

Bijlage 2 - Welstandscriteria uit Welstandsnota Drechterland

Gebiedstype 3 - Karakteristieke linten

Gebiedsbeschrijving

De gemeente Drechterland kent een aantal waardevolle, karakteristieke linten, die voor een deel nog een sterke relatie met de ontstaansgeschiedenis van het gebied hebben.

De linten zijn lineaire structuren, welke zich kenmerken door aaneengesloten meer open reeksen individuele hoofdgebouwen. In de linten is sprake van een zeer afwisselend bebouwingsbeeld met individuele gebouwen. Er zijn grotere panden en kleine arbeiderswoningen, historische panden, recente woonhuizen en stolpen. Naast zeer fraaie, karakteristieke panden, komen ook indifferente en zelfs beeldverstorende panden voor. De detaillering is zowel rijk als sober en het kleur- en materiaalgebruik is gevarieerd. De bebouwing heeft een duidelijke relatie met de weg en is gesitueerd in wisselende rooilijnen. Soms zijn er voortuinen en soms ontbreken deze geheel. De bijgebouwen en/of bedrijfsgebouwen zijn overwegend achter het hoofdgebouw gesitueerd.

Binnen de kommen is de relatie met achterliggende gebieden beperkt; buiten de kommen geven grotere onbebouwde ruimten op zeer kenmerkende wijze zicht op het achterliggende open agrarische gebied. De bebouwing kenmerkt zich binnen de kommen door een menging van functies en buiten de kommen door overwegend agrarische vestigingen, afgewisseld door burgerwoningen. Er is sprake van een grote variatie, o.a. in aard, omvang, afstand tot de weg en vormgevingskwaliteit.

Beleid, waardebepaling en ontwikkelingen

De lintbebouwing is een zeer waardevolle en te behouden stedenbouwkundige structuur. In de kwaliteit van de aanliggende bebouwing is in principe onderscheid te maken in delen, waar de historische kenmerken nog in belangrijke mate het beeld bepalen en delen waar recentere, al dan niet meer indifferente, panden zijn gerealiseerd. De meer historische gedeelten hebben qua schaal en samenhang een bijzonder en waardevol karakter en verdienen intensieve aandacht gericht op behoud en versterking van deze karakteristiek. In de overige gedeelten is de stedenbouwkundige structuur weliswaar waardevol, maar in de bestaande kwaliteit van de bebouwing kan aanleiding worden gevonden voor vernieuwingsimpulsen.

In de lintbebouwing binnen de kommen wordt gestreefd naar reductie van de algemene milieu- en verkeersdruk door bij bedrijfsbeëindigingen van milieubelastende en/of verkeersaantrekkende bedrijvigheid de nadruk te leggen op hergebruik, passend in een gemengd woonmilieu. Met name buiten de kommen

zal een verdere verdichting van de bebouwing niet worden toegestaan. Ontwikkelingen zullen zich in het algemeen beperken tot ondergeschikte toevoegingen en aanpassingen, alsmede incidenteel vervangende nieuwbouw. Bij de zeer bescheiden woningen van oudere datum is het zaak alert te blijven voor geforceerde woningvergrotingen, o.a. door (te) grote dakopbouwen of het op een onevenwichtige wijze toevoegen van een extra bouwlaag. In het algemeen is ook waakzaamheid geboden m.b.t. het veranderen van de gevels middels stucwerk en/of schilderen van metselwerk.

Het (welstands-)beleid is gericht op behoud en versterking van de karakteristieke onderdelen van de lintbebouwing, op behoud van de stedenbouwkundige structuur met ruimte voor vernieuwing in de overige delen van het lint én behoud van de nu nog aanwezige open zichtrelaties met het achterliggende agrarische gebied.

In algemene zin geldt dat het bestemmingsplan allereerst bepaald of iets wel of niet gebouwd mag worden. Daarbij wordt veelal gekeken naar ligging en de maatvoering. De advisering op grond van de welstandsnota mag deze mogelijkheden niet in ernstige mate belemmeren.

Ambitie voor welstand

Voor het gebied geldt een aanduiding als bijzonder welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren en handhaven, en waar nodig versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Welstandscriteria

Ligging

- Behoud bebouwingspatroon. De situering van de bebouwing is afgestemd op de bestaande vaste of wisselende rooilijn.
- De woningen/bedrijfsgebouwen zijn met de voorgevel en/of representatieve gevel georiënteerd op de straat. Op hoeklocaties heeft de bebouwing een dubbele oriëntatie.
- De woonhuizen zijn vrijstaand. Een ondergeschikte koppeling met de bedrijfsbebouwing is toegestaan.
- Aan- en uitbouwen liggen achter de voorgevelrooilijn van de woning.
- Bedrijfsgebouwen en bijgebouwen bij voorkeur achter de woning.
- Bij meerdere bijgebouwen op een erf streven naar clustering.

Massa

- Behoud afwisselende bebouwingspatroon.
- De hoofdvorm van woningen is één bouwlaag met kap. Niet-streekeigen elementen zoals wolfseinden, zijn ongewenst. Het kenmerkende silhouet van waardevolle en beeldbepalende gebouwen handhaven. De plaatselijk nog aanwezige doorzichten in de lintbebouwing respecteren.
- De typologie van de hoofdvorm is gebiedseigen en traditioneel of hier sterk op gebaseerd.
- Bij (ver)nieuwbouw de bouwvorm, bouwmassa en nokrichting afstemmen op de belendende percelen en de kavelrichting.
- Bij bebouwing op één erf streven naar dezelfde nokrichting.
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige en krachtige hoofdmassa met een rechthoekige plattegrond, een hellende kapvorm (zadeldak) en ondergeschikte aan- en uitbouwen.
- De gerichtheid van bouwmassa van de bedrijfsbebouwing is in overeenstemming met de kavelrichting.
- Bij bedrijfsgebouwen met grote bebouwingsoppervlaktes schaalverkleinende ingrepen, zoals een duidelijke geleding van de bouwmasa's of gevels toepassen.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw. Bijgebouwen bij voorkeur met een kap afdekken.

Detaillering

- Woningen hebben een individuele uitstraling en een gebiedseigen en traditionele of hier sterk op gebaseerde architectuur.
- De detaillering van woningen is zeer zorgvuldig, traditioneel en gebiedseigen of hier sterk op gebaseerd.
- De detaillering van de gevels van een woning ondersteunt de architectuur, geleding en hoofdvorm van de woning.



Behoud afwisselende bebouwingspatroon. Situering in bestaande rooilijn.



Behoud afwisselende bebouwingspatroon. Situering in bestaande rooilijn.



Traditionele bouwvormen.



Traditionele gebiedseigen bouwvorm.



Nieuwbouw gebaseerd op traditionele gebiedseigen bouwvorm.

- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het hoofdgebouw.
- De bedrijfsbebouwing kent een eenvoudige detaillering. Bij grote bedrijfsgebouwen draagt de detaillering bij aan het visueel verkleinen van de bebouwing.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik voor woningen is traditioneel en gebiedseigen of hier sterk op afgestemd.
- Hoofdmaterialen in gedekte, donkere kleuren en een matte afwerking toepassen. Lichte, felgekleurde, hoogglanzende en spiegelende hoofdmaterialen zijn niet toegestaan.
- Op een erf is sprake van een samenhangend, harmonieus en op het landschap en de aangrenzende percelen afgestemd kleur- en materiaalgebruik.
- Snel verarmende materialen, onafgewerkte betonnen (systeem)wanden, volkern-/kunststofplaten in grote vlakken, kunstriet, shingles en stalen dakpanplaten zijn niet gewenst.
- Afwijkende materialen kunnen slechts in overleg met de gemeente en de welstandscommissie worden toegestaan, waarbij plaatselijke omstandigheden en bijzondere functionele eisen doorslaggevend zullen zijn.

Diversen

- Bijzondere functies, zoals waterstaatkundige bouwwerken, kennen een autonome plaatsing en een bijzondere, individuele opbouw en vormgeving.
- Voor stolpen, bijzondere stal- en kasvormen, mestvergistingsinstallaties en reclame, zie hoofdstuk 5 'Objectgerichte criteria'.

Aanbevelingen

- Ten aanzien van de erfinrichting gelden de hierna volgende aanvullende aanbevelingen:
- Zie ook de 'Structuurvisie landschap'.
- Opslag, het stallen van caravans en het plaatsen van containers dienen achter de woning plaats te vinden; deze dienen tevens aan het zicht te worden onttrokken.
- Verharding van het voorterrein beperken.
- Geen waterbassins op het voorterrein toepassen.
- Bestaande waterlopen respecteren en groene gras- en/of rietoevers toepassen.
- Bedrijfsbebouwing inpassen met erf- en singelbeplanting.
- Beplanting van inheems sortiment toepassen.
- Donker kleurgebruik toepassen voor hekwerken die vanaf de openbare weg en het open landschap zichtbaar zijn.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Zeer zorgvuldige, traditionele detaillering.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Zeer zorgvuldige, traditionele detaillering.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Gedekte kleuren.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Gedekte kleuren.