevens toegestaan zolang deze het totaalbeeld niet overheersen.

### *Dak*

- Woning: traditionele dakmaterialen zoals pannen, riet of materialen met een vergelijkbare uitstraling en profilering.
- Bedrijfsgebouwen: pannen, riet, golfplaat, of een geprofileerde metalen dakplaat met een vergelijkbare uitstraling en profilering als een golfplaat.

## **Kleurgebruik**

### *Algemeen*

- Geen felle kleuren.
- Overige bouwwerken: gedekte donkere kleur. \* *met uitzondering van objecten die vanuit functioneel gebruik licht van kleur zijn zoals silo's.*

### *Gevels*

- Woning: gedekte kleuren passend in het kleurenpallet van het gebied zoals rood, bruin, geel of grijs tinten.
- Bedrijfsgebouwen: gedekte donkere kleur (zwart, grijs, donkerbruin, donkergroen).

### *Dak*

- Woning: gedekte kleuren zoals: donkerrood, grijs, zwart en bruin.
- Bedrijfsgebouwen: gedekte donkere kleuren zoals zwart en grijs.

## **Erfafscheidingen**

- Gebouwde erfafscheidingen zijn ingetogen vormgegeven in en respecteren de relatie met het omringende landschap.

## **Overig**

- Utilitaire bouwwerken zoals masten, bruggen, duurzame elementen etc. reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke- en bouwingskemerken.

### *Algemene toepassingen(geen onderdeel van de toesting).*

- Handhaven, herstellen en benutten van de oude elementen: zowel de gebouwde elementen als de waardevolle beplanting (bomen, singels, hagen).
- Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of agrarisch bedrijf, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen kan worden afgeweken van de gebiedscriteria. Deze zullen aan de hand van de Algemene Criteria uit hoofdstuk 5 worden beoordeeld.
- Bouwplannen van uitzonderlijke kwaliteit die afwijken van de gebiedscriteria kunnen met behulp van de Algemene Criteria uit hoofdstuk 5 worden beoordeeld.

# Waardering

# Kernen

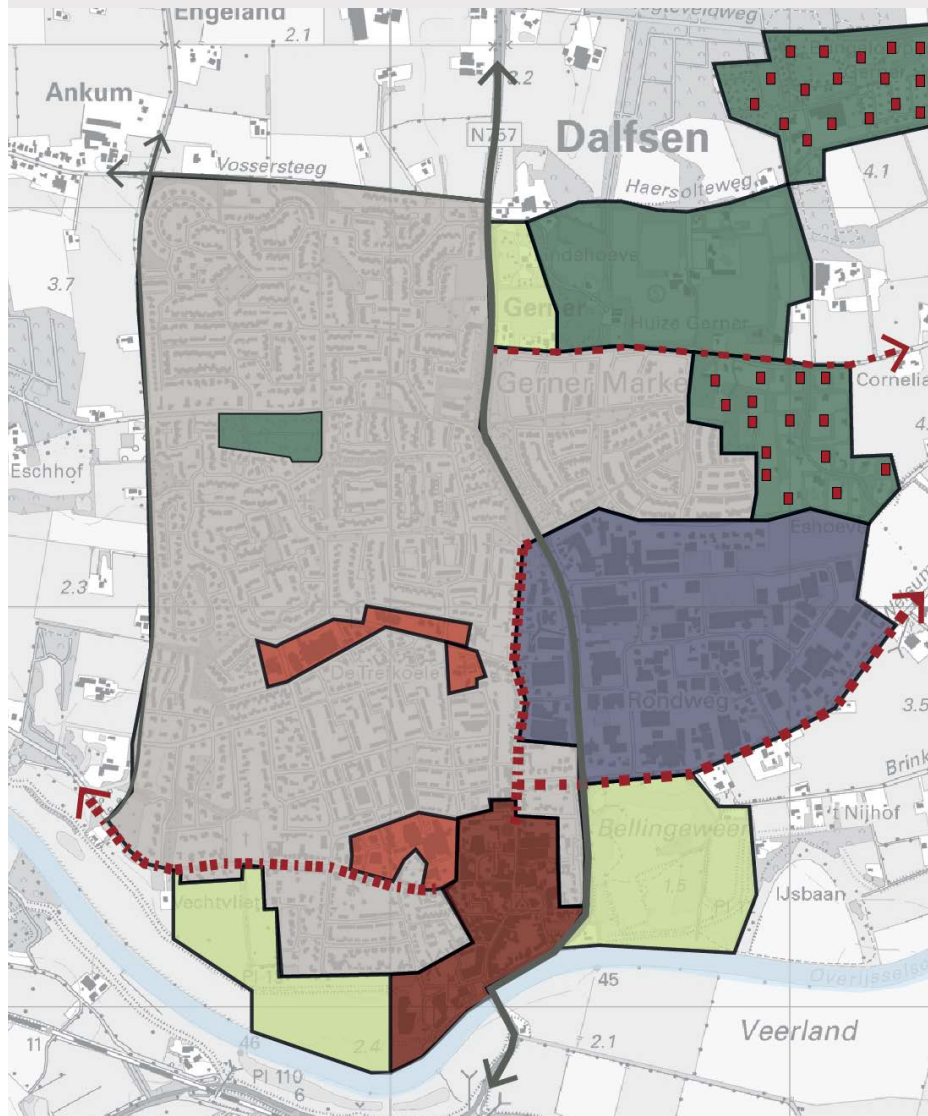
Dalfsen Nieuwleusen Lemelerveld Hoonhorst Oudleusen



OPEN  
het  
kunst  
punt

WISSELMARKT  
13 05

# Gebiedsindeling



Dalfsen

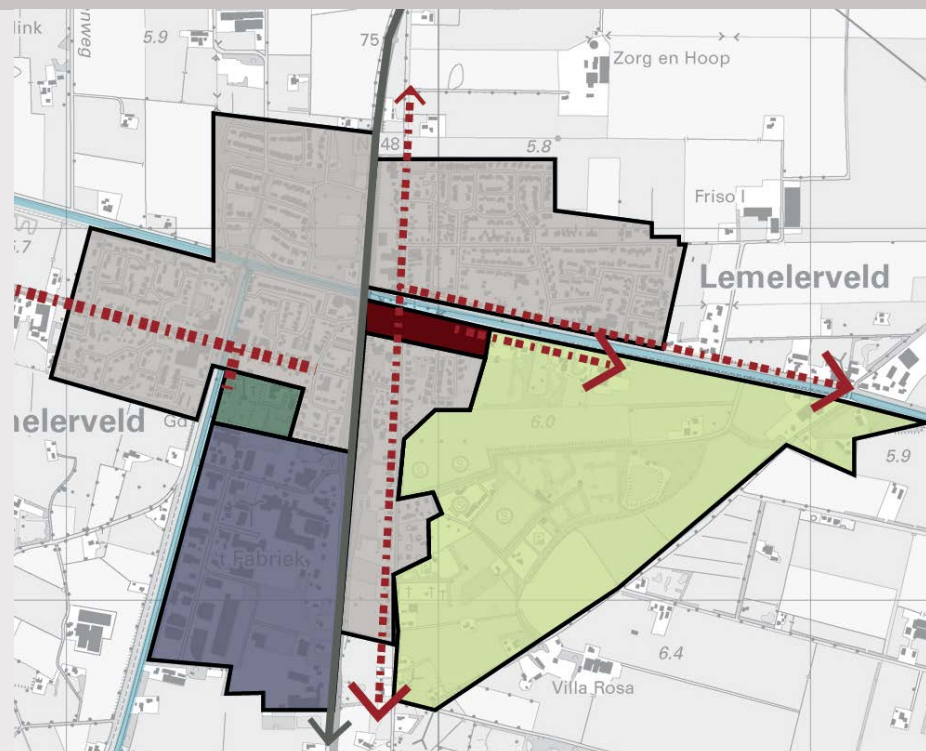
## Legenda

-  Historisch centrum
-  Bebouwingslinten
-  Voorzieningencentra
-  Bebouwing in het (openbaar) groen
-  Bebouwing in het (besloten) groen
-  Woonwijken
-  Bedrijventerreinen

# Gebiedsindeling



Nieuwleusen



Lemelerveld

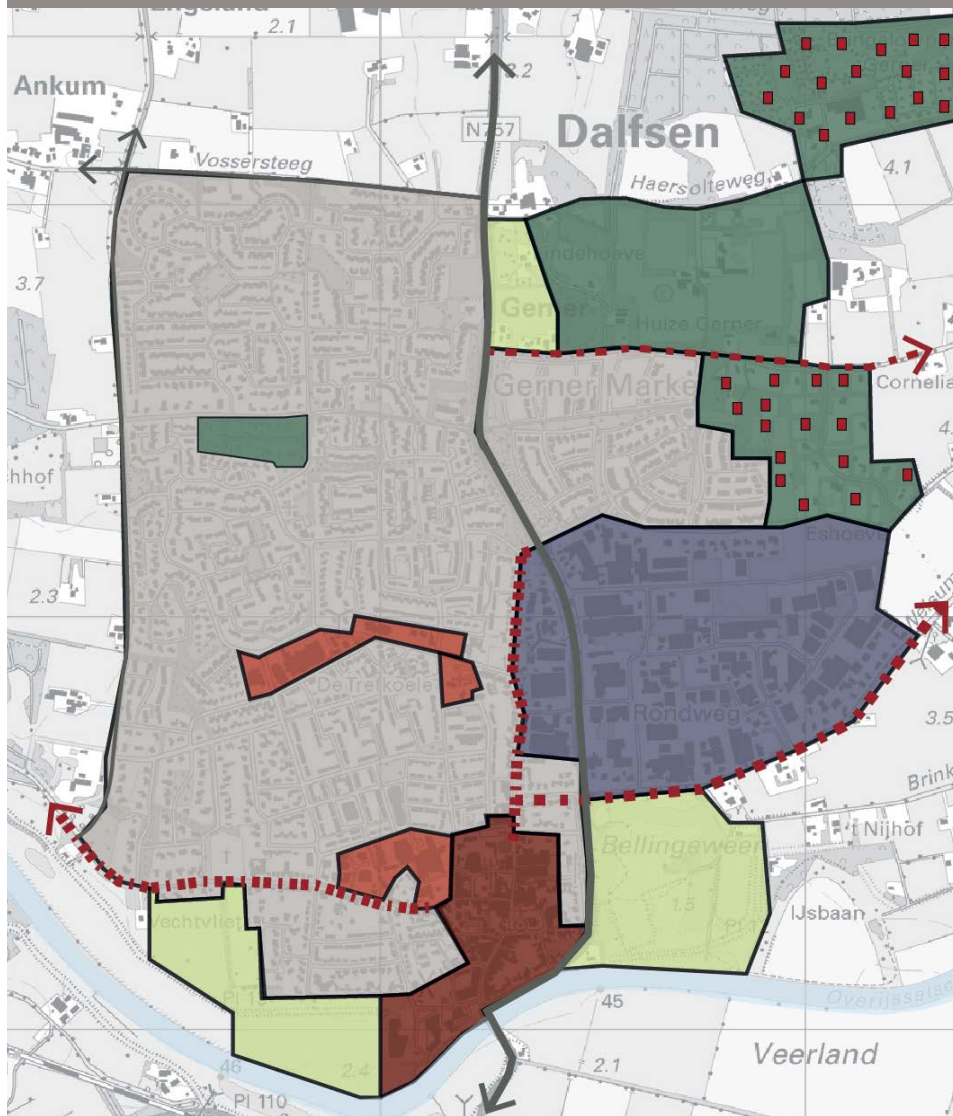


Hoonhorst



Oudleusen

# Waardering



## 6. Dalfsen

### HISTORISCH CENTRUM DALFSEN

- Het dorpshart wordt gekenmerkt door een afwisseling van pleinen en straten en heeft een historische uitstraling door de menging van functies; wonen, bedrijvigheid en historisch groen.
- Oude straten worden gekenmerkt door een afwisseling van, brede en diepe panden aan gekromde straten met een verspringende rooilijn.
- De bebouwing in het centrum bestaat uit een mengeling van 19e eeuwse, vooroorlogse en wederopbouw panden met incidentele nieuwere invullingen.
- Het winkelhart bestaat uit individuele panden. Het gebied kenmerkt zich door kleinschalige bebouwing met eenheid in schaal, maat, dakvormen en goothoogtes.
- De meeste gebouwen bestaan uit één bouwlaag met kap; zadeldak, mansarde, schilddak of combinaties daarvan.
- Gevelindeling, materiaalgebruik en detaillering zijn traditioneel met dorps kenmerken. Gevels in het centrum zijn opgetrokken in roodbruin metselwerk met diverse verbanden, zoals spek- of rollagen. De daken zijn hoofdzakelijk voorzien van gebakken rode of grijze pannen.
- Ontsierende reclames ontnemen het zicht op de bebouwing.
- Langs de randen van de kern komen ook grotere panden zoals appartementen en complexen voor.

### Bijzondere bebouwing

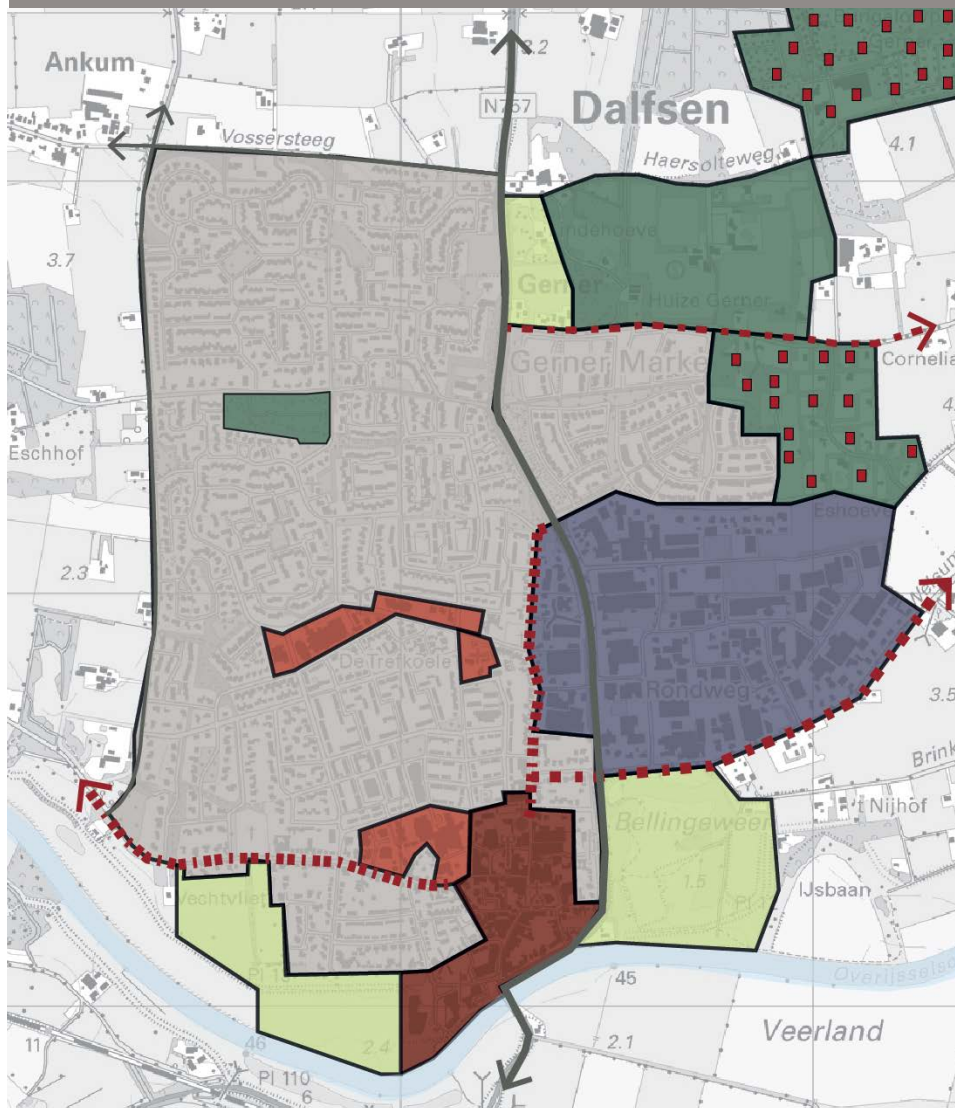
- Bijzondere elementen vormen de belangrijke gebouwen met een afwijkende of unieke functie, zoals de kerken, het voormalige postkantoor, het klooster en de molen. Er bevinden zich tevens nog een paar oude stadsboerderijtjes in het centrum.

### BEBOUWINGSLINTEN

- De historische entrees tot het dorp spelen een belangrijke rol in de (visuele) beleving van de kern. De Welsummerweg en Gerner Es vormen bebouwing linten met een agrarisch karakter
- De linten kenmerken zich door een grote mate van diversiteit in bebouwing en architectuur, kenmerkend voor deze spontaan gegroeide linten.
- Gevelindeling, materiaalgebruik en detaillering zijn traditioneel met dorps kenmerken in roodbruin metselwerk met sobere versieringen. De daken zijn hoofdzakelijk voorzien van gebakken rode of grijze pannen.



# Waardering



## 6. Dalfsen

### VOORZIENINGENCENTRA

- In het hart van Dalfsen, vormen grootschalige panden met afwijkende functies zoals de Trefkoele, enkele scholen en een kerk een contrast met de kleinschalige omliggende woonbebouwing.
- Aan de Westzijde van het centrum, aan het Pleijendal, zijn eveneens enkele grotere voorzieningen zoals de apotheek, fysiotherapie en een school te vinden.
- De architectuur wijkt af door haar losse situering en alzijdige (vaak) modernere architectuur, waarin achterliggende functie veelal terug te vinden zijn in de gevelarchitectuur.

### BEDRIJVENTERREIN

- Het industrieterrein van Dalfsen ligt tussen de Rondweg en de Welsummerweg en loopt naar het oosten het buitengebied in. De Rondweg, tussen de Koestseeg en Vechtdijk is een belangrijke invalsweg en daarmee gezichtsbepalend voor Dalfsen.
- De gebouwen uit de jaren '50-'80 zijn divers van schaal en vormgeving, door de doelmatig opzet. Het zijn vaak rechthoekige eenvoudige volumes met een plat dak en eenvoudige bouwmaterialen zoals golf- en damwand beplating in diverse lichte tot recent steeds donkere tinten.
- Langs de Welsummerweg is een combinatie van meer landelijke lintbebouwing en bedrijven waarneembaar als overgang naar het landelijk gebied.

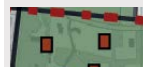
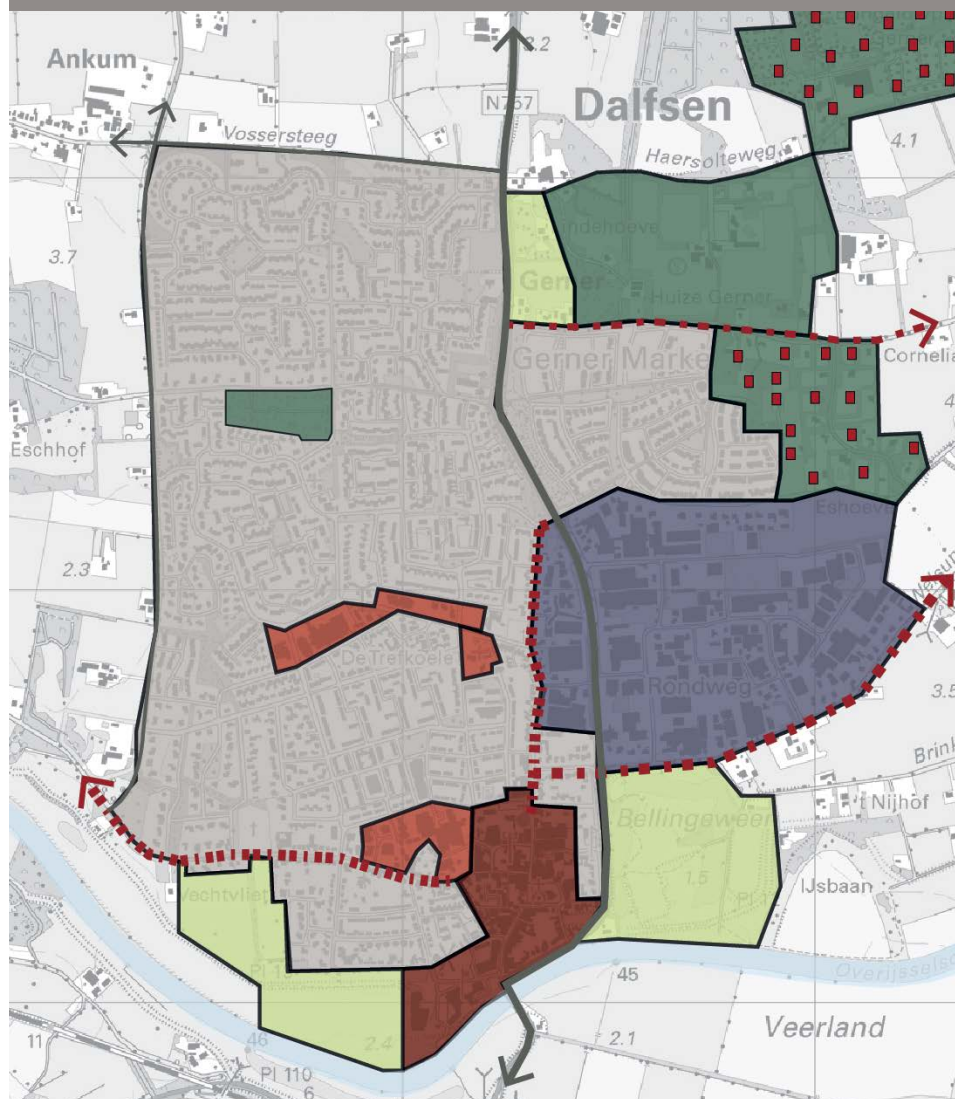
### LANDSCHAP

- De Vecht zorgt voor de zuidelijke begrenzing van het dorp en gaat direct over in het groen. Ten noorden van de Vecht zorgen twee open groenzones voor de overgang richting het dorp. Er komt nauwelijks bebouwing voor, behalve enkele groen of water gerelateerde (recreatieve) bouwwerken.





# Waardering



## BEBOUWING IN HET GROEN

- Aan de noordkant van Dalfsen vormen de bebouwing langs het Slingerlaantje, de Gerner en recreatiewoningen aan de Haersholterweg groene bebouwingsclusters met diverse bebouwingstypologieën. De groene omgeving is dominantier dan de architectuur, waardoor de diversiteit van de bebouwing op gaat in het groen.



## OVERIGE BEBOUWING(WOONWIJKEN)

- Deze bebouwing is een doorsnede van diverse bouwperiodes van de jaren '30 tot heden. Deze bebouwing is landelijk op grote schaal toegepast en daarmee niet bepalend voor de specifieke waarden van Dalfsen.
- De stedenbouwkundige structuren bepalen in hoge mate het gezicht van deze wijken.
- Er zijn al veel kleine verbouwingen en gevelwijzigingen doorgevoerd. Echter de sterke structuren maken dat dit het beeld van de wijken niet op grote schaal heeft veranderd.
- Het kleur- en materiaalgebruik is divers, maar bestaat hoofdzakelijk in rood-bruine tinten met oranje en antraciete daken.



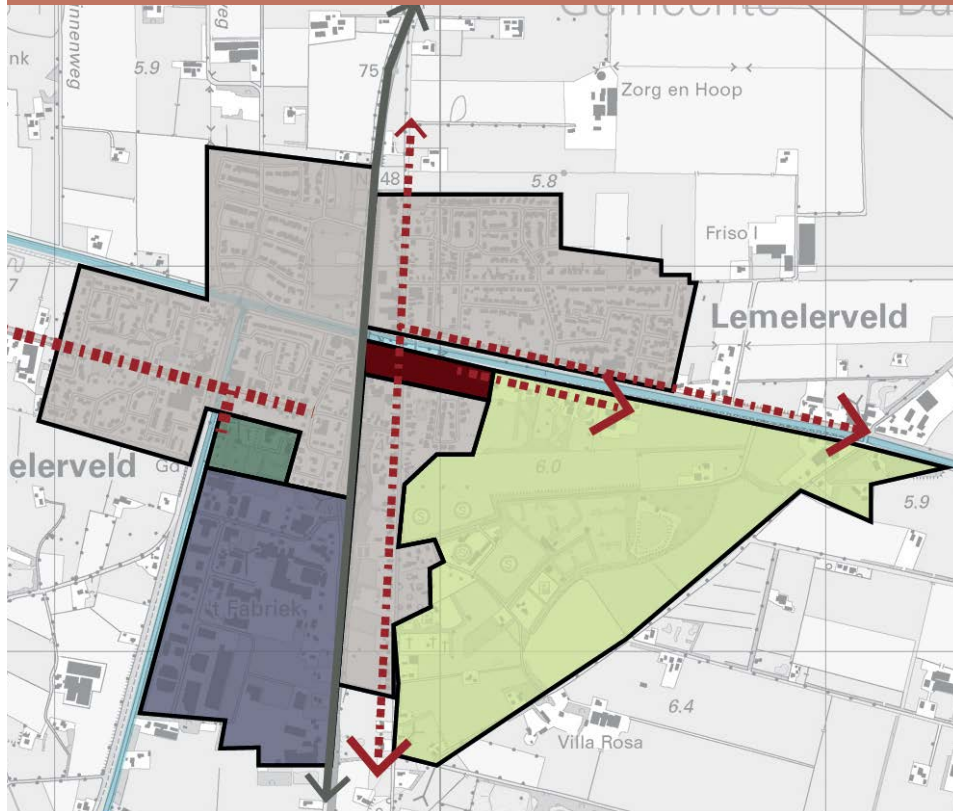








# Waardering



## 8. Lemelerveld

### CENTRUM

- Het Kroonplein vormt het hart van het dorp. De grootschalige bebouwing aan de zuidzijde is recent opgetrokken in lichtgele steen en hoofdzakelijk horizontaal geled. Onder een nadrukkelijke horizontale luifel bevinden zich diverse winkel, horeca en openbare functies zoals het kulturhus. Een opvallend element is de modernistische witte kerk aan de oostzijde.
- Aan de noordzijde is meer originele kanaalbebouwing waar te nemen, met enkele centrumfuncties. Deze bebouwing is verticaal gericht. \* zie bebouwinglinten.

### BEBOUWINGSLINTEN

- De invalswegen in Lemelerveld bestaan uit de Kanaaldijk/Kerkstraat langs het Overijssels kanaal en de Dorpsstraat die hier haaks op staat. Een derde, van oorsprong minder belangrijke invalsweg is de Weerdhuisweg. De posthoornweg vormt tot de RK kerk nog een klein bebouwinglintje.
- Langs de invalswegen bevindt zich de oorspronkelijke en oudste bebouwing van Lemelerveld. De bebouwing is gevarieerd en vrijstaand en bestaat uit één bouwlaag met kap.
- Nokrichting en kapvormen (zadel, mansarde, schildkap) variëren. De woningen bestaan uit traditionele kleuren en materialen. Nabij het centrum bestaat de bebouwing uit winkels of horeca. Van het centrum af is het hoofdzakelijk woonbebouwing.

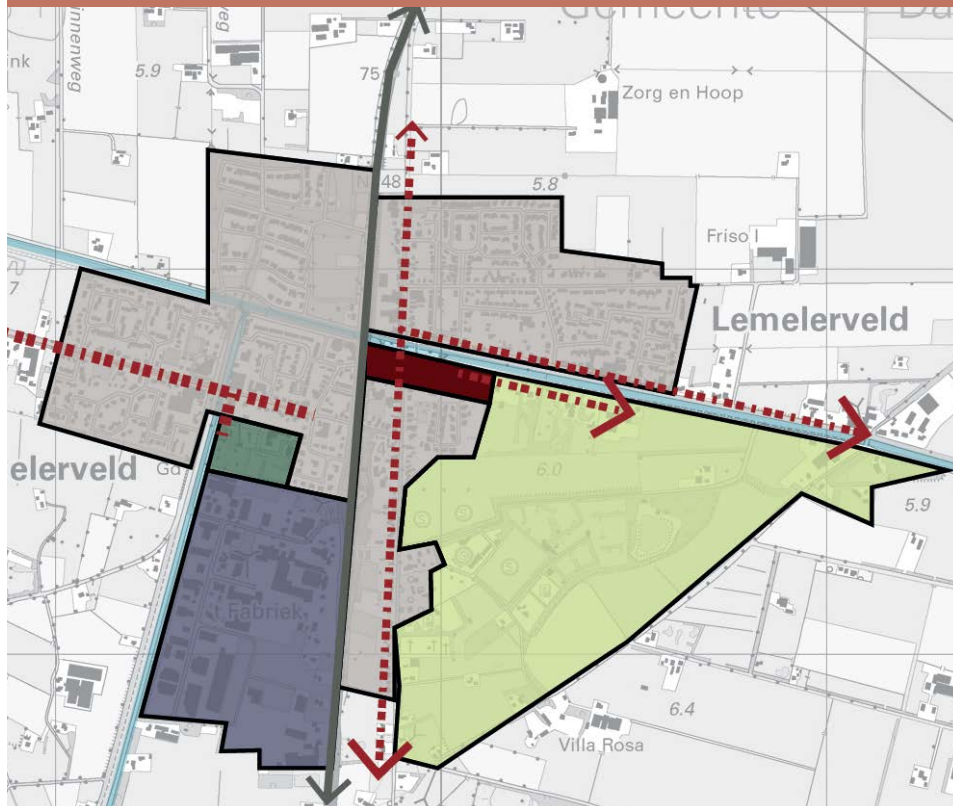
### BIJZONDERE BEBOUWING

- Aan de noordzijde van het kanaal, rondom de kerk (lichtbron) bevinden zich enkele grote villa's omringd door grote voortuinen, met veel oog voor architectuur en detail. Deze kerk met omringende bebouwing vormt een bijzondere element in het lint.





# Waardering



## 8. Lemelerveld

### BEDRIJVENTERREIN

- Het bedrijventerrein van Lemelerveld is gelegen tussen het kanaal en de N348.
- Een deel bestaat uit kleinschalige bedrijven die tussen de jaren '50 en '80 zijn ontstaan. Recentere nieuwbouw bestaat uit grote loodsen en hallen met veelal een apart kantoorgedeelte en een industriële uitstraling.
- De gebouwen zijn divers van schaal en vormgeving en doelmatig van opzet. Het zijn vaak rechthoekige eenvoudige volumes met plat dak en eenvoudige bouwmaterialen zoals golf- en damwand beplating in diverse tinten, recent steeds meer donkergrijs in architectuur en materiaalgebruik.

### LANDSCHAP(OPEN EN BESLOTEN)

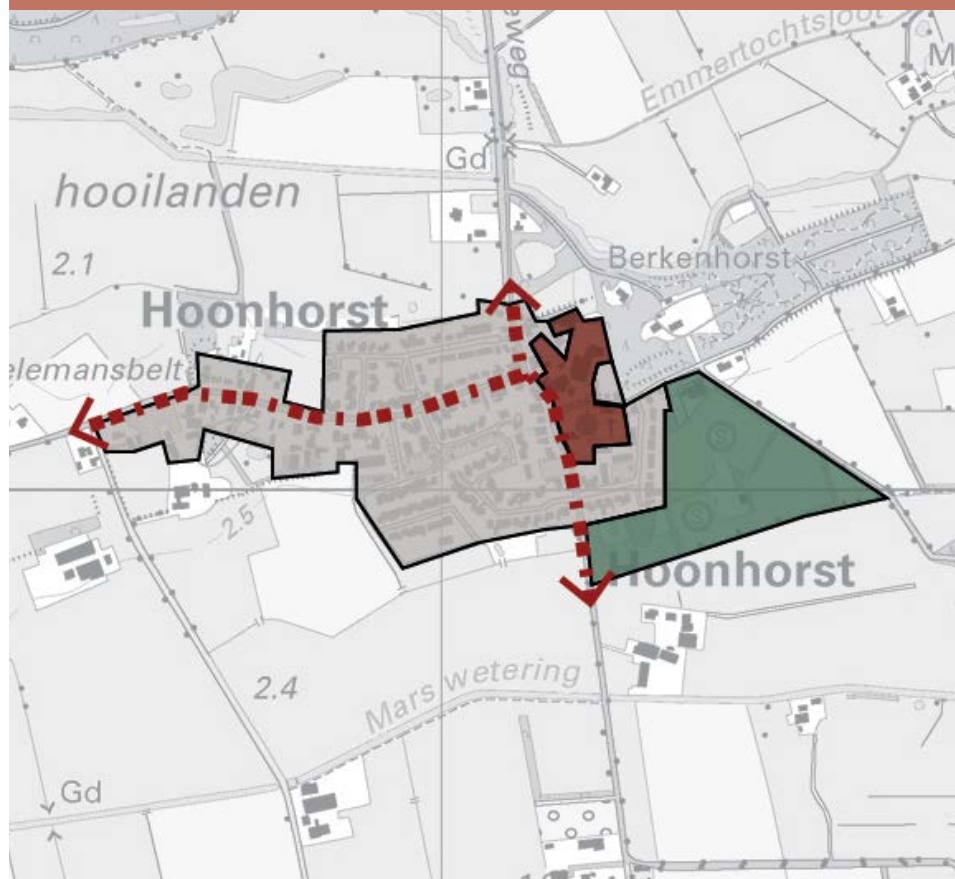
- Aan de Zuid- Oostzijde vormen de sportvelden, de camping en enkele woningen in het groen een overgangsgebied richting het heide-ontginningslandschap. De recreatieve functies zijn goed ingepast in het groen, waardoor de bebouwing minder zichtbaar is. De overige bebouwing staat meer in het open groen en heeft een landelijk karakter.

### OVERIGE BEBOUWING (WOONWIJKEN)

- De bebouwing is een doorsnede van diverse bouwperiodes van de jaren '30 tot heden. Deze bebouwing is landelijk op grote schaal toegepast en daarmee niet bepalend voor de specifieke waarden van Lemelerveld.
- De stedenbouwkundige structuren bepalen in hoge mate het gezicht van deze wijken.
- Er zijn al veel kleine verbouwingen en gevelwijzigingen doorgevoerd. Echter de sterke structuren maken dat dit het beeld van de wijken niet op grote schaal heeft veranderd.
- Het kleur- en materiaalgebruik is divers, maar bestaat hoofdzakelijk in rood-bruine tinten met oranje en antraciete daken.



# Waardering



## 9. Hoonhorst

### CENTRUM

- Bijzondere bebouwing is geconcentreerd ten oosten van de kruising van de twee hoofdwegen van Hoonhorst. De kerk met begraafplaats, café, bibliotheek, sportzaal en het beeldbepalende ensemble rondom de molen van Fakkert. Deze elementen maken dit tot een bijzonder dorpshart van Hoonhorst.

### BEBOUWINGSLINTEN

- De ontsluitingsstructuur van Hoonhorst wordt bepaald door de kruising van routes over een hoge oostwestrug in het landschap, de Koelmansstraat, Oude Vechtsteeg en de landwegen Zwarteweg-Lage Weide. De linten lopen vrijwel geruisloos over van het omringende landschap en verdichten langzaam naar de kern toe. Incidenteel is nog agrarische bebouwing waar te nemen.
- Langs de invalswegen bevindt zich de oorspronkelijke en oudste bebouwing. Deze is gevarieerd en bestaat uit één of twee bouwlagen. Nokrichting en kapvormen (zadel, mansarde, schildkap) variëren. De woningen bestaan uit traditionele kleuren en materialen.

### BEBOUWING IN HET GROEN

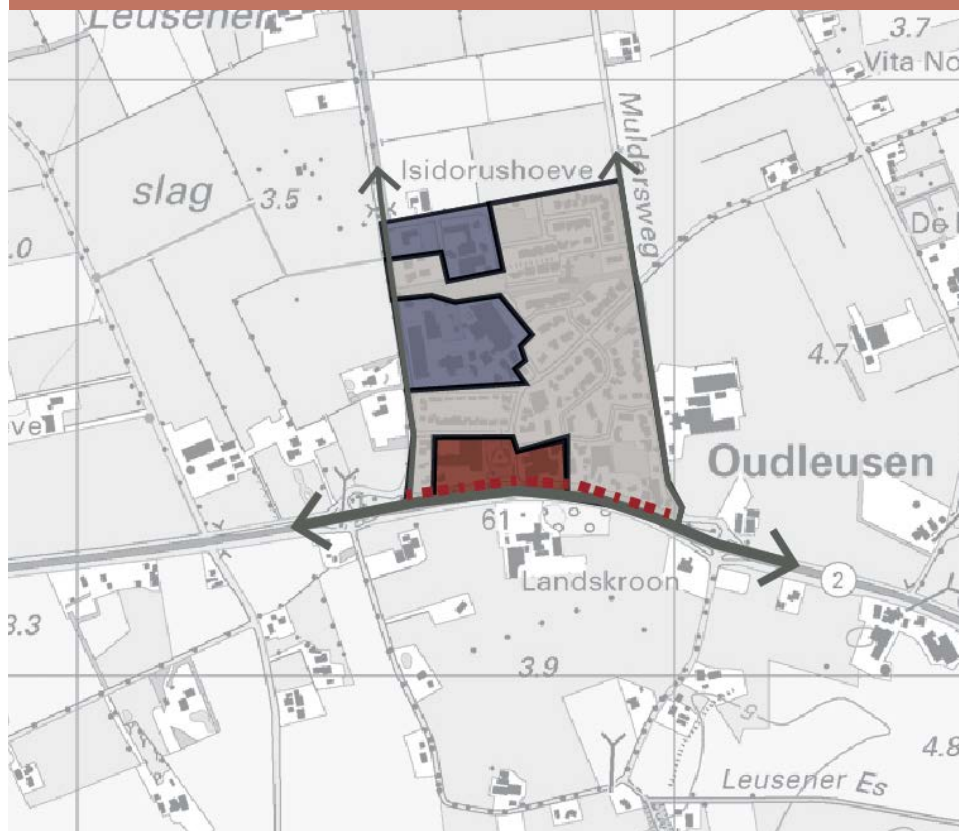
- Aan de zuidoostzijde van Hoonhorst ligt het sportcomplex de Potkamp: bij de sportzaal liggen enkele voetbalvelden, een tennisbaan en een paardenbak. Er komt niet veel bebouwing voor, deze gaat op in het groen.
- Het bosgebied Berkenhorst aan de noordoostzijde kadert ruimtelijk gezien de noordkant van Hoonhorst in.

### OVERIGE BEBOUWING (WOONWIJKEN)

- De overige bebouwing ligt tussen de linten en het landschap en is een doorsnede van diverse bouwperiodes van de jaren '30 tot heden. Het kleur- en materiaalgebruik bestaat voornamelijk uit rood-bruine baksteen met oranje en antraciete daken.



# Waardering



## 10. Oudleusen

### CENTRUM(BIJZONDERE BEBOUWING)

- Het gebied rondom de kerk vormt het centrale gedeelte van Oudleusen. Dit betreft de supermarkt, basisschool, peuterspeelzaal, bibliotheek en het ontmoetingscentrum De Wiekelaar. Deze maken grotendeels onderdeel uit van het bebouwingslint en zijn in diverse architectuurstijlen opgetrokken. De kerk vormt het meest karakteristieke gebouw samen met de moderne architectuur van de Wiekelaar.

### BEBOUWINGSLINTEN

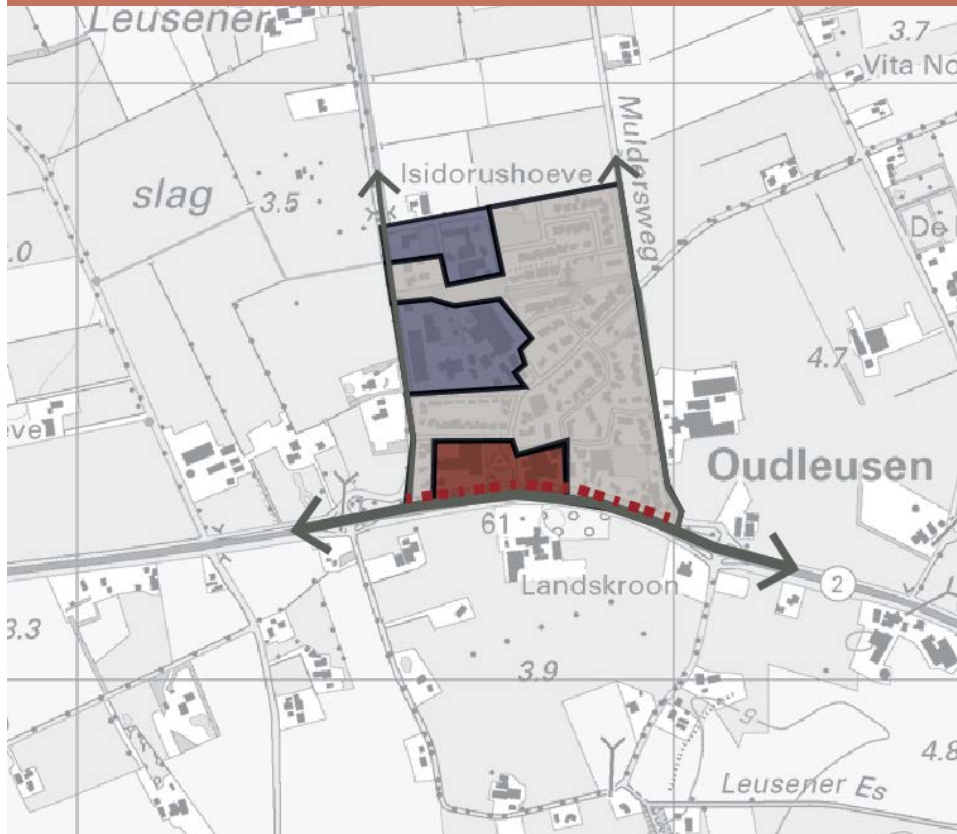
- De kern Oudleusen is compact van aard. De bebouwing wordt aan de zuidzijde scherp begrensd door de Hessenweg/ N340. De bebouwing langs deze weg is divers van aard in functie en architectuur en vormt een herkenbaar bebouwingslint.
- De bebouwing bestaat uit één of twee lagen met kap(zadeldak en mansarde) en een naar de weg gerichte gevel. Bouwstijl, kleur/materiaalgebruik en detaillering zijn traditioneel en typisch voor een wegdoorp.

### BEDRIJVEN

- Oudleusen heeft haar (lokale) bedrijven geconcentreerd aan de noordwestzijde van het dorp. De bebouwing is functioneel en doelmatig.
- De gebouwen zijn divers van schaal en vormgeving en doelmatig van opzet. Het zijn vaak rechthoekige eenvoudige volumes met plat dak en eenvoudige bouwmaterialen zoals golf- en damwand beplating in diverse tinten, recent steeds meer donkergrijs in architectuur en materiaalgebruik.



# Waardering



## 10. Oudleusen

### OVERIGE BEBOUWING (WOONWIJKEN)

- De overige bebouwing ligt tussen de randwegen en het landschap in en is een doorsnede van diverse bouwperiodes van de jaren '30 tot heden. Het kleur- en materiaalgebruik bestaat voornamelijk uit rood-bruine baksteen met oranje en antraciete daken. De randbebouwing grenst vrij direct aan het landschap.





# Ambitie en Beleid

## Kernen

Dalfsen Nieuwleusen Lemelerveld Hoonhorst Oudleusen



OPEN  
het  
kunst  
punt



55 05

# Ambitie : hoog

## Historisch centrum Dalfsen

### Ambitie hoog

Dit gebied wordt hoog gewaardeerd om zijn historische en kleinschalige karakter. De ambities voor dit gebied zijn dan ook hoog. Inzet van het beleid is behoud van de kwaliteiten zoals beschreven in de waardering en terugbrengen ervan indien dat mogelijk is (op plaatsen waar aantastingen hebben plaatsgevonden). In het winkelgebied geldt een specifiek beleid voor winkelpuien.

Het historische karakter speelt de hoofdrol en nieuwe bebouwing, voegt zich naar of reageert op, dit historische karakter. Hoewel dit in eerste instantie klinkt als conserverende beleid zijn nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen zeker mogelijk. Het gaat er echter om dat zowel wijzigingen aan bestaande bebouwing als nieuwe gebouwen zich baseren op de traditionele kenmerken in het gebied en daar op kwalitatief hoog niveau een toevoeging aan vormen. Een eigentijdse vormgeving voegt een laag toe aan de bestaande geschiedenis.

U wordt tevens uitgedaagd om te kiezen voor vernieuwende architectuur met gebruik van duurzame bouwprincipes. Het is daarbij zaak het historische karakter van dit gebied niet uit het oog te verliezen.



## Situering

- De huidige positie en oriëntatie van bouwblokken en de onderliggende kavelstructuur van de hoofdbebouwing zijn richtinggevend bij ver- en nieuwbouw.
- De bebouwing is met de representatieve zijde naar de weg gekeerd.
- Hoekwoningen zijn meerzijdig georiënteerd.

## Vorm

- De bebouwing bestaat uit een eenvoudige hoofdvorm.
- De bebouwing is afgedekt met een traditionele kapvorm (zadel-, schild- of mansarde kap of een vergelijkbare kapprofiel).
- De bebouwing dient in maat, schaal en vorm aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving.
- Er zijn geen blinde gevels langs straten of de openbare ruimte toegestaan.
- Er dient voldoende geleding in de gevelwanden te zijn. Bovenmatige repetitie is niet toegestaan.
- Wijzigingen en toevoegingen zoals aan- en uitbouwen, dakkapellen en gevelelementen dienen ondergeschikt te zijn en zorgvuldig op de hoofdvorm en elkaar afgestemd te worden in een evenwichtig geheel.

## Gevels

- De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving.
- Iedere gevel heeft zijn eigen identiteit en is passend in het straatbeeld.
- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, balkons etc.) zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.
- Alle gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.
- Winkelpuien zijn ondergeschikt aan de hoofdkarakteristieken van het pand en zijn afgestemd op de bovenliggende delen (gevelopeningen) van de gevel.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.

## Detailering

- Bestaande detailering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen.
- Verfijnde detailering is in dit gebied vereist.

## Materiaalgebruik

### *Algemeen*

- Overmatig glimmende materialen zijn niet toegestaan.
- Er zijn geen goedkoop ogende of snel vervallende materialen toegestaan zoals volkern platen, trespas, damwandprofiel, plaatmateriaal, kunststof of aluminium kozijnen, dan wel zeer opvallende materialen zoals reflecterende glassoorten (bijvoorbeeld gecoat spiegelglas).

## *Gevels*

- Traditionele materialen zoals baksteen, pleisterwerk, glas en hout of in uitstraling vergelijkbare materialen.

## *Dak*

- Pannen, leien en zink of in uitstraling vergelijkbare materialen.

## *Kozijnen/lijsten*

- Hout of kunststof mits deze een vergelijkbare uitstraling en profiel als houten kozijnen hebben.

## **Kleurgebruik**

### *Gevels*

- Gevelkleuren sluiten aan op de kleuren uit de omgeving. Er zijn geen felle kleuren toegestaan.

### *Dak*

- Dakkleuren sluiten aan op de omgeving. Dit zijn doorgaans rood, oranje, grijs en antraciet.

### *Kozijnen/lijsten*

- Er zijn geen felle kleuren toegestaan.

## **Winkelpuien**

- Winkelpuien dienen een geïntegreerd onderdeel van de gehele voorgevel van het pand te zijn.
- Er dient samenhang te zijn tussen de indeling van de pui en de eventuele bovenbouw.
- Per perceel minimaal één entree(mogelijkheid) ontwerpen.
- Respecteren van de oorspronkelijke geleding van het pand.
- Puien worden gemaakt van hoogwaardige materialen in een zorgvuldige afwerking.

## **Criteria openbare ruimte, zij- en achtererf.**

- Bij de overgang van de gevel- en de openbare ruimte (stoep of tuin- en erfafscheiding) naar de openbare weg dient de eenheid in bestaande oplossingen gerespecteerd te worden.

## **Overig**

- Utilitaire bouwwerken zoals masten, bruggen, duurzame elementen etc. reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuren.

## *Algemene toepassingen(geen onderdeel van de toesting).*

- Voor gebouwen met een bijzondere functie, zoals scholen, zorgcomplexen en sportvoorzieningen kan worden afgeweken van de gebiedscriteria. Deze zullen aan de hand van de Algemene Criteria uit hoofdstuk 5 worden beoordeeld.
- Bouwplannen van uitzonderlijke kwaliteit die afwijken van de gebiedscriteria kunnen met behulp van de Algemene Criteria uit hoofdstuk 5 worden beoordeeld.

# Ambitie : hoog

## Bebouwingslinten

### Ambitie hoog

De bebouwingslinten zijn meestal gelegen langs de ontginningsassen of de oorspronkelijk uitvalswegen van het dorp. Het betreft dan ook vaak de oudste straten en de oudste bebouwing van het dorp. De dichte concentratie van bebouwing aan beide zijden van de weg en de continuïteit van het lint zijn de belangrijkste kenmerken. De bebouwing varieert in functie en de architectuur is divers. Vaak betreft dit een menging van verschillende architectuurstijlen. Met name de oudere bebouwing is in de loop der tijd verbouwd of vervangen. Inzet is behoud van het oorspronkelijke karakter van de bebouwingslinten. Voor winkelpuien geldt een specifiek beleid. De diversiteit in bouwstijlen karakteriseert het gebied. Nieuwe bebouwing voegt zich daar tussen. Nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen zijn dan ook zeker mogelijk. Het gaat er met name om dat zowel wijzigingen aan bestaande bebouwing als nieuwe gebouwen rekening houden met de traditionele schaalgrootte in het gebied. Eventuele eigentijdse vormgeving voegt een laag toe aan de bestaande geschiedenis. U wordt tevens uitgedaagd om te kiezen voor vernieuwende architectuur met gebruik van duurzame bouwprincipes. Het is daarbij zaak het historische karakter van dit gebied niet uit het oog te verliezen.





## Situering

- Met representatieve zijde naar de weg gesitueerd.
- Hoekpanden zijn meerzijdig georiënteerd.
- Waar aanwezig: behoud van doorzichten naar het achterland.

## Vorm

- De bebouwing bestaat uit een eenvoudige hoofdvorm.
- De bebouwing is afgedekt met een traditionele kapvorm (zadel-, schild- of mansarde kap of een vergelijkbare kapprofiel).
- De bebouwing dient in maat, schaal en vorm aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving.
- Er zijn geen blinde gevels langs straten of de openbare ruimte toegestaan;
- Er dient voldoende geleding in de gevelwanden te zijn. Bovenmatige repetitie is niet toegestaan.
- Wijzigingen en toevoegingen zoals aan- en uitbouwen, dakkapellen en gevelelementen dienen ondergeschikt te zijn en zorgvuldig op de hoofdvorm en elkaar afgestemd te worden in een evenwichtig geheel.

## Gevels

- De architectuur past in schaal, maat en hoofdvorm bij de bebouwing uit de omgeving.
- Iedere gevel heeft zijn eigen identiteit en is passend in het straatbeeld.
- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, balkons etc.) zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.
- Alle gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.
- Winkelpuien zijn ondergeschikt aan de hoofdkarakteristieken van het pand en zijn afgestemd op de bovenliggende delen (gevelopeningen) van de gevel.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.

## Detailering

- Bestaande detailering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen.
- Verfijnde detailering is in dit gebied vereist.

## Materiaalgebruik

### *Algemeen*

- Overmatig glimmende materialen zijn niet toegestaan.
- Er zijn geen goedkoop ogende of snel vervallende materialen toegestaan zoals volkern platen, trespa, damwandprofiel, plaatmateriaal, kunststof of aluminium kozijnen, dan wel zeer opvallende materialen zoals reflecterende glassoorten (bijvoorbeeld gecoat spiegelglas).

## *Gevels*

- Traditionele materialen zoals baksteen, pleisterwerk, glas en hout of in uitstraling vergelijkbare materialen.

## *Dak*

- Pannen, leien en zink of in uitstraling vergelijkbare materialen.

## *Kozijnen/lijsten*

- Hout of kunststof mits deze een vergelijkbare uitstraling en profiel als houten kozijnen hebben.

## **Kleurgebruik**

### *Gevels*

- Gevelkleuren sluiten aan op de kleuren uit de omgeving. Er zijn geen felle kleuren toegestaan.

### *Dak*

- Dakkleuren sluiten aan op de omgeving. Dit zijn doorgaans rood, oranje, grijs en antraciet.

### *Kozijnen/lijsten*

- Er zijn geen felle kleuren toegestaan.

## **Winkelpuien**

- Winkelpuien dienen een geïntegreerd onderdeel van de gehele voorgevel van het pand te zijn.
- Er dient samenhang te zijn tussen de indeling van de pui en de eventuele bovenbouw.
- Per perceel minimaal één entree(mogelijkheid) ontwerpen.
- Respecteren van de oorspronkelijke geleding van het pand.
- Puien worden gemaakt van hoogwaardige materialen in een zorgvuldige afwerking.

## **Criteria openbare ruimte, zij- en achtererf.**

- Bij de overgang van de gevel- en de openbare ruimte (stoep of tuin- en erfafscheiding) naar de openbare weg dient de eenheid in bestaande oplossingen gerespecteerd te worden.

## **Overig**

- Utilitaire bouwwerken zoals masten, bruggen, duurzame elementen etc. reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuren.

### *Algemene toepassingen(geen onderdeel van de toesting).*

- Voor gebouwen met een bijzondere functie, zoals scholen, zorgcomplexen en sportvoorzieningen kan worden afgeweken van de gebiedscriteria. Deze zullen aan de hand van de Algemene Criteria uit hoofdstuk 5 worden beoordeeld.
- Bouwplannen van uitzonderlijke kwaliteit die afwijken van de gebiedscriteria kunnen met behulp van de Algemene Criteria uit hoofdstuk 5 worden beoordeeld.

# Ambitie : hoog

## Voorzieningencentra

### Ambitie hoog

Voorzieningencentra kenmerken zich door een hoge concentratie van gebouwen met een openbare functie, zoals de supermarkt, de bibliotheek of een ontmoetingscentrum. Vanwege deze functies zijn het veelal grote en afwijkende gebouwen, die qua schaal, maat en architectuur afwijken van de omliggende woonbebouwing. Deze centra nemen vaak een belangrijke plek in de openbare ruimte en zijn tevens van groot publiek belang. Inzet van het beleid is om de hoogwaardigheid van de individuele architectuur van de gebouwen en van de openbare ruimte te behouden en te versterken. De diversiteit in bouwstijlen karakteriseert het gebied. Nieuwe bebouwing voegt zich daar tussen. Nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen zijn dan ook zeker mogelijk. Het gaat er met name om dat zowel wijzigingen aan bestaande bebouwing als nieuwe gebouwen rekening houden met de aanwezige schaalgrootte in het gebied. Eventuele eigentijdse vormgeving voegt een laag toe aan de bestaande geschiedenis.

U wordt tevens uitgedaagd om te kiezen voor vernieuwende architectuur met gebruik van duurzame bouwprincipes. Het is daarbij zaak het karakter van dit gebied niet uit het oog te verliezen.



# Criteria

## Situering

- Met de representatieve zijde naar de weg gesitueerd.
- De panden hebben een alzijdige oriëntatie (alle gevels richting de openbare ruimte zijn even belangrijk).

## Vorm

- De bebouwing dient in maat, schaal (korrelgrootte) en vorm aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving.
- Hoofdvorm en kapvorm is vrij en maakt integraal onderdeel uit van het totaalontwerp.
- Er zijn geen blinde gevels langs straten of de openbare ruimte toegestaan.
- Er dient voldoende geleding in de gevelwanden te zijn. Bovenmatige repetitie is niet toegestaan.
- Wijzigingen en toevoegingen zoals aan- en uitbouwen, dakkapellen en gevelementen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm en dienen zorgvuldig op de hoofdvorm en op elkaar afgestemd te worden in een evenwichtig geheel.

## Gevels

- De architectuur past in schaal, maat en hoofdvorm bij de bebouwing uit de omgeving.
- De gevels vormen een samenhangend geheel.
- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelementen (ramen, balkons etc.) zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.
- Alle gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.
- Winkelpuizen zijn ondergeschikt aan de hoofdkarakteristieken van het pand en zijn afgestemd op de totale gevelcompositie.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.

## **Detaillering**

- Bestaande detaillering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen.
- Verfijnde detaillering.

## **Materiaalgebruik**

- Geen overmaat aan glimmende materialen.
- Geen goedkoop ogende of snel vervallende materialen.

## **Kleurgebruik**

- Er zijn geen felle kleuren toegestaan.

## **Criteria openbare ruimte, zij- en achtererf.**

- Bij de overgang van de gevel- en de openbare ruimte (stoep of tuin- en erfafscheiding) naar de openbare weg dient de eenheid in bestaande oplossingen gerespecteerd te worden.

## **Overig**

- Utilitaire bouwwerken zoals masten, bruggen, duurzame elementen etc. reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuren.

## *Algemene toepassingen (geen onderdeel van de toetsing).*

- Voor gebouwen met een bijzondere functie, zoals scholen, zorgcomplexen en sportvoorzieningen kan worden afgeweken van de gebiedscriteria. Deze zullen aan de hand van de Algemene Criteria uit hoofdstuk 5 worden beoordeeld.
- Bouwplannen van uitzonderlijke kwaliteit die afwijken van de gebiedscriteria kunnen met behulp van de Algemene Criteria uit hoofdstuk 5 worden beoordeeld.

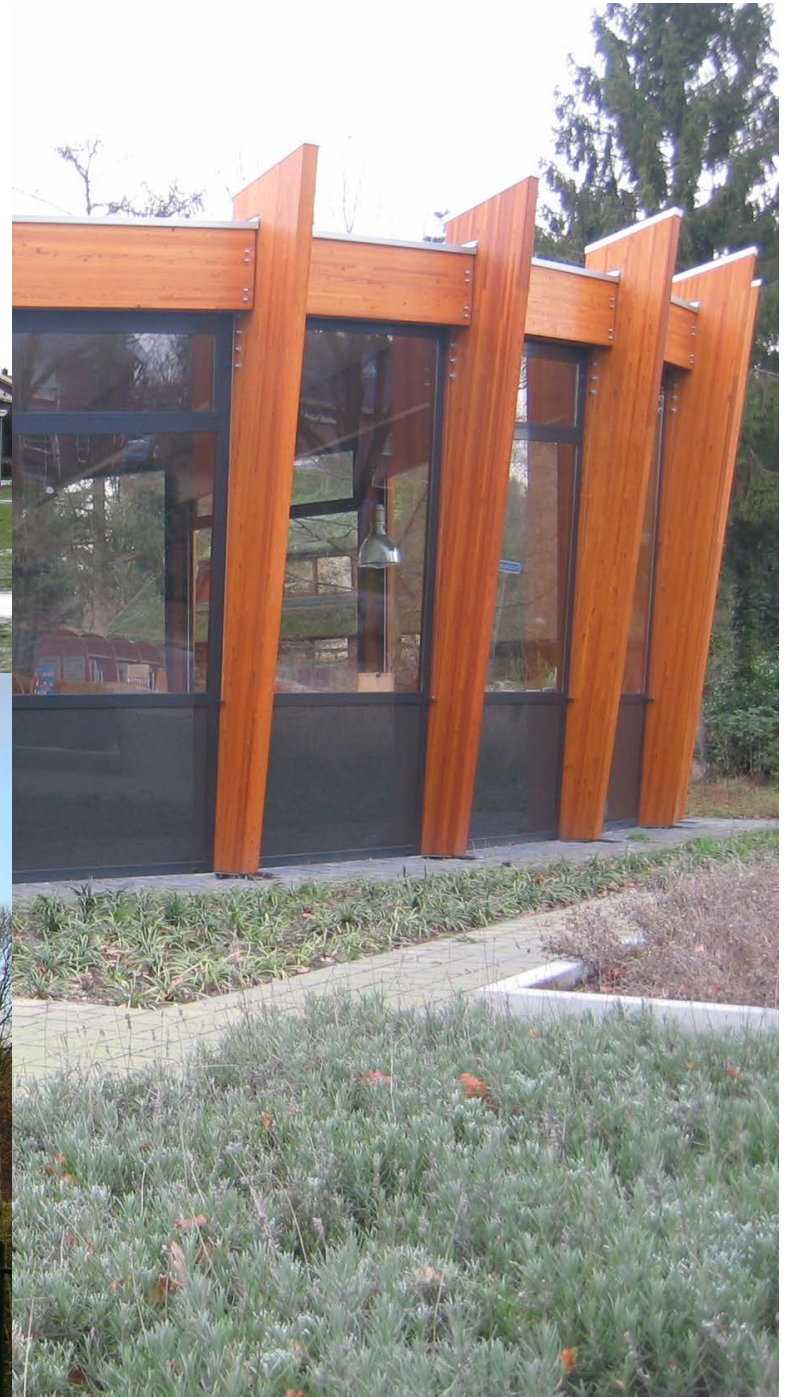
# Ambitie : hoog

## **Bebouwing in het (openbaar) groen**

### **Ambitie hoog**

In de kernen bevinden zich diverse gebieden waarin het groen en de bebouwing elkaar versterken. Vaak betreft dit grotere gebouwen in een ruime parkachtige omgeving. Het beleid is erop gericht dat de bebouwing van hoge kwaliteit is omdat deze overal zichtbaar is vanuit de groene open ruimte. Daarnaast zijn de overgangen naar het groen en eventuele andere kleinere bouwwerken eveneens van belang. De beleidsambitie voor dit gebied is hoog. U wordt tevens uitgedaagd om te kiezen voor vernieuwende architectuur met gebruik van duurzame bouwprincipes. Het is daarbij zaak het karakter van dit gebied niet uit het oog te verliezen.





### Situering

- Met de representatieve zijde naar de weg.
- De panden hebben een alzijdige oriëntatie (alle gevels richting de openbare ruimte zijn even belangrijk).

### Vorm

- Hoofdvorm en kapvorm zijn vrij en maken integraal onderdeel uit van het totaalontwerp.
- Er zijn geen blinde gevels langs straten of de openbare ruimte toegestaan.
- Er dient voldoende geleding in de gevelwanden te zijn. Bovenmatige repetitie is niet toegestaan.
- Wijzigingen en toevoegingen zoals aan- en uitbouwen, dakkapellen en gevelelementen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm en dienen zorgvuldig op de hoofdvorm en op elkaar afgestemd te worden in een evenwichtig geheel.

### Gevels

- De gevels vormen een samenhangend geheel.
- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, balkons etc.) zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.
- Alle gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.
- Winkelpuien zijn ondergeschikt aan de hoofdkarakteristieken van het pand en zijn afgestemd op de totale gevelcompositie.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.

### **Detaillering**

- Bestaande detaillering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen.
- Verfijnde detaillering.

### **Materiaalgebruik**

- Geen overmaat aan glimmende materialen.
- Geen goedkoop ogende of snel vervallende materialen.

### **Kleurgebruik**

- Er zijn geen felle kleuren toegestaan.

### **Criteria openbare ruimte, zij- en achtererf.**

- Bij de overgang van de gevel- en de openbare ruimte (stoep of tuin- en erfafscheiding) naar de openbare weg dient de eenheid in bestaande oplossingen gerespecteerd te worden.

### **Overig**

- Utilitaire bouwwerken zoals masten, bruggen, duurzame elementen etc. reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuren.

### *Algemene toepassingen (geen onderdeel van de toetsing).*

- Voor gebouwen met een bijzondere functie, zoals scholen, zorgcomplexen en sportvoorzieningen kan worden afgeweken van de gebiedscriteria. Deze zullen aan de hand van de Algemene Criteria uit hoofdstuk 5 worden beoordeeld.
- Bouwplannen van uitzonderlijke kwaliteit die afwijken van de gebiedscriteria kunnen met behulp van de Algemene Criteria uit hoofdstuk 5 worden beoordeeld.

# Ambitie : basis

## Bebouwing in het (besloten) groen

### Ambitie basis

Rondom de kernen bevinden zich diverse gebieden waarin het groen dominant is dan de bebouwing. Dit zijn gebieden die vrij dicht bebost en begroeid zijn. In de loop der jaren is er een menging aan bouwstijlen ontstaan. Het beleid is erop gericht dat de bebouwing in zich zelf voldoende kwaliteit heeft zonder daarbij sterk op stijl te sturen. Er is daarom veel vrijheid, met name op de lagere schaalniveaus. De beleidsambitie bevindt voor dit gebied is een basisniveau omdat de groenstructuren dominant zijn dan het bebouwingsbeeld.

U wordt tevens uitgedaagd om te kiezen voor vernieuwende architectuur met gebruik van duurzame bouwprincipes. Het is daarbij zaak het karakter van dit gebied niet uit het oog te verliezen.



### **Situering**

- Met representatieve zijde naar de weg gesitueerd.
- Hoekwoningen zijn meerzijdig georiënteerd.

### **Vorm**

- De bebouwing dient in maat, schaal (korrelgrootte) en vorm aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving.
- Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte.
- Voorkom repetitie.
- Wijzigingen en toevoegingen zoals aan- en uitbouwen, dakkapellen en gevelelementen dienen op de hoofdvorm en op elkaar afgestemd te worden in een evenwichtig geheel.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw.

### **Gevels**

- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, balkons etc.) zijn op elkaar afgestemd.

### **Materiaalgebruik**

- Geen overmaat aan glimmende materialen.
- Geen goedkoop ogende of snel vervallende materialen.

### **Kleurgebruik**

- Er zijn geen felle kleuren toegestaan.

### **Overig**

- Utilitaire bouwwerken zoals masten, bruggen, duurzame elementen etc. reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bouwingsstructuren.

### *Algemene toepassingen (geen onderdeel van de toesting).*

- Voor gebouwen met een bijzondere functie, zoals scholen, zorgcomplexen en sportvoorzieningen kan worden afgeweken van de gebiedscriteria. Deze zullen aan de hand van de Algemene Criteria uit hoofdstuk 5 worden beoordeeld.
- Bouwplannen van uitzonderlijke kwaliteit die afwijken van de gebiedscriteria kunnen met behulp van de Algemene Criteria uit hoofdstuk 5 worden beoordeeld.

# Ambitie : basis

## Woonwijken

### Ambitie basis

Het grootste bebouwingsoppervlak van de gemeente binnen de bebouwde kom wordt gevormd door de woonwijken. Ze zijn vaak gelegen achter of rondom de (historische) kern en bebouwingslinten. Ze zijn gericht op het wonen waardoor de wijk vaak zo is opgezet dat dit een aparte wereld vormt, 'afgesloten' van de rest van het dorp (smallere straten, doodlopende straten, kronkelende straten, tuinen, speelpleintjes). Afhankelijk van de bouwperiode komen verschillende typen bebouwing voor. Van woningen uit de jaren '30 tot recente nieuwbouw. De wijken worden ontsloten via wijkwegen. De beleidsambitie voor dit gebied is een basisniveau omdat de stedenbouwkundige structuren dominant zijn dan het bebouwingsbeeld. U wordt tevens uitgedaagd om te kiezen voor vernieuwende architectuur met gebruik van duurzame bouwprincipes. Het is daarbij zaak het karakter van dit gebied niet uit het oog te verliezen.





### Situering

- Met representatieve zijde naar de weg gesitueerd.
- Hoekwoningen zijn meerzijdig georiënteerd.

### Vorm

- De bebouwing dient in maat, schaal (korrelgrootte) en vorm aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristieken van de serie of van de directe omgeving.
- Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte.
- Wijzigingen en toevoegingen zoals aan- en uitbouwen, dakkapellen en gevelementen dienen zorgvuldig op de hoofdvorm en op elkaar afgestemd te worden in een evenwichtig geheel. het karakter van een seriematig project dient behouden te blijven.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw of de serie. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen en kleurgebruik.

### Gevels

- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelementen (ramen, balkons etc.) zijn op elkaar afgestemd en passen binnen de aanwezige serie.

### **Materiaalgebruik**

- Passend in het overheersende bebouwingsbeeld.
- Geen overmaat aan glimmende materialen.
- Geen goedkoop ogende of snel vervallende materialen.

### **Kleurgebruik**

- Er zijn geen felle kleuren toegestaan.

### **Overig**

- Utilitaire bouwwerken zoals masten, bruggen, duurzame elementen etc. reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuren.

### *Algemene toepassingen (geen onderdeel van de toesting).*

- Voor gebouwen met een bijzondere functie, zoals scholen, zorgcomplexen en sportvoorzieningen kan worden afgeweken van de gebiedscriteria. Deze zullen aan de hand van de Algemene Criteria uit hoofdstuk 5 worden beoordeeld.
- Bouwplannen van uitzonderlijke kwaliteit die afwijken van de gebiedscriteria kunnen met behulp van de Algemene Criteria uit hoofdstuk 5 worden beoordeeld.

# Ambitie: basis

## Bedrijventerreinen

### Ambitie basis

Bedrijventerreinen dienen vanwege hun functie goed toegankelijk te zijn. Ze liggen daarom vaak aan de rand of net buiten het dorp, aan grotere, doorgaande wegen. De bebouwing is functioneel en doelmatig. Vaak zijn het platte, alzijdige gebouwen van 1 of 2 bouwlagen. De beleidsambitie voor dit gebied is een basisniveau. Naast dit basisniveau krijgen enkele randen richting het landelijk gebied of randen langs belangrijke invalswegen extra aandacht omdat dit beeldbepalende plekken zijn in de gemeente. U wordt tevens uitgedaagd om te kiezen voor vernieuwende architectuur met gebruik van duurzame bouwprincipes. Het is daarbij zaak het karakter van dit gebied niet uit het oog te verliezen.



### **Situering**

- Met de representatieve zijde naar de weg gesitueerd.
- Hoekpanden zijn meerzijdig georiënteerd.

### **Vorm**

- De bebouwing dient in maat, schaal (korrelgrootte) en vorm aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving.
- Wijzigingen en toevoegingen zoals aanbouwen, uitbouwen en gevelelementen dienen zorgvuldig op de hoofdvorm en op elkaar afgestemd te worden in een evenwichtig geheel.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering overstekken en kleurgebruik.

### **Gevels**

- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen zijn op elkaar afgestemd.

### **Materiaalgebruik**

- Geen overmaat aan glimmende materialen.
- Geen goedkoop ogende of snel vervallende materialen.

### **Kleurgebruik**

- Er zijn geen felle kleuren toegestaan.

### **Aanvullende criteria voor bedrijfsgebouwen aan beeldbepalende randen**

- De gevels richting beeldbepalende randen dienen representatief(richting belangrijke wegen) of ingetogen(richting landelijk gebied) te worden vormgegeven.
- Gevels in baksteen, hout of plaatmetalen met voldoende structuur/reliëf of vergelijkbare materialen.
- Daken hellend: golfplaat in een donker(grijze kleur) of ander vergelijkbaar materiaal met voldoende structuur/reliëf.
- Aan de randen van het bedrijventerrein richting landelijk gebied:geen lichte en/of reflecterende wanden en/of dakvlakken toegestaan.

### **Overig**

- Utilitaire bouwwerken zoals masten, bruggen, duurzame elementen etc. reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuren.

### *Algemene toepassingen(geen onderdeel van de toesting).*

- Voor gebouwen met een bijzondere functie, zoals scholen, zorgcomplexen en sportvoorzieningen kan worden afgeweken van de gebiedscriteria. Deze zullen aan de hand van de Algemene Criteria uit hoofdstuk 5 worden beoordeeld.
- Bouwplannen van uitzonderlijke kwaliteit die afwijken van de gebiedscriteria kunnen met behulp van de Algemene Criteria uit hoofdstuk 5 worden beoordeeld.

# Reclame

# Beleid





GRANDCAFÉ

1231

## 4.0 Reclamebeleid

### 4.1 Opzet reclamebeleid

### 4.2 Reclamecriteria

## 4.1 Opzet reclamebeleid

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

In het buitengebied is de kwaliteit van het landschap bepalend voor de mogelijkheid om reclame te voeren. In een agrarisch gebied of een natuurgebied is het groene karakter dusdanig wezenlijk dat dit niet tot nauwelijks reclame verdraagt. Daar waar grootschalige niet agrarische bedrijven zijn gevestigd of op plekken waar door infrastructuur het landschappelijke karakter is "versteend", is wellicht zorgvuldig geplaatste reclame acceptabel. Voor zowel het buitengebied als binnen de bebouwde kom geldt dat reclame alleen acceptabel is als er een rechtstreeks functioneel verband is met het pand waar de reclame op, aan of bij is geplaatst. Anders gezegd;

reclame mag niet verwijzen maar moet visueel verbonden zijn met het pand waarin het bedrijf of de winkel, die de reclame voert, is gevestigd. Voor het plaatsen van reclames aan een pand of vrijstaande reclames is een reclamevergunning vereist. Bij reclames die een bouwkundige constructie betreffen, is eventueel een omgevingsvergunning bouw vereiste.

## 4.2 Reclamecriteria

*Winkelgebieden (welstandsgebied centrum en grootschalige voorzieningen)*

- De reclame moet in evenwicht zijn met de architectuur van het pand. De kwaliteit van het pand moet zichtbaar blijven.
- De vormgeving, materiaaltoepassing, kleurstelling, typografie, verlichting en bevestiging moeten passen bij de bebouwingskarakteristieken van de omgeving en het pand waarop de reclame wordt bevestigd.
- De reclame-uitingen moeten zo vlak mogelijk tegen de gevel worden geplaatst.
- De reclame moet een functionele relatie met het betreffende pand hebben. Er mag geen verwijzing zijn naar andere panden.
- Er is slechts 1 reclame per 10 meter gevel toegestaan.
- Bij winkelpuien dient de reclame in een strook boven de pui te worden geplaatst. Deze strook is maximaal 40 cm hoog en is niet breder dan de pui. Alternatief kan gekozen worden voor reclame voor het bovenlicht eventueel met logo en/of effen achtergrond; boven de pui is dan geen reclame toegestaan.
- Voor (oorspronkelijke) woonwinkelpanden geldt dat: reclame-uitingen uitsluitend aan de voorgevel ter hoogte van de begane grond mogen worden aangebracht (dus niet aan de bovenverdiepingen). De bovenkant van de reclame moet op zijn minst 50 centimeter onder de onderkant van het kozijn op de eerste verdieping liggen.
- Als aan een gevel een luifel aanwezig is, de reclame tegen of onder de luifel is geplaatst, op een wijze waardoor deze past bij de vormgeving

# Criteria

van de luifel.

- Indien geen luifel aanwezig is, één haaks op de gevel aangebracht reclamebord is toegestaan met een maximale afmeting van 60 bij 60 cm (hoogte bij breedte).
- Reclame op markiezen en zonneschermen zijn toegestaan, mits deze uitlossen letters of logo's bestaan die niet hoger zijn dan 30 cm.
- Een reclame mag niet knippen en in de omgeving van woningen mag een reclame ook niet bewegen.
- Etalageruiten en ramen mogen niet met reclames worden beplakt. Eventuele raambeschilderingen moeten in de verbouwingsplannen worden opgenomen.

## *Bedrijventerrein*

- Aantal: per pand zijn maximaal 2 vrijstaande reclame-uitingen toegestaan.
- Op bedrijventerreinen geldt dat een reclamebord maximaal 1 meter hoog en 6 meter breed of de helft van de breedte van de gevel mag zijn.
- Vrijstaande reclameborden zijn alleen toegestaan op bedrijventerreinen met een maximale hoogte van 5,0 m en een maximum oppervlakte van 5 vierkante meter.
- Aan de randen naar het landelijk gebied toe is een gedekte kleurstelling van de reclame vereist.

## *Reclame in een woonomgeving en overige gebieden*

- Op woningen mag geen reclame worden gevoerd. Daar waar kleinschalige bedrijven zijn gevestigd, bijvoorbeeld aan huis gebonden beroepen, is alleen een bescheiden reclame acceptabel. Te denken valt aan een groter dan normaal uitgevoerd naambord of een klein vrijstaand bord in de tuin.
- De reclame moet een functionele relatie met het betreffende pand hebben. Er mag geen verwijzing zijn naar andere panden.
- Er mag geen lichtreclame geplaatst worden. Reclameborden mogen

# RECLAME

ook niet anderszins worden verlicht.

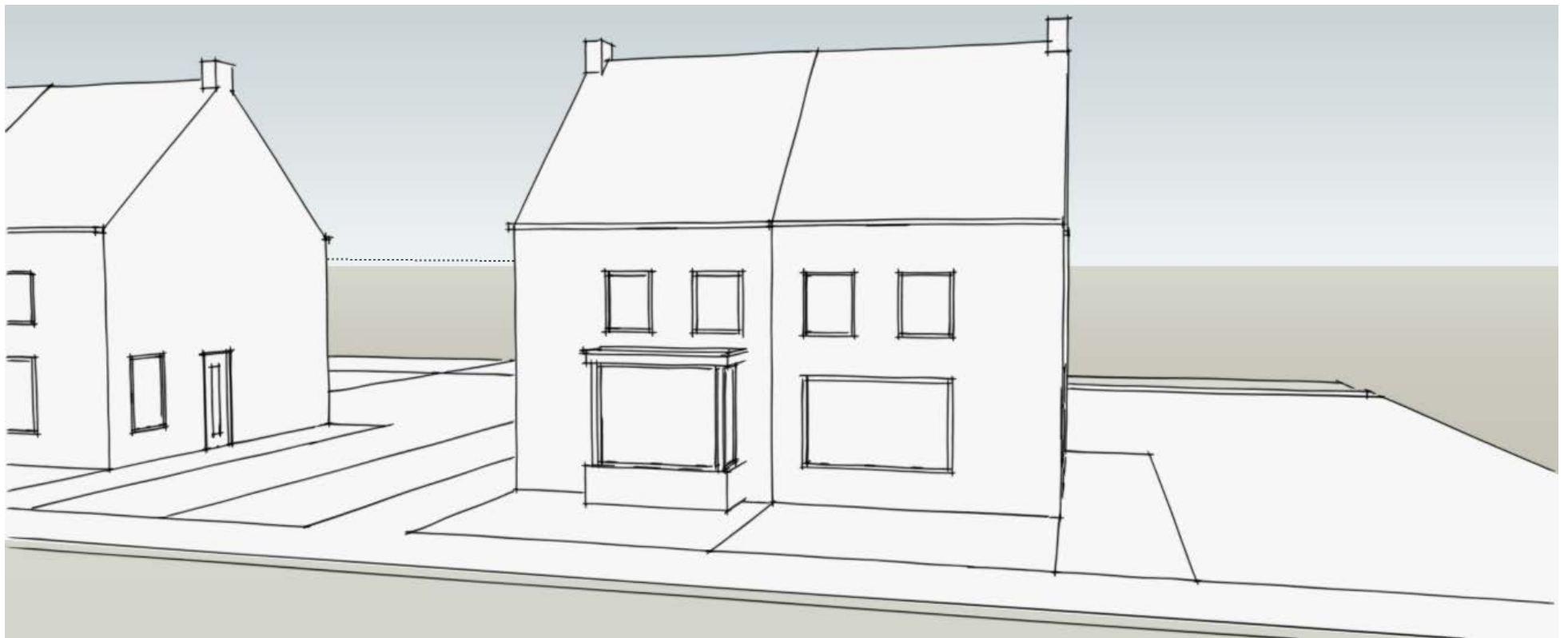
- Een vrijstaande reclame in de tuin mag niet groter zijn dan 80 cm, bij 50 cm en niet hoger uitsteken dan 1 meter.

## *Reclame in het buitengebied*

- Reclame in het buitengebied is in principe ongewenst en alleen toelaatbaar bij niet agrarische bedrijven (hotels, tuincentra etc.) en in een zeer bescheiden vorm bij agrarische bedrijven.
- De reclame moet een functionele relatie met het betreffende erf hebben. Er mag geen verwijzing zijn naar andere erven.
- De reclame moet in evenwicht zijn met de architectuur van het pand. De kwaliteit van het pand moet zichtbaar blijven.
- De reclame moet op de panden of op korte afstand van de panden worden geplaatst, deze panden moeten tegelijk met de reclame zichtbaar zijn.
- De vormgeving, materiaaltoepassing, kleurstelling, typografie, verlichting en bevestiging moeten passen bij de karakteristieken van de omgeving.
- Lichtreclame is niet acceptabel, verlichte reclameborden ook niet.
- De reclame mag niet groter zijn dan 2 m<sup>2</sup> bij niet agrarische bedrijven en 1 m<sup>2</sup> bij agrarische bedrijven.
- De reclame dient te worden uitgevoerd in gedekte kleuren.

# Sneltoets

# Criteria



## 3. Sneltoetscriteria

- 3.1 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen
- 3.2 Dakkapellen
- 3.3 Kozijn- en gevelwijzigingen
- 3.4 Erfscheidingen
- 3.5 Antenne-installaties, schotels en masten
- 3.6 Zonnecollectoren en -panelen

Voor verschillende soorten kleine bouwwerken zijn criteria opgesteld die in de gehele gemeente gelden. Deze zijn zo objectief mogelijk geformuleerd.

De opzet is dat bouwplannen die hieraan voldoen zonder nadere onderbouwing een positief advies krijgen. Voldoen aanvragen niet, dan betekent het niet dat de vergunning direct geweigerd wordt. Indien een aanvraag niet aan deze criteria voldoet, dan zal de welstandscommissie de plannen op basis van de gebiedsgerichte criteria in combinatie met de criteria voor kleine bouwwerken beoordelen. Het is namelijk goed mogelijk dat bepaalde oplossingen niet binnen de standaard criteria voor kleine bouwwerken vallen, maar op zich zelf voldoen aan redelijke eisen van welstand op basis van de gebiedsgerichte criteria. In beginsel vindt de toets in eerste instantie ambtelijk plaats.

### *Systematiek*

Bij de criteria wordt onderscheid gemaakt tussen de voorzijde en de achterzijde van woningen. De voorzijde is de voorgevel of een gevel die naar de weg of een andere openbare ruimte is gekeerd.

Er zijn vooral aan de achterkanten bouwwerken vergunningvrij of welstandsvrij mogelijk. Die worden uiteraard niet getoetst, tenzij er expliciet om gevraagd wordt.

Bouwplannen worden getoetst aan de volgende aspecten:

- Plaatsing
- Maatvoering
- Vormgeving
- Kleur- en materiaalgebruik

### *Trendsetter*

Tevens wordt het trendsetterprincipe gehanteerd. Een trendsetter is een bouwwerk dat na inwerkingtreding van deze welstandsnota is vergund met een positief welstandsadvies. Als een aanvrager kan aantonen dat er op een vergelijkbare woning in dezelfde wijk of straat, eenzelfde bouwwerk is vergund, dan zal een positief advies volgen. Tegelijkertijd zal de welstandscommissie in voorkomende gevallen verwijzen naar een trendsetter en vragen een bouwplan gelijkvormig uit te voeren. Dit bevordert de eenheid bij seriematige bebouwing en is positief voor de rust en de samenhang in het straatbeeld.

Ook een door de oorspronkelijke architect van het gebouw aangeleverde tekening kan maatgevend worden verklaard en als trendsetter fungeren.

## 3.1 Aan- en/of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Beleidsambitie: Bijbehorende bouwwerken worden in grote hoeveelheden gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld mede bepalend. Daarom streeft de gemeente in gebieden met een eenvormige bouwstijl naar een herhaling van uniforme exemplaren die passen bij het karakter van de gebouwen en de straat. Belangrijk is dat de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat het bouwwerk qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw. Overkappingen staan los op het erf of tegen een gebouw aan en zijn meestal bedoeld als carport. Een belangrijk kenmerk is de transparantie. De hieronder genoemde criteria zijn vooral bruikbaar voor standaard bouwwerken die in architectonische vormgeving aansluiten bij het oorspronkelijke gebouw. Dat wil echter niet zeggen dat burgemeester en wethouders niet willen meewerken aan bouwwerken die juist contrasteren met het oorspronkelijke gebouw. Daarvoor kunnen echter geen absolute welstandscriteria worden geformuleerd. In dit geval zijn de gebiedsgerichte criteria van toepassing.

## 3.1 Welstandscriteria voor aan- en/ of uitbouwen

### Vormgeving:

- De aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- Geen aan- of uitbouw aan een bestaande aan- of uitbouw.
- Eén bouwlaag met een van het hoofdgebouw afgeleide plattegrond.
- Plat afgedekt of met een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, dakhelling en nokrichting. M.u.v. van Serres met een flauw-hellend transparant dak.
- Vorm: kozijnen en ramen zijn gelijk aan of afgestemd op die van de kozijnen en ramen van het hoofdgebouw; bij serres een regelmatige verdeling van kozijnstijlen.
- Van het hoofdgebouw afgeleide detaillering.

### maatvoering:

- Afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot de voorgevel is minimaal 1,00 meter.
- Hoogte: niet hoger dan 0,3 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw en onder de gootlijn van het hoofdgebouw (voorkant en zijkant).
- Breedte: maximaal 2/3 van de gevel (voorkant).
- Diepte:
  - voorkant: maximaal 1,50 meter ten opzichte van de oorspronkelijke gevel.
  - zijkant: maximaal 3,00 meter ten opzichte van de oorspronkelijke gevel.

### Materiaal, kleur en detaillering.

- Afgestemd op het hoofdgebouw.
- Het boeiboord heeft geen grotere hoogte dan 0,3 m tenzij er aangesloten wordt op een bestaande grotere maat.

## 3.1 Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen

### vormgeving:

- Eén bouwlaag met een rechthoekige of een van het hoofdgebouw afgeleide plattegrond.
- Plat afgedekt of met een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, dakhelling en nokrichting.
- Overkapping: Lichte constructie met max. drie wanden, waarvan er max. twee tot de constructie behoren. De maximale maatvoering van kolommen is maximaal 30x30 meter breed.

### maatvoering:

- De afstand van bijgebouw of overkapping aan de zijgevel tot de voor-gevel is minimaal 1 meter, tenzij het bestemmingsplan een andere plaatsing mogelijk maakt.
- Bij een plat dak: hoogte maximaal 3,00 meter, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein.
- Bij een kap: goothoogte maximaal 3,00 meter, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein tenzij het bestemmingsplan een andere maatvoering kent.

### Materiaal, kleur en detaillering.

- Afgestemd op of gelijkwaardig aan het hoofdgebouw. Alternatief is afstemming een tuinkarakter (metselwerk/hout). Geen toepassing van betonplaten of damwandprofielen.
- Een van het hoofdgebouw afgeleide detaillering.
- Het boeiboord heeft geen grotere hoogte dan 0,3 m tenzij er aangesloten wordt op een bestaande grotere maat.



## 3.2 Dakkapellen

**Beleidsambitie:** Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Voor dakkapellen worden zeer veel aanvragen ingediend.

Tegelijkertijd zijn ze, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. Het plaatsen van een dakkapel kan de karakteristiek van het schuine dak te veel aantasten. Daarom is het uitgangspunt dat een dakkapel niet te dominant wordt ten opzichte van het bestaande dakvlak en dat de noklijn van het dak vanaf de weg zichtbaar blijft. Meestal heeft een plat afgedekte dakkapel de voorkeur boven een aangekapte dakkapel. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

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

## Criteria

### Plaatsing

- Bij een mansardekap plaatsing alleen in het onderste dakvlak.
- Bij een andere kapvorm alleen op het onderste deel van het dakvlak.
- Dakkapellen niet boven elkaar rangschikken.
- Dakkapellen op flauwe kappen met een dakhelling kleiner dan 30° zijn niet toegestaan.

### Maatvoering

- Hoogte: voorvlak verticaal gemeten maximaal 1.75 meter gemeten vanaf voet dakkapel tot aan bovenzijde boeiboord of daktrim.
- Breedte: aan voorgevel en zijgevel die grenst aan de openbare ruimte maximaal 50% van breedte dakvlak (midden bouwmuur tot midden bouwmuur).

### Vormgeving

- Bij meerdere dakkapellen regelmatige rangschikking op horizontale lijn met een minimale tussenruimte ter breedte van een (reeds aanwezige) dakkapel.
- Plat dak.
- Voorvlak voorzien van kozijnen met beglazing, indeling en profielen afgestemd op woning.

### Materiaal, kleur en detaillering.

- Afgestemd op het hoofdgebouw. Zijwangen en boeiboorden dakkapel in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak. Boeiboorden en kozijnen zijn ook in wit mogelijk.
- Het boeiboord heeft geen grotere hoogte dan 0,30 m tenzij deze maat op de bestaande maatvoering van de woning aansluit.

## 3.3 Kozijn- en gevelwijzigingen

Beleidsambitie: Van een gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, pui, venster, raam of deur. Omdat de opbouw van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de straatwand, moeten ook de gevelwijzigingen zorgvuldig worden ontworpen. In principe mag de samenhang en de ritmiek in straatwanden niet worden verstoord door incidentele gevelwijzigingen.

### Criteria

- Maatvoering, indeling en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel.
- Samenhang en ritmiek van de straatwand worden niet verstoord.
- Kleur- en materiaalgebruik afgestemd op oorspronkelijke gevel.
- Profielmaten gelijk aan bestaande kozijnonderdelen.
- Bij vervanging van houten kozijnen door kunststof kozijnen het oorspronkelijke profiel toepassen.
- Geen felle kleuren toepassen.

### *Nader toegelicht: Gevelschilderwerk en gevelstucwerk*

Beleidsambitie: In toenemende mate wordt gevraagd om een verzoek tot het geheel of gedeeltelijk schilderen of stucen van een bouwwerk te toetsen aan redelijke eisen van welstand. Veelal is dit echter vergunningvrij.

Desondanks wijzigt het aanbrengen van een schilder- of stuclaag het uiterlijk van gemetselde gevels aanzienlijk. Kleuren beïnvloeden zowel de beeldvorming van het gebouw als de totaliteit van de omgeving waarin het gebouw is geplaatst. Daarom zijn er aandachtspunten geformuleerd die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit bij gevelschilderwerk en gevelstucwerk.

De volgende aandachtspunten zijn van toepassing.

- Behoud de samenhang van het gebouw met zijn directe belendingen. Een gebouw in een gesloten of dicht bebouwde straatwand, of nog belangrijker, een gebouw als deel van een bebouwingscomplex verdraagt het doorgaans niet 'van kleur te veranderen'.
- Zorg dat de kleuren en materialen passen bij de omgevingskarakteristiek. Maak geen overmatig contrast met de meest voorkomende kleurstelling van de omliggende bebouwing.
- Voorkom dat gevelversieringen als metselwerkverbanden, rollagen, speklagen enz. verdwijnen of vervagen.

## 3.4 Efscheidingen

Beleidsambitie Een erfscheiding is bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een gemeenschappelijke erfscheiding tussen burens moet in de eerste plaats door beide partijen worden gewaardeerd. Efscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfscheidingen te voorkomen. Het is belangrijk dat erfscheidingen passen bij het karakter van de omgeving. Daarbij helpt het als erfscheidingen op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange gesloten schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid, zeker als deze slecht onderhouden is. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.

### Criteria

- Vormgeving: volledig te begroeiën gazen hekwerken, een erfscheiding die aansluit op de architectuur van de hoofdbouw, of een scheiding die minimaal voor 50% bestaat uit open delen met daar tegen aan beplanting of een vergelijkbaar en niet snel verwerend materiaal (bijvoorbeeld hout). Een dichte schutting is alleen toegestaan indien het gaat om een vervanging van een bestaande vergunde dichte schutting.
- Gebruik duurzame materialen (steen, duurzaam hout, metalen hekwerk, groen of een combinatie hiervan).
- Geen betonnen keerwanden, kunststof golfplaten, stalen damwand e.d.
- Kleur: Toepassing van gedekte kleuren of onbehandeld hout.

## 3.5 Antenne-installaties, schotels en masten

Beleidsambitie: Antenne-installaties zijn deels vergunningvrij. Zij moeten wel zorgvuldig geplaatst worden. Voor alle gebouwen geldt in principe dat plaatsing van antenne-installaties zo onopvallend mogelijk dient plaats te vinden, bij voorkeur geïntegreerd in bestaande of nieuwe elementen van het gebouw. In de regel betekent dit dat de antenne-installatie alleen op hoge gebouwen kan worden aangebracht, bij voorkeur op een plat dak en dan zo ver mogelijk van de dakrand. De architectuur van het gebouw bepaalt of daar antennes, en zo ja, welke soort(en) antennes kunnen worden toegestaan.

Meerdere antennes met verschillende maten en vormen op één dak, geven al snel een rommelig aanzien. In dergelijke situaties kan een gemeenschappelijke mast als drager van de verschillende antennes tot verbetering leiden.

### Criteria

- Situering vrijstaande masten: langs grote verkeerswegen, bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten en viaducten. Het betreft hier dus situaties waar reeds van een concentratie van activiteiten sprake is, of situaties waar de schaal van de bestaande bebouwing vergelijkbaar is met die van antennemasten. Masten kunnen in sommige situaties ook als een bakken gezien en ontworpen worden.
- Situering op een gebouw: zoveel mogelijk aan die zijde van het gebouw die het minst zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.
- Materiaal en kleur: gedekte kleuren of lichtgrijze tinten die goed bij de omgeving aansluiten.
- Vormgeving: slanke vormgeving zonder onnodige details, bij voorkeur in 'vakwerk' uitgevoerd.

## 3.6 Zonnecollectoren en –panelen

Beleidsambitie: Zonnecollectoren en - panelen zijn veelal vergunningvrij. Het rendement van deze installaties is bij een bepaalde stand ten opzichte van de zon optimaal. Een aanvrager zal naar deze opstelling streven. Plaatsing op de grond is in principe niet vergunningsvrij. Hier toe zijn enkele criteria opgesteld.

### Criteria:

- De zonnepanelen dienen direct op de grond(maaiveld) te worden geplaatst, met behoud van optimale hellingshoek. Oftewel het laagste punt dient op het maaiveld te worden geplaatst.
- Plaats de zonnepanelen in de achtertuin, of in het buitengebied op het achtererf.
- Zonnepanelen dienen qua situering aan te sluiten op de beeldbepalende structuurlijnen of structuurelementen op de kavel. Concreet betekent dit haaks of evenwijdige plaatsing ten opzichte van de erfgrenzen of structuurlijnen van het landschap. Aansluiting op nutsvlakken (moestuin, schuren) is ook toegestaan.
- Om de vlakken met zonnepanelen heen dient een haag of een vergelijkbare lage begroeiing te worden aangeplant om de inpassing te verbeteren.

# Algemene Criteria

### 5.0 Algemene Criteria

#### 5.1 Doel van deze criteria

De algemene welstandscriteria die in deze paragraaf worden genoemd, richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp, en zijn terug te voeren op universele kwaliteitsprincipes\*.

##### *Criteria voor architectonische kwaliteit (hardheidsclausule)*

In de dagelijkse praktijk van het welstandbeleid blijken er altijd uitzonderingssituaties voor te komen waar de gebiedsgerichte en de objectgerichte criteria ontoereikend, onbruikbaar of niet van toepassing zijn. Dan wordt teruggevallen op algemene criteria. In onderliggende paragraaf zijn deze gevallen aangegeven en worden de toepassingsregels geduid. Per geval zullen de welstandscommissie of het gemeentebestuur beslissen of de algemene criteria worden toegepast of dat onverkort aan de gebieds- of objectcriteria wordt vastgehouden.

##### *In positieve zin*

In bijzondere situaties wanneer een bouwplan *afwijkt* van de gebieds- en objectcriteria, maar door schoonheid, bijzonderheid, architectuur of structuur wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan een positief advies worden gegeven op basis van toetsing aan de algemene criteria. In bijzondere situaties waarbij een gebouwtype wordt voorgesteld waarin de gebieds- en objectcriteria niet voorzien kan worden getoetst aan de algemene criteria.

In beide gevallen zullen zowel de initiatiefnemer, de ontwerper als de welstandsadviseur gemotiveerd moeten aantonen waarom het plan op die plek wel architectonisch-stedenbouwkundig verantwoord is.

##### *In negatieve zin*

Ook kan het voorkomen dat plannen die tegemoet komen aan de gebieds- en objectcriteria toch een zodanig slechte kwaliteit hebben dat ze

afbreuk doen aan hun omgeving. In die gevallen kan worden teruggevallen op de algemene criteria. De welstandsadviseur zal in dit geval gemotiveerd moeten aantonen waarom het plan op die plek architectonisch-stedenbouwkundig niet verantwoord is.

*\* De algemene welstandscriteria zijn verkort overgenomen uit het Basisstramien Gemeentelijke Welstandsnota van Stichting Welstandszorg Noord-Holland en zijn gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid' die prof. ir. Tj. Dijkstra schreef als Rijksbouwmeester in 1985.*

### 5.2 De Algemene criteria

#### 1. Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

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

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm meer is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie.

#### 2. Relatie tussen bouwwerk en omgeving

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

Bij het oprichten van een bouwwerk is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de bouwwerken als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het bouwwerk is een particulier object in een openbare context. Het bestaansrecht van het bouwwerk ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het heeft in zijn stedelijke of l-

andschappelijke omgeving. Ook van een bouwwerk dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het bouwwerk een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkelingen daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

#### 3. Betekenissen van vormen in sociaal-culturele context

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

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels. Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen, krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang. In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders al aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd.

#### 4. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

*Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrek-*

*kingskracht door simpelheid verloren gaat.*

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een bouwwerk mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving heeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld. Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

### **5. Schaal en maatverhoudingen**

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

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn, maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken. De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar waarom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen. Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben. De afmetingen en verhoudingen van gevelementen vormen samen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.



## **6. Materiaal, textuur, kleur en licht**

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

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

## 6.0 Excessenregeling

### 6.1 Doel van de regeling

De gemeente Dalfts en heeft met deze welstandsnota regels voor het bevorderen en bereiken van de ruimtelijke kwaliteit vastgesteld en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Het is ongewenst dat er gebouwen ontstaan, welke in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand en door hun buitensporige uitstraling en verschijning hevige negatieve reacties oproepen. Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van een bouwwerk dat in "ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand" aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Volgens datzelfde wetsartikel moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota opgenomen zijn. Deze excessenregeling is ook van toepassing op gebouwen en bouwwerken, welke in het verleden gebouwd zijn met vergunning en door ernstig verval of verandering hevige reacties oproepen. Deze regels zijn niet bedoeld voor het legaliseren van zonder vergunning reeds gerealiseerde bouwwerken. Daarvoor geldt onverkort het gebieds- of objectgerichte beleid.

### 6.2 Criteria bij excessen

Er is sprake van een exces, indien een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. De gemeente Dalfts en hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het basiscriterium dat:

*Er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet deskundigen duidelijk is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Het gaat hierbij om zaken die aantoonbaar ondeugdelijk van uitvoering zijn, verloedering van de omgeving van het bouwwerk in de hand werken, of aanstootgevend zijn.*

Vaak heeft dit betrekking op:

- *het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;*
- *het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;*
- *armoedig materiaalgebruik;*
- *toepassing van felle of contrasterende kleuren;*
- *te opdringerige reclames;*
- *een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsbeschrijvingen);*
- *verwaarlozing en verval.*

# COLOFON

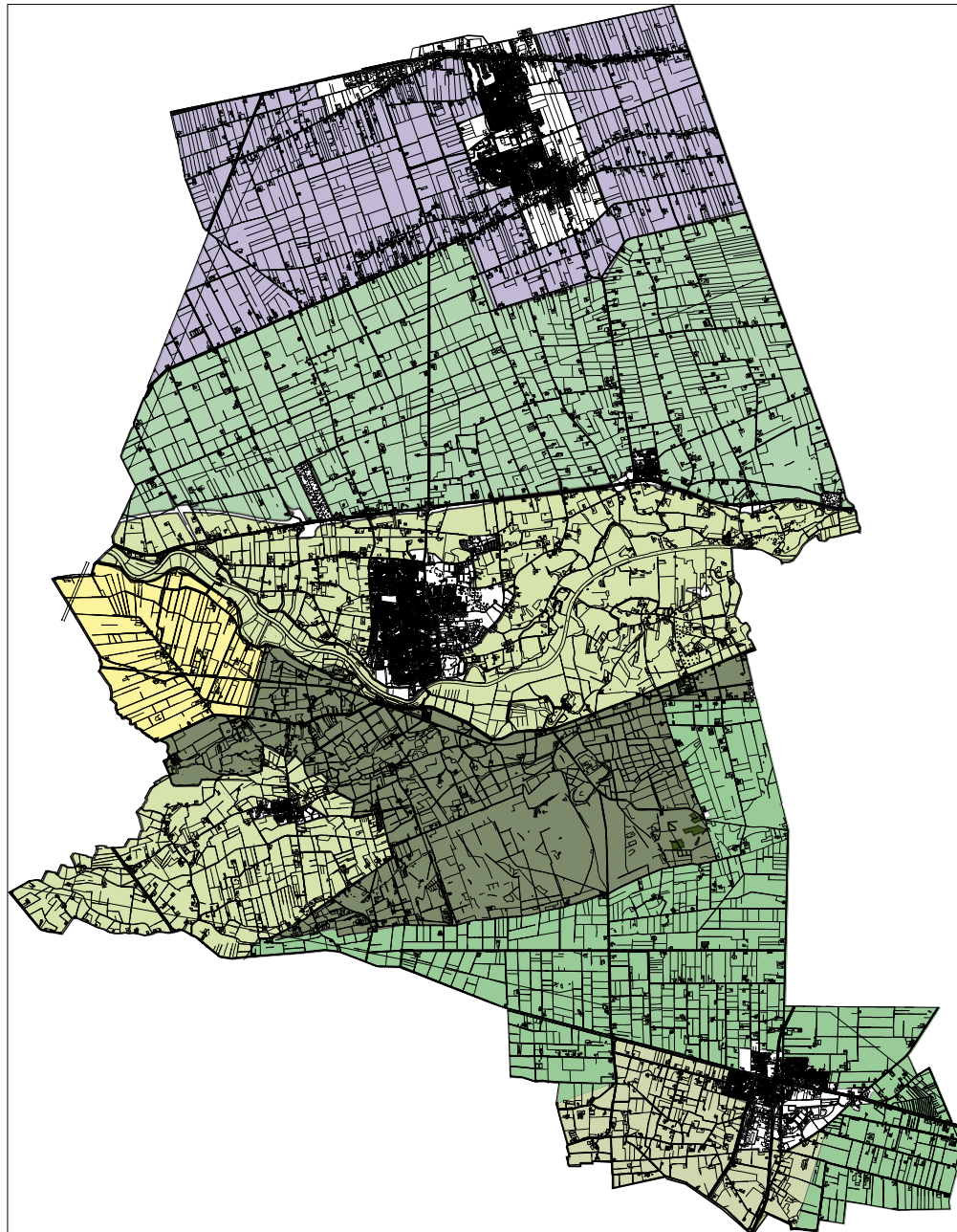
Uitgave van: Het Oversticht i.s.m. gemeente Dalfsen  
Ambtelijke projectgroep: Karin Lautenbach, Jeroen Flentge en Henk Lammertsen  
Het Oversticht: Rik Onderdelinden, Linda de Haan en Frank van Unen  
Fotografie, ontwerp en vormgeving: Het Oversticht / Datum: 04/03/2014



# Bijlage 1

# Kaarten

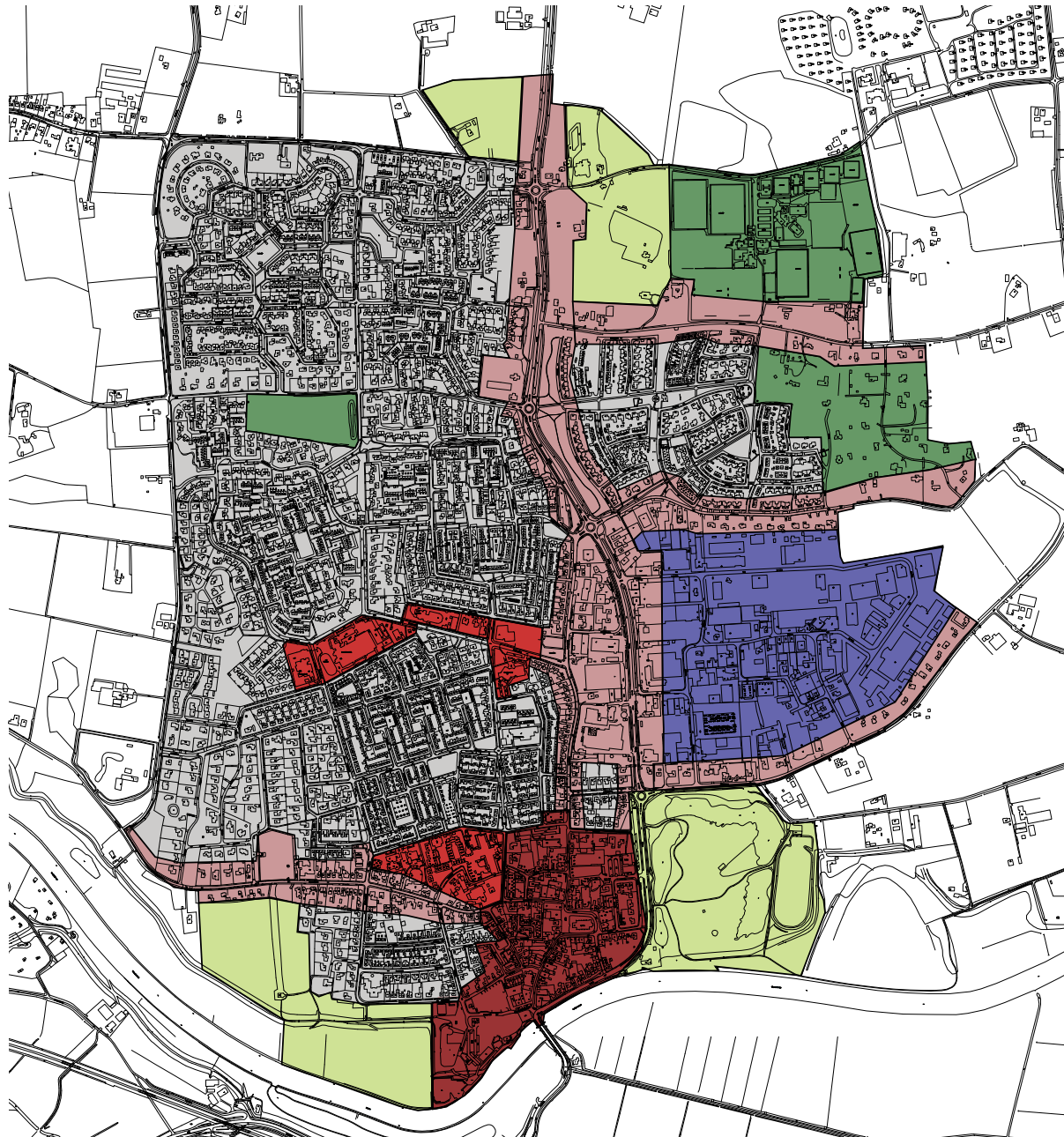
# Landelijk gebied



## Legenda

-  Slagenlandschap
-  Heideontginning
-  Essen- en kampenlandschap
-  Bos en landgoederenzone
-  Broekontginning

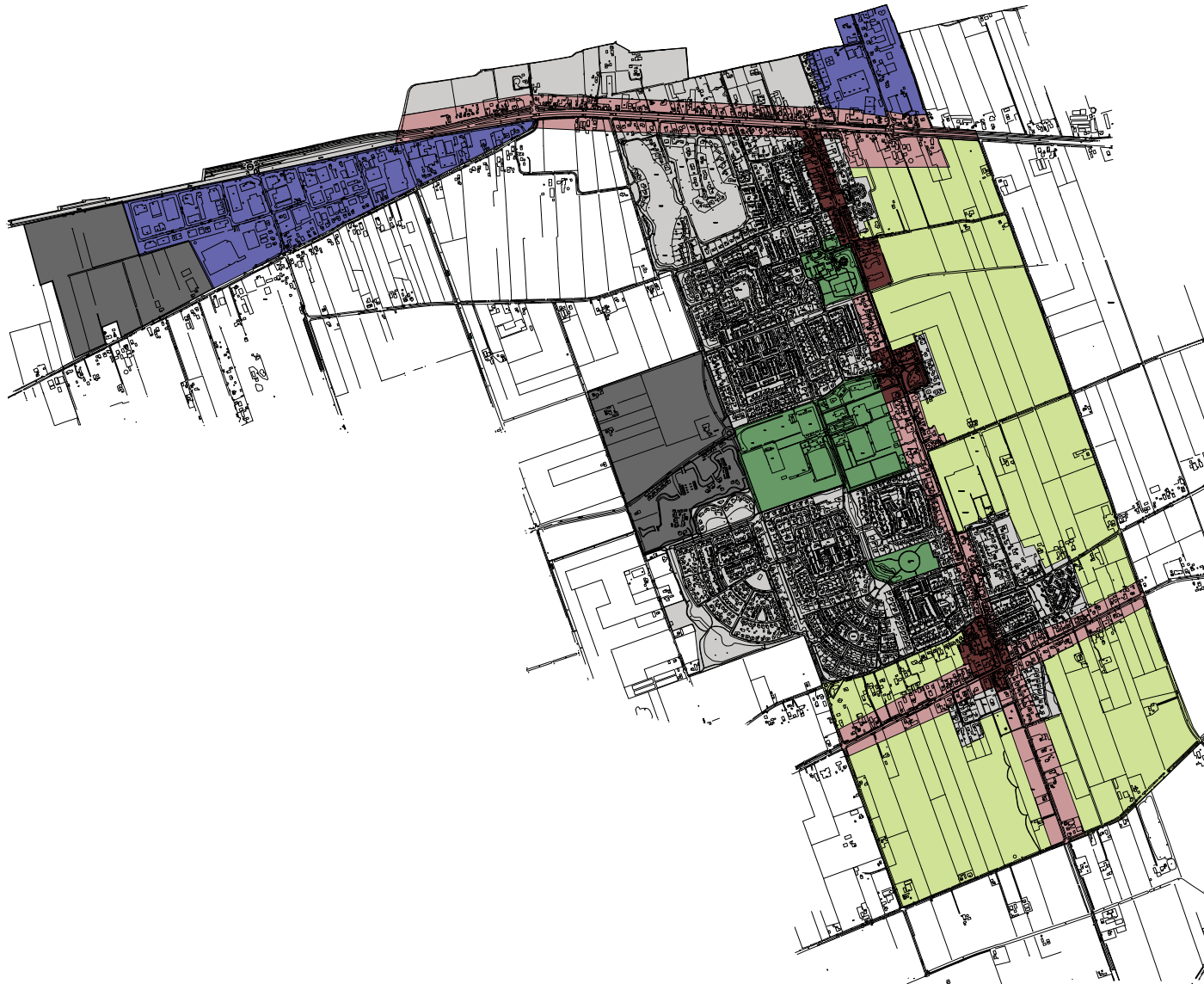
# Dalfsen



## Legenda

-  Historisch centrum
-  Bebouwingslinten
-  Voorzieningencentra
-  Bebouwing in het (openbaar) groen
-  Bebouwing in het (besloten) groen
-  Woonwijken
-  Bedrijventerreinen

# Nieuwleusen

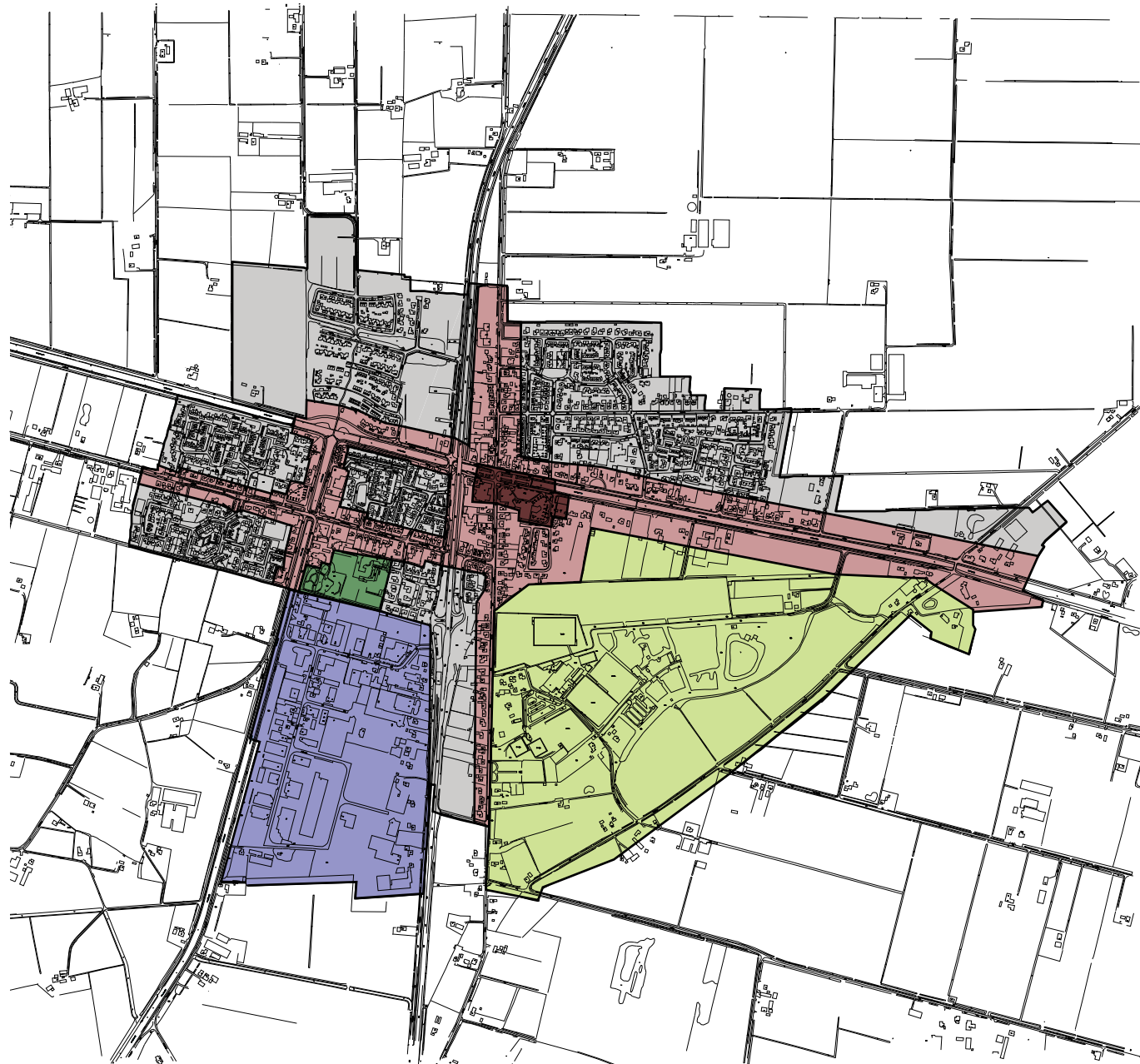


## Legenda

- Beeldkwaliteitplan
- Bebouwingslinten
- Voorzieningencentra
- Bebouwing in het (openbaar) groen
- Bebouwing in het (besloten) groen
- Woonwijken
- Bedrijventerreinen



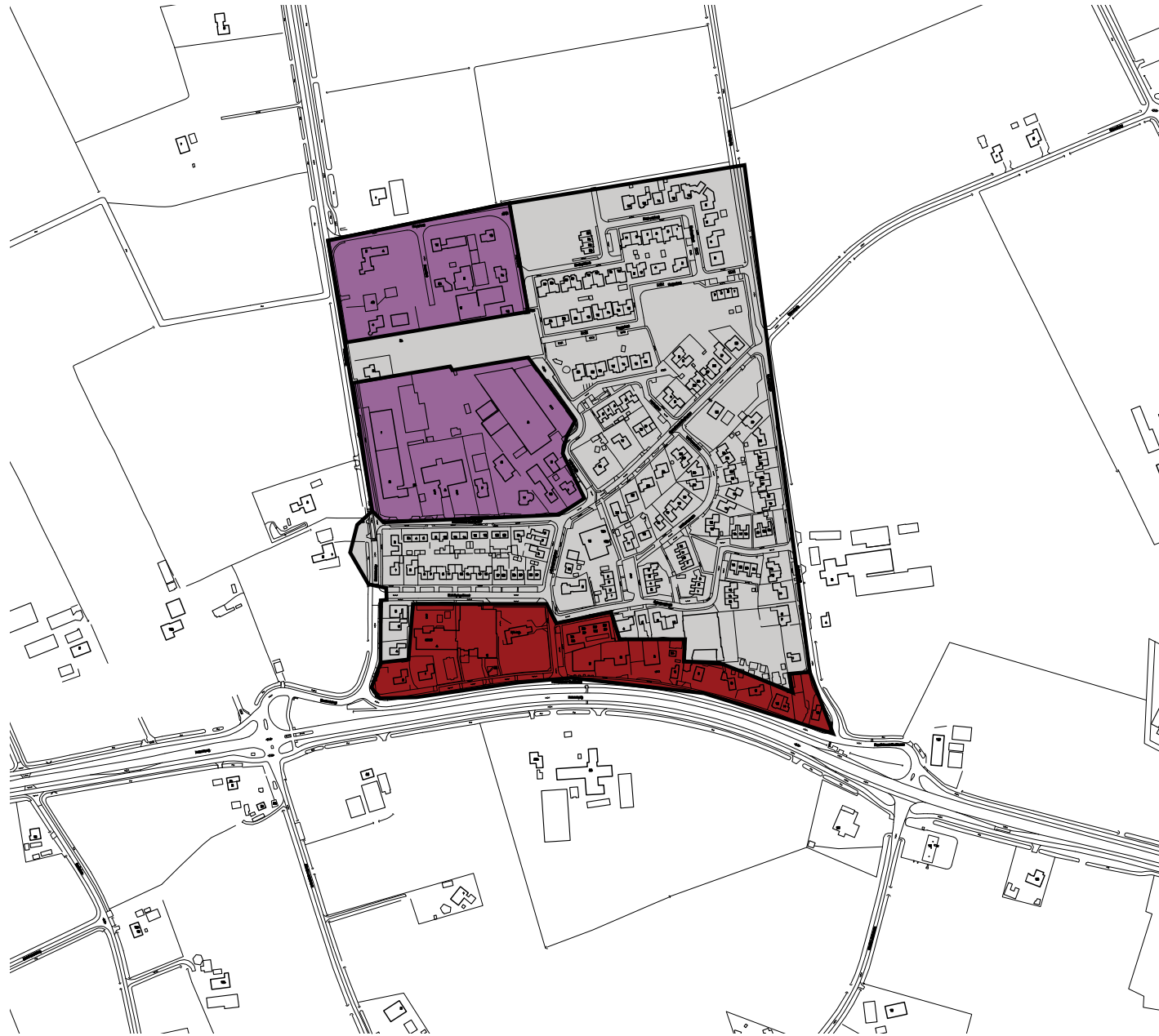
# Lemelerveld



## Legenda

-  Beeldkwaliteitplan
-  Bebouwingslinten
-  Voorzieningencentra
-  Bebouwing in het (openbaar) groen
-  Bebouwing in het (besloten) groen
-  Woonwijken
-  Bedrijventerreinen

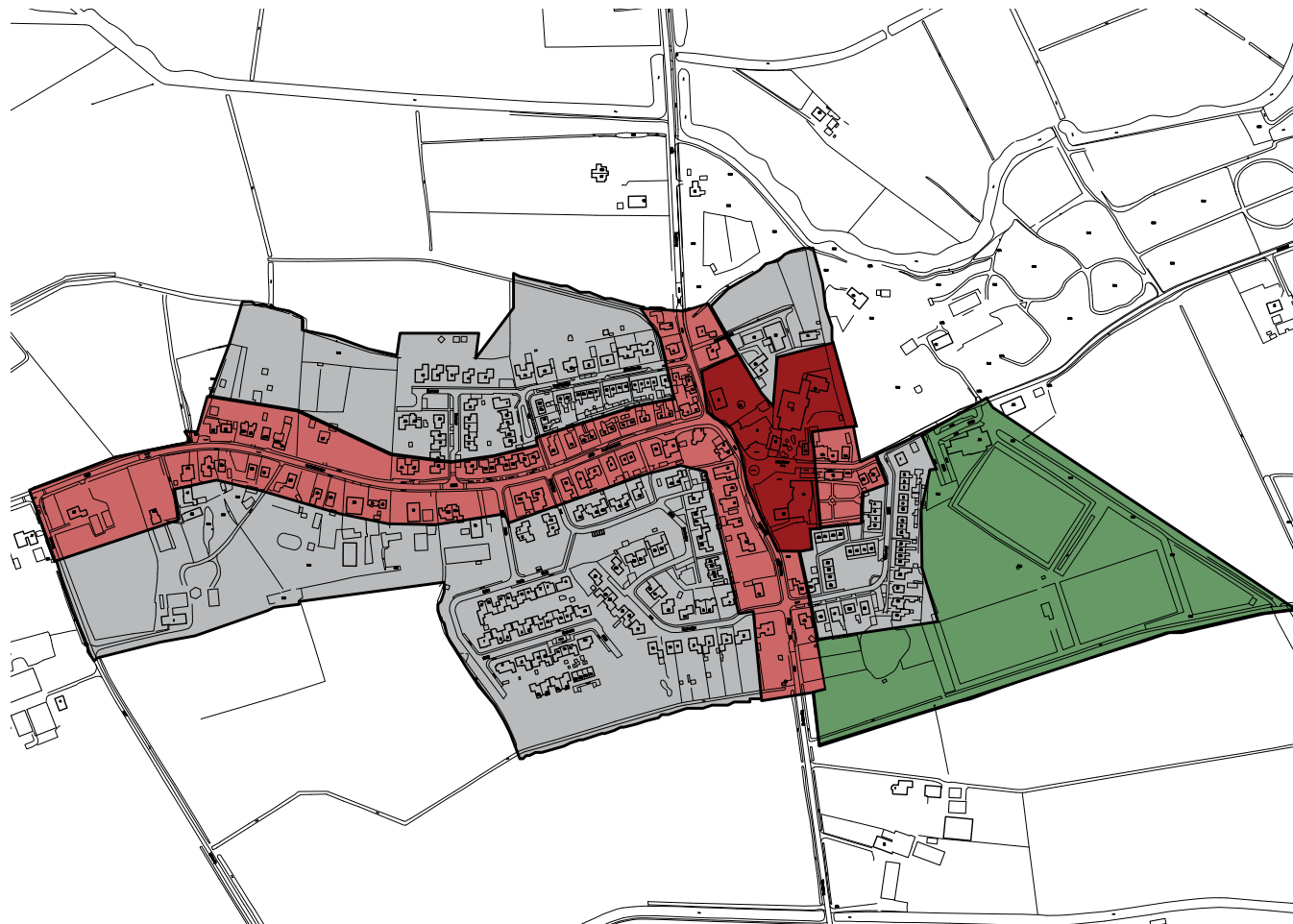
# Oudleusen







## Legenda

-  Voorzieningencentra
-  Woonwijken
-  Bedrijventerreinen

# Hoonhorst



## Legenda

-  Bebouwingslinten
-  Voorzieningencentra
-  Bebouwing in het (besloten) groen
-  Woonwijken