

Uitgangspunten voor doorontwikkeling Binnenstad

In deze bijlage worden de uitgangspunten voor doorontwikkeling weergegeven. Er wordt een onderscheid gemaakt naar de historische bebouwingsstructuur en het overig gebied (zie ook afbeelding 5 in paragraaf 2.4). Deze uitgangspunten worden gehanteerd indien er sprake is van toetsing aan omgevingsvergunningen voor binnenplanse afwijkingen binnen de bestemmingen Waarde - beschermd stadsgezicht zone A en Waarde - beschermd stadsgezicht zone B.

1.1 De historische binnenstad

Uitgangspunten historische bebouwingsstructuur:

Ligging

- Gebouwen passen zich aan aan het historische stedelijk weefsel en de fijnmazige hiërarchie van havens, straten en stegen.
- De rooilijnen liggen in beginsel in elkaars verlengde met aaneengesloten panden.
- Gebouwen volgen de oorspronkelijke voorgevelrooilijnen.
- Gebouwen volgen het oorspronkelijke straten- en verkavelingspatroon (parcellering).
- Er is sprake van een gedifferentieerde perceelsgewijze bebouwing.
- Gebouwen hebben geen voortuin en zijn direct gekoppeld aan de haven, straat of steeg.
- Gebouwen oriënteren zich met de hoofdentree op de belangrijkste openbare ruimte.

Massa

- Gebouwen hebben een individuele expressie en zijn afwisselend in massa.
- Eenheid van ensembles dient bij aanpassingen te worden gehandhaafd.
- De individuele woning binnen een ensemble is deel van het geheel.
- Oorspronkelijke elementen dienen behouden te blijven.
- De perceelbreedte is af te lezen aan de gevelbreedte.
- De pandbreedte varieert van 4 tot 8 meter. Aan de Lange Haven en Korte Haven oplopend tot 10 en 12 meter.
- Panden zijn gebouwd in de diepte van het perceel en bestaan hoofdzakelijk uit 2 tot 3 bouwlagen met een kap. Incidenteel komen panden voor in 4 bouwlagen al dan niet met kap.
- Aan de havens bestaan de panden hoofdzakelijk uit 3 tot 4 bouwlagen met een kap. Incidenteel komen panden voor in 2 bouwlagen of 5 bouwlagen.
- Aan de Broersvest is het aantal bouwlagen oplopend, van twee aan Land van Belofte tot zes aan de Passage.
- De goot- en bouwhoogten zijn afwisselend ter ondersteuning van het geschakeerde bebouwingskarakter van de straatgevels.
- Panden zijn relatief rijzig met hoge verdiepingen.
- De begane grondlaag is hoog ten opzichte van de verdiepingen met een duidelijke relatie tussen de plint en de verdiepingen.
- Aanbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Aanbouwen opnemen in de gevelcompositie.
- Bijgebouwen staan uit het zicht en bestaan uit maximaal 1 bouwlaag al dan niet met kap.
- Terrassen zijn mogelijk mits de privacy van aangelegene percelen niet onevenredig wordt aangetast en deze zijn afgekeerd van de belangrijkste openbare ruimte (circa 3,0 meter).

Kappen

- Het bestaande kaplandschap is een belangrijk kenmerk van de binnenstad en dient behouden te blijven.
- Gebouwen hebben bij voorkeur een (samengestelde) kap, zoals een zadel- of schilddak, danwel een kap met een vergelijkbare maat en schaal.
- De kaprichtingen liggen loodrecht op de weg.

- Platte daken zijn mogelijk in gebieden waar geen aaneengesloten kappenlandschap meer bestaat.
- Schuine dakvlakken bij voorkeur in tact laten.
- Dakkapellen zijn een ondergeschikt element, waarbij het dakvlak als zodanig herkenbaar blijft.
- Kappen worden niet vervangen door een dakopbouw.

Openbare ruimte

- Erfafscheidingen ter plaatse van achtererven aan de openbare weg zijn gemetseld.
- Behoud en verbetering van de openbare ruimte met aanwezige beeldbepalende bomen.

Uitgangspunten overig gebied:

Ligging

- Gebouwen passen zich aan aan het historische stedelijk weefsel en de fijnmazige hiërarchie van havens, straten en stegen.
- De rooilijnen van de massa's liggen in beginsel in elkaars verlengde.
- Gebouwen volgen de oorspronkelijke voorgevelrooilijnen.
- Gebouwen zijn bij voorkeur direct gekoppeld aan de openbare ruimte.
- In de overgang van het gebouw naar het openbaar gebied is er sprake van semi-openbare gebieden met gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van groen, parkeren, bergingen etc.
- Gebouwen oriënteren zich met de hoofdentree op de belangrijkste openbare ruimte en hebben zo nodig meerdere voorkantsituaties.

Massa

- Bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met karakter van de binnenstad en de omgeving.
- Bouwmassa kent schaalcontrasten met heldere volumes.
- Behoud van de eenheid binnen complexen staat voorop. De individuele woning binnen een ensemble is deel van het geheel. De eenheid van ensembles dient bij aanpassingen te worden gehandhaafd.
- Plattegronden volgen de perceelsrichting.
- De complexgewijze bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit 4 bouwlagen al dan niet met kap. Incidenteel komen panden voor in 6 bouwlagen.
- De pandbreedte varieert en kan oplopen tot circa 12,0 meter.
- Uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd en ondergeschikt element of opnemen in de gevelcompositie en per complex gelijk uitvoeren.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, bestaan uit maximaal 1 bouwlaag al dan niet met kap en staan uit het zicht.
- Terrassen zijn mogelijk mits de privacy van aangelegen percelen niet onevenredig wordt aangetast en niet zichtbaar vanaf de openbare weg (circa 3,0 meter).

Kappen

- Gebouwen hebben bij voorkeur een kap, zoals een zadel- of schilddak, danwel een kap met een vergelijkbare maat en schaal.
- Platte daken zijn mogelijk in gebieden waar geen aaneengesloten kappenlandschap meer bestaat.
- Dakkapellen zijn een ondergeschikt element, waarbij het dakvlak als zodanig herkenbaar blijft.
- Kappen worden niet vervangen door een dakopbouw.

Openbare ruimte

- Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn gemetseld.
- Behoud en verbetering van de openbare ruimte met aanwezige beeldbepalende bomen.

1.2 De hoven

Ligging

- Gebouwen vormen de openbare ruimte en zijn bij voorkeur direct gekoppeld aan de straat.
- Gebouwen oriënteren zich op de belangrijkste openbare ruimte en hebben zo nodig meerdere voorgevels.
- Eenheid van ensembles dient bij aanpassingen te worden gehandhaafd.

Massa

- Behoud van de eenheid binnen complexen staat voorop. De individuele woning binnen een ensemble is deel van het geheel. De eenheid van ensembles dient bij aanpassingen te worden gehandhaafd.
- De complexgewijze bebouwing bestaat uit 3 bouwlagen tot incidenteel 4 bouwlagen in de vorm van gestapelde appartementen.
- De entree ligt bij voorkeur aan de belangrijkste openbare ruimte.
- Galerij- of portiekontsluiting.
- Uitbreidingen zoals aanbouwen vormgeven als toegevoegd en ondergeschikt element of opnemen in de gevelcompositie en per complex gelijk uitvoeren.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, bestaan uit maximaal 1 bouwlaag al dan niet met kap en staan uit het zicht.
- Dakopbouwen zijn niet toegestaan.
- Dakkapellen vormgeven als toegevoegd en ondergeschikt element en per complex gelijk uitvoeren.

Openbare ruimte

- Behoud en verbetering van de openbare ruimte met aanwezige beeldbepalende bomen.

1.3 De historische schil

Algemene kenmerken en uitgangspunten historische bebouwingsstructuur:

Ligging

- Gebouwen voegen zich in het stedelijk weefsel en de hiërarchie van havens, vesten, straten en stegen.
- Gebouwen vormen de openbare ruimte en zijn direct gekoppeld aan de haven, vest, straat of steeg.
- De historische kavelrichting en het stratenbeloop is uitgangspunt.
- Gevels zijn onderdeel van straatwanden, waaraan de perceelbreedte is af te lezen.
- De rooilijnen liggen in beginsel in elkaars verlengde. De gevelwanden en rooilijnen worden waar mogelijk en wenselijk aangeheeld.
- Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte.
- Bijgebouwen staan uit het zicht.
- Erfafscheidingen aan de openbare ruimte zijn gemetseld.

Massa

- Bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met karakter van de binnenstad. De historische karakteristiek dient als uitgangspunt bij nieuwbouw.
- De uitstraling aan de zijde van de havens Schie en Lange Haven verschilt ten opzichte van die aan de vesten Noordvestgracht en Nieuwe Haven.
- Richting de Lange Haven en Schie kleinschaliger en richting Noordvest en Westvest grootschaliger. Gebouwen zoveel mogelijk individueel en herkenbaar vormgegeven, in aansluiting op de bestaande schaal van de omgeving.
- Het individuele pand binnen een ensemble is deel van het geheel. Eenheid van ensembles dient bij aanpassingen te worden gehandhaafd.
- Plattegronden volgen de oorspronkelijke perceelsrichting.
- De entree ligt bij voorkeur aan de belangrijkste openbare ruimte.
- Aanbouwen vormgeven als toegevoegd en ondergeschikt element en opnemen in de gevelcompositie.

- Terrassen zijn mogelijk mits de privacy van aangelegen percelen niet onevenredig wordt aangetast.
- Terrassen bij voorkeur afgekeerd van de belangrijkste openbare ruimte.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Kappen

- Er is sprake van een kaplandschap. Gebouwen hebben bij voorkeur een (samengestelde) kap, zoals een zadel- of schilddak, danwel een kap met een vergelijkbare maat en schaal.
- Platte daken zijn mogelijk in gebieden waar geen aaneengesloten kappenlandschap meer bestaat.
- Schuine dakvlakken bij voorkeur in tact laten.
- Dakopbouwen zijn niet toegestaan.
- Dakkapellen vormgeven als toegevoegd en ondergeschikt element.

Openbare ruimte

- Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn gemetseld.
- Behoud en verbetering van de openbare ruimte met aanwezige beeldbepalende bomen.

Algemene kenmerken en uitgangspunten overig gebied:

Ligging

- Gebouwen voegen zich in het stedelijk weefsel en de fijnmazige hiërarchie van onder andere havens, vesten, straten en stegen.
- Gebouwen vormen de openbare ruimte en zijn bij voorkeur direct daaraan gekoppeld.
- Gevels zijn onderdeel van straatwanden.
- De rooilijnen van de massa's liggen in beginsel in elkaars verlengde.
- Gebouwen oriënteren zich op de belangrijkste openbare ruimte en hebben zo nodig meerdere voorgevels.
- Bijgebouwen staan uit het zicht.
- Eenheid van ensembles dient bij aanpassingen te worden gehandhaafd.

Massa

- Bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met karakter van de binnenstad en de omgeving.
- Bouwmassa kent schaalcontrasten met heldere volumes.
- Behoud van de eenheid binnen complexen staat voorop. De individuele woning binnen een ensemble is deel van het geheel.
- Plattegronden volgen de perceelsrichting.
- Gebouwen hebben bij voorkeur een (samengestelde) traditionele kap, zoals een zadel- of schilddak, danwel een kap met een vergelijkbare maat en schaal.
- De entree ligt bij voorkeur aan de belangrijkste openbare ruimte.
- Uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd en ondergeschikt element of opnemen in de gevelcompositie en per complex gelijk uitvoeren.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Kappen

- Gebouwen hebben bij voorkeur een kap, zoals een zadel- of schilddak, danwel een kap met een vergelijkbare maat en schaal.
- Platte daken zijn mogelijk in gebieden waar geen aaneengesloten kappenlandschap meer bestaat.
- Dakopbouwen zijn niet toegestaan.
- Dakkapellen vormgeven als toegevoegd en ondergeschikt element.

Openbare ruimte

- Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn gemetseld.
- Behoud en verbetering van de openbare ruimte met aanwezige beeldbepalende bomen.

1.4 *Het Stadserf*

Ligging

- Gebouwen voegen zich in het stedelijk weefsel.
- Gebouwen vormen de openbare ruimte en zijn bij voorkeur direct daaraan gekoppeld.
- Gevels zijn onderdeel van straatwanden.
- De rooilijnen van de massa's liggen in beginsel in elkaars verlengde.
- Gebouwen oriënteren zich op de belangrijkste openbare ruimte en hebben zo nodig meerdere voorgevels.
- Bijgebouwen staan uit het zicht.
- Eenheid van ensembles dient bij aanpassingen te worden gehandhaafd.

Massa

- Bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met karakter van de binnenstad en de omgeving.
- Bouwmassa kent schaalcontrasten met heldere volumes.
- Behoud van de eenheid binnen complexen staat voorop. De individuele woning binnen een ensemble is deel van het geheel.
- De entree ligt bij voorkeur aan de belangrijkste openbare ruimte.
- Uitbreidingen zoals aanbouwen vormgeven als toegevoegd en ondergeschikt element of opnemen in de gevelcompositie en per complex gelijk uitvoeren.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Kappen

- Gebouwen hebben bij voorkeur een kap, zoals een zadel- of schilddak, danwel een kap met een vergelijkbare maat en schaal.
- Platte daken zijn mogelijk in gebieden waar geen aaneengesloten kappenlandschap meer bestaat.
- Dakopbouwen zijn niet toegestaan.
- Dakkapellen vormgeven als toegevoegd en ondergeschikt element.

Openbare ruimte

- Behoud en verbetering van de openbare ruimte met aanwezige beeldbepalende bomen.

1.5 *De Plantage en de Warande*

Algemene kenmerken en uitgangspunten historische bebouwingsstructuur:

Ligging

- Gebouwen voegen zich in het stedelijk weefsel en de hiërarchie van straatzijde en havenzijde.
- Gebouwen vormen de openbare ruimte en zijn direct gekoppeld aan de haven, straat of steeg. Voortuinen zijn een uitzondering.
- De historische kavelrichting en het stratenbeloop is uitgangspunt.
- Gevels zijn onderdeel van straatwanden, waaraan de perceelbreedte is af te lezen.
- De rooilijnen liggen in beginsel in elkaars verlengde. De gevelwanden en rooilijnen worden waar mogelijk en wenselijk aangeheeld.
- Gebouwen oriënteren zich op de belangrijkste openbare ruimte en hebben zo nodig meerdere voorgevels.
- Bijgebouwen staan uit het zicht.
- Erfafscheidingen aan de openbare ruimte zijn gemetseld.

Massa

- Bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met karakter van de binnenstad. De historische karakteristiek dient als uitgangspunt bij nieuwbouw.
- Gebouwen zoveel mogelijk individueel en herkenbaar vormgegeven, in aansluiting op de bestaande schaal van de omgeving.

- Het individuele pand binnen een ensemble is deel van het geheel. Eenheid van ensembles dient bij aanpassingen te worden gehandhaafd.
- Plattegronden volgen de oorspronkelijke perceelsrichting.
- De entree ligt bij voorkeur aan de belangrijkste openbare ruimte.
- Aanbouwen vormgeven als toegevoegd en ondergeschikt element en opnemen in de gevelcompositie.
- Terrassen zijn mogelijk mits de privacy van aangelegen percelen niet onevenredig wordt aangetast.
- Terrassen bij voorkeur afgekeerd van de belangrijkste openbare ruimte.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Kappen

- Er is sprake van een kaplandschap. Gebouwen hebben bij voorkeur een (samengestelde) kap, zoals een zadel- of schilddak, danwel een kap met een vergelijkbare maat en schaal.
- Platte daken zijn mogelijk in gebieden waar geen aaneengesloten kappenlandschap meer bestaat.
- Schuine dakvlakken bij voorkeur in tact laten.
- Dakopbouwen zijn niet toegestaan.
- Dakkapellen vormgeven als toegevoegd en ondergeschikt element.

Openbare ruimte

- Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn gemetseld.
- Behoud en verbetering van de openbare ruimte met aanwezige beeldbepalende bomen.

Algemene kenmerken en uitgangspunten overig gebied:

Ligging

- Gebouwen voegen zich in het stedelijk weefsel.
- Gebouwen vormen de openbare ruimte en zijn bij voorkeur direct daaraan gekoppeld.
- Gevels zijn onderdeel van straatwanden.
- De rooilijnen van de massa's liggen in beginsel in elkaars verlengde.
- Gebouwen oriënteren zich op de belangrijkste openbare ruimte en hebben zo nodig meerdere voorgevels.
- Bijgebouwen staan uit het zicht.
- Eenheid van ensembles dient bij aanpassingen te worden gehandhaafd.

Massa

- Bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met karakter van de binnenstad en de omgeving.
- Bouwmassa kent schaalcontrasten met heldere volumes.
- Behoud van de eenheid binnen complexen staat voorop. De individuele woning binnen een ensemble is deel van het geheel.
- De entree ligt bij voorkeur aan de belangrijkste openbare ruimte.
- Uitbreidingen zoals aanbouwen vormgeven als toegevoegd en ondergeschikt element of opnemen in de gevelcompositie en per complex gelijk uitvoeren.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Kappen

- Gebouwen hebben bij voorkeur een kap, zoals een zadel- of schilddak, danwel een kap met een vergelijkbare maat en schaal.
- Platte daken zijn mogelijk in gebieden waar geen aaneengesloten kappenlandschap meer bestaat.
- Dakopbouwen zijn niet toegestaan.
- Dakkapellen vormgeven als toegevoegd en ondergeschikt element.

Openbare ruimte

- Behoud en verbetering van de openbare ruimte met aanwezige beeldbepalende bomen.