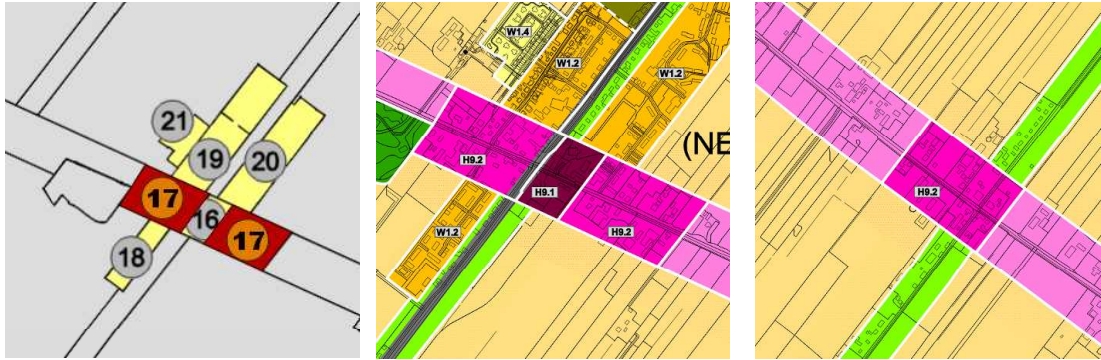


## 17. BUURTSCHAPPEN LANGBROEKERDIJK (NEDER-)LANGBROEK



### Buurtschappen Langbroekerdijk (Gebiedstype H9.2)



De uitlopers van het Langbroekerwetering-lint zijn de kleine clusters van bebouwing direct grenzend ten oosten en ten westen aan het beschermde dorpsgezicht van Langbroek. Langs deze uitlopers van het oudste gedeelte van Langbroek is een menging ontstaan van gebouwen met zowel een woon-, als een werk- of voorzieningenfunctie. Daardoor is een zeer gevarieerd bebouwingsbeeld ontstaan, zowel in aard als omvang van de bebouwing. Vrijwel alle boerderijachtige gebouwen zijn individueel vormgegeven, overwegend met ambachtelijke karakteristieken. Verschillende kleuren baksteen en dakpannen komen voor. Gebouwen staan zowel in dwars- als lengterichting aan de straat, en zijn gemiddeld 1 laag met kap.

Op de kruising van de Wijkerweg met de Langbroekerdijk is een buurtschap ontstaan, wat van oudsher de naam Stenen Brug heeft, genoemd naar de brug over de wetering. De bebouwing bestaat uit enkele huizen rond de kruising, waaronder een café, een bakkerij (beide panden zijn nog aanwezig) en een aantal arbeiderswoningen.



De bebouwing in de uitlopers en bebouwingsclusters zijn gesitueerd op de kop van de kavel, aan het lint (de wetering of de weg). Het type bebouwing verschilt in feite niet ten opzichte van de bebouwing aan rest van het landelijke lint, hoewel meer niet-agrarische bebouwing voorkomt. De bebouwingsvorm is divers, maar heeft een duidelijke richting. Ook de kapvormen variëren sterk. Naast zadeldaken komen mansardekappen en schilddaken voor, naast

dakpannen komen ook rieten daken voor. Voor het Langbroekerweteringgebied bestaat een beeldkwaliteitsplan, de criteria uit dit BKP zijn opgenomen in deze welstandsnota in hoofdstuk 22 Langbroekerweteringgebied.

### **Welstandsniveau**

Voor deze buurtschappen geldt het **BIJZONDER niveau van welstand** als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied.

### **Welstandscriteria**

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

In de uitlopers buurtschappen van het Langbroekerwetering gebied zijn twee typen hoofdbebouwingsvormen te onderscheiden.

- **Type A:** langwerpige boerderijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie.
- **Type B:** kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet agrarische functie.

### **Type A**

#### ***Situering van het bouwwerk***

##### **Rooilijn:**

- Rechte en rechte rooilijnen handhaven.

##### **Zijdelingse afstand:**

- Los van elkaar.

##### **Oriëntatie:**

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.

### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

#### **Bouwmassa:**

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw: herhaling van eigenschappen van de landelijke gebouwen zoals in de directe omgeving voorkomende boerderijen, of een bewerking hiervan.
- Aansluiten bij de langwerpige, (liggende) bouwmassa's.

#### **Bouwhoogte:**

- 1 tot 1½ bouwlaag met kap handhaven.
- Afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
- Passend in de gevelwand.

#### **Kapvorm:**

- Forse kappen: zadeldak.
- Daken mogen met overstek worden toegepast.
- Toevoegingen aan het dakvlak aan de achterzijde van de hoofdbouw situeren.
- Kapvorm bijgebouwen afstemmen op kapvorm hoofdbebouwing of zadeldak.

#### **Kaprichting:**

- Evenwijdig (langsrichting) of haaks (dwarsrichting) op het lint.

### ***Gevelaanzichten van het bouwwerk***

#### **Gevelopbouw**

- Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en een onderstuk.
- De architectuur van het gebouw moet in het straatbeeld passen, oftewel de uitstraling van het gebouw is belangrijker dan de herkenbaarheid van de functie.

#### **Gevelgeleding:**

- Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding.
- Gebruik van staande kozijnen en ramen.
- Geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw.

#### **Plasticiteit:**

- Erkers, dakkapellen en overige aanbouwen en toevoegingen in de gevelwand of aan het dakvlak in maatvoering, architectuur en detaillering afstemmen op de hoofdbebouwing..

### ***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk***

#### **Materiaalkeuze:**

- Deuren en kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.
- Dakbedekking: gebakken pannen of riet.
- Gevel: baksteen, incidenteel gepleisterd of gecementeerd..

**Materiaalkleur:**

- Geen gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals: oranje, gifgroen of fel paars etc.
- Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving passende kleuren hierbij zijn: wit, grijs, donkere tinten rood en bruin, zwart en donker groen.
- Dakpannen: grijze of donkere tinten.
- Baksteenkleur: rode tinten, wit (gepleisterd) of grijs (gecementeerd).
- Kozijnkleur: wit, oker, bruin, donkerblauw, donkergroen.
- Hout bijgebouwen: donkere kleurstelling zoals bruin, donkerblauw, donkergroen.

**Detaillering:**

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
- Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek. Een rollaag is een laag van metselstenen met de korte zijde (kop) van de steen in het zicht, liggend op de smalle zijde, boven vensteropeningen om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. Een strek is een laag van metselstenen met de lange zijde van de steen in het zicht. Een strekkenlaag wordt een 'hanekam' genoemd wanneer de bovenzijde een segmentboog vormt of getrap is.
- Windveren en gootlijsten toegestaan.
- Muurschotels en ankers in de gevel is toegestaan.
- Een gestuukt trasraam toegestaan.
- Raamlijsten, gevelversiering en kroonlijsten toegestaan.
- Entrees toegestaan.
- Schoorstenen op de topgevel/scheidingswand situeren.
- Geen luifels en overkappingen aan de voorzijde toegestaan.
- Forse vensterbanken toepassen.

**Type B*****Situering van het bouwwerk*****Rooilijn:**

- Rechte en rechte rooilijnen handhaven.

**Zijdelingse afstand:**

- Los van elkaar.

**Oriëntatie:**

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.

### ***Hoofdvormen van het bouwwerk***

#### **Bouwmassa:**

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw streven naar zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Bouwstijl conformeren naar de bouwstijl van de naastgelegen bebouwing.
- Aansluiten bij de langwerpige, (liggende of staande) en blokvormige bouwmassa's.

#### **Bouwhoogte:**

- 1 tot 1½ bouwlaag met kap handhaven.
- Afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
- Passend in de gevelwand.

#### **Kapvorm:**

- Forse kappen: zadeldak.
- Toevoegingen aan het dakvlak aan de achterzijde van de hoofdbouw situeren.
- Kapvorm bijgebouwen afstemmen op kapvorm hoofdbebouwing of zadeldak.

#### **Kaprichting:**

- Evenwijdig (langsrichting) of haaks (dwarsrichting) op het lint.

### ***Gevelaanzichten van het bouwwerk***

#### **Gevelopbouw**

- Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en een onderstuk.
- De architectuur van het gebouw moet in het straatbeeld passen, oftewel de uitstraling van het gebouw is belangrijker dan de herkenbaarheid van de functie.

#### **Gevelgeleding:**

- Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding.
- Gebruik van staande kozijnen en ramen.
- Geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw.

#### **Plasticiteit:**

- Erkers, dakkapellen en overige aanbouwen en toevoegingen in de gevelwand of aan het dakvlak in maatvoering, architectuur en detaillering afstemmen op de hoofdbebouwing.

### ***Materialisatie en detaillering van het bouwwerk***

#### **Materiaalkeuze:**

- Deuren en kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.
- Dakbedekking: gebakken pannen of riet.
- Gevel: baksteen, incidenteel gepleisterd of gecementeerd.

**Materiaalkleur:**

- Geen gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals: oranje, gifgroen of fel paars etc.
- Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving passende kleuren hierbij zijn: wit, grijs, donkere tinten rood en bruin, zwart en donker groen.
- Dakpannen: grijze of donkere tinten.
- Baksteenkleur: rode tinten, wit (gepleisterd) of grijs (gecementeerd).
- Kozijnkleur: wit, oker, bruin, donkerblauw, donkergroen.
- Hout bijgebouwen: donkere kleurstelling zoals bruin, donkerblauw, donkergroen.

**Detaillering:**

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
  - Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek. Een rollaag is een laag van metselstenen met de korte zijde (kop) van de steen in het zicht, liggend op de smalle zijde, boven vensteropeningen om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. Een strek is een laag van metselstenen met de lange zijde van de steen in het zicht. Een strekkenlaag wordt een 'hanekam' genoemd wanneer de bovenzijde een segmentboog vormt of getrap is.
  - Windveren en gootlijsten toegestaan.
  - Muurschotels en ankers in de gevel is toegestaan.
  - Een gestuukt trasraam toegestaan.
  - Raamlijsten, gevelversiering en kroonlijsten toegestaan.
  - Entrees toegestaan.
  - Schoorstenen op de topgevel/scheidingswand situeren.
  - Geen luifels en overkappingen aan de voorzijde toegestaan.
  - Forse vensterbanken toepassen.
- 
- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
  - Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

### **Gebiedsgerichte sneltoetscriteria**

- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7
- Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7

### **Type Bouwwerk**

#### **Criteria**

##### **aan- en uitbouwen**

- Aan- en uitbouwen aan de achterkant.
- Materiaal, kleur en detailleringsniveau van aan- of uitbouw afstemmen op dat van het hoofdgebouw.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst etc.
- Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.
- Kapvorm en -richting afstemmen op de kapvorm van het hoofdbebouwing of plat dak.
- Aan- of uitbouw ondergeschikt aan hoofdbouwmassa.

##### **bijgebouwen en overkappingen**

- Bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant situeren.
- Kapvorm afstemmen op de kapvorm van het hoofdbebouwing of plat dak.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.

##### **kozijn- en gevelwijzigingen**

- Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt.
- Bij nieuwe puien afstemming zoeken in ritmiek van de pui- en/of gevelstructuur tussen begane grondgevel en bovengevel.
- Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van geveltoevoegingen is niet toegestaan.
- Geveltoevoegingen moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.
- Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving.
- Detaillering van de oorspronkelijke /historische bebouwing met rollbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend.
- Puien op hoeken verdienen een zeer zorgvuldige vormgeving.
- Behoud van en respect voor oorspronkelijke raamindeling
- Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek

**erfafscheidingen**

- Uitsluitend erfafscheidingen in metselwerk, begroeiing/hagen of houten of ijzeren hekwerken, passend bij de karakteristiek van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte.