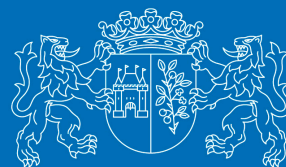




Welstandsnota



Gemeente
Elburg



Welstandsnota

vastgesteld 25 november 2013

Colofon

In opdracht van de Burgemeester en Wethouders van de gemeente Elburg

Redactie

Afdeling bouwen en milieu gemeente Elburg

Buro SRO BV Utrecht

Betrokkenen

dhr. R. Klijnstra

dhr. G. Boshoeve

dhr. E. Nijboer

mevr. F. Breteler

mevr. A. van 't Oever - Grootkarzijn

dhr. W. Bultman

mevr. H. Tychon

dhr. R. Schipper

mevr. B. Westra

Buro SRO BV Stedenbouw + Ruimtelijke Ordening + Ontwikkelingsmanagement

John van de Zand

Gert-Jan Roest

Voorwoord

De gemeente Elburg heeft behoefte aan een nieuwe welstandsnota. Het uitgangspunt is dat de gewijzigde welstandsnota leidt tot versnelde procedures en kostenbesparing met behoud van kwaliteit. De gemeenteraad heeft zich uitgesproken voor de aanwijzing van welstandsvrije gebieden. Tevens heeft zij aangegeven dat voor kleinere en simpelere aanvragen, zoals het wijzigen en bouwen van objecten de sneltoetscriteria worden gehanteerd. Indien voldaan wordt aan de sneltoetscriteria vindt er geen welstandsoordeel (advies) door de welstandscommissie/stadsbouwmeester meer plaats. Pas bij grotere bouwwerken geldt niet alleen de technische maar ook de esthetische beoordeling. Dergelijke aanvragen zullen aan de welstandscommissie/stadsbouwmeester en de overige aangewezen adviseurs voor welstandsadvies worden voorgelegd.

Doelstelling welstandsbeleid

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving wordt gehandhaafd. Het aanzicht van gebouwen en andere bouwwerken vormt de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Elburg. Wel is er (landelijk gezien) sprake van een tendens van een terugtrekkende overheid, waarbij de burger meer zelf verantwoordelijk wordt geacht. Welstandseisen klinken vaak subjectief en zijn dat ten dele ook. De “waarom” vraag kan altijd weer gesteld worden. Over smaak valt kennelijk te twisten. Wel is het van belang dat precies wordt aangegeven waarop binnen een bepaald welstandsregime wordt beoordeeld. Een deskundige commissie/stadsbouwmeester en/of een vakbekwame architect/comité moeten er vervolgens samen zien uit te komen. Daarbij gaat het niet om mooi of lelijk, maar om zaken zoals compositie, schaal, maat, ritme, verhoudingen, materialen en kleuren kortom over ontwerpen.

Beeldkwaliteitsplan

In bestaande Beeldkwaliteitsplannen (BKP) zijn welstandscriteria al in grote lijnen opgenomen. Bouwplannen voor gebieden waar al een beeldkwaliteitsplan voor is vastgesteld worden hieraan getoetst.

Voor ontwikkelingen waarbij de ruimtelijke en/of functionele structuur verandert, zullen tevens beeldkwaliteitsplannen worden opgesteld. Voor deze ruimtelijke ingrepen wordt in de regel een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarin de nieuwe structuur wordt vastgelegd. In zo’n beeldkwaliteitsplan wordt vooruitgelopen op de nieuwe structuur en aangegeven hoe de bebouwing een plaats moet krijgen in het nieuwe, stedenbouwkundig plan. Aan nieuwe beeldkwaliteitsplannen zullen kwaliteitseisen voor welstand worden vastgesteld.

Aanwijzen welstandsvrije gebieden

Er zijn locaties binnen de gemeente Elburg denkbaar waar bouwactiviteiten de kwaliteit van de openbare ruimte niet wezenlijk zullen aantasten. Binnen deze gebieden is sturing minder belangrijk. Wel dient opgemerkt te worden dat welstandsvrij ook tot minder uniformiteit kan leiden. Over het algemeen blijkt toch dat het overgrote deel van de bouwers rekening houden met het bestaande straatbeeld.



Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1	Waarom deze nieuwe welstandsnota?	9
1.2	Deregulering	9
1.3	Versnelde procedure	9
1.4	Bijzonder welstandsregime	9
1.5	Kostenbesparing	9
1.6	Wat is er nieuw?	10
1.7	Leeswijzer	10

2. Hoe werkt welstandsbeleid in Elburg

2.1	Werkwijze	13
2.2	Reglement van orde	13
2.3	Handhaving	13
2.4	Excessenregeling	13
2.5	Afwijken van het welstandsadvies	13
2.6	Hardheidsclausule	14
2.7	Second opinion	14
2.8	Indienen bezwaar	14
2.9	Jaarverslag B&W en welstandscommissie	14
2.10	Ambtelijk mandaat	15
2.11	Wanneer advisering door een welstandscommissie/ stadsbouwmeester	16
2.12	Spreekuur welstandscommissie/stadsbouwmeester	17
2.14	Overige advisering	17

3. Cultuurhistorie Elburg 21

4. Gebiedscriteria 25

5. Sneltoetscriteria 65

Bijlagen:

I Begrippenlijst 97







SMEESTEEG

Inleiding

1.1 Waarom deze nieuwe nota?

Op 1 maart 2013 is Het Besluit omgevingsrecht (Bor) gewijzigd. De wettelijke verplichting om welstandsadvies te vragen aan een welstandscommissie/stadsbouwmeester is losgelaten (art. 6.2 Bor). Gemeenten kunnen nu zelf bepalen of en wanneer zij de welstandscommissie/stadsbouwmeester om advies vragen. Er zijn ook gemeenten die welstandsvrije gebieden hebben aangewezen. Minder regels en meer verantwoordelijkheid voor de burgers, is de drijfveer. Door deze wetswijziging wordt ook een snelle vergunningprocedure mogelijk gemaakt. Toch blijft het van belang om sommige bouwactiviteiten te blijven toetsen aan welstandsnormen. De gemeenteraad heeft op 22 april 2013 het besluit genomen om het welstandsbeleid aan de huidige wet- en regelgeving aan te passen en de bestaande werkprocessen te wijzigen door het invoeren van sneltoetscriteria. Daarnaast is besloten om het aantal welstandsniveaus terug te brengen naar twee en daarbij aanzienlijke gebieden in de gemeente welstandsvrij te maken.

1.2 Deregulering

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) in werking getreden. Deze wet heeft een grote wijziging met zich mee gebracht. Zo zijn de procedures verkort en kan er meer vergunningsvrij worden uitgevoerd. Met de komst van de Wabo is, door middel van de invoering van vergunningsvrije bouwwerken, de welstandsvrije weg reeds mogelijk. Dergelijke bouwwerken worden niet meer voorgelegd aan een welstandscommissie/stadsbouwmeester. Het betreft hier bouwactiviteiten die onder artikel 2 en 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht vallen. Het gaat hier onder andere om dakkapellen, schuttingen, schuurtjes van bepaalde omvang, waarbij onder andere plaatsbepaling (achtererf) een belangrijk criterium is.

1.3 Versnelde procedure

Door onderscheid te maken in eenvoudige aanvragen en deze te toetsen aan sneltoetscriteria, kan er sneller worden overgegaan tot vergunningverlening. Door het vaststellen van sneltoetscriteria worden processen sneller doorlopen, doordat plannen niet meer voorgelegd hoeven te worden aan een welstandscommissie/stadsbouwmeester. Aan de hand van vastgestelde criteria en werkprocessen, kan een behandelend ambtenaar eenvoudige aanvragen zelf beoordelen en afhandelen. Deze werkwijze kan tevens op aanvragen worden toegepast die zien op verbouwingen bij (niet) gemeentelijke monumentale onderdelen/objecten. Wel blijven de bestemmingsplannen de bouwhoogte en het bouwvolume bepalen en het Bouwbesluit de technische regels voorschrijven.

1.4 Bijzonder welstandsregime

Voor aanvragen waarbij een welstandsadvies nog wel van belang is, is het raadzaam om deze voor te leggen aan een welstandscommissie/stadsbouwmeester. Hierbij denken aan het bouwen van individuele woningen, schuren, woningbouwprojecten en ontwikkelingsgebieden. Lees meer hierover in de uitvoeringsregels.

1.5 Kostenbesparing

Voor bouwplannen die voldoen aan de sneltoetscriteria worden geen welstandleges meer in rekening gebracht.

1.6 Wat is er nieuw?

De huidige gemeentelijke welstandsnota is op 26 mei 2004 inwerking getreden. Naar verloop van tijd is gebleken dat deze nota een dik pakket tekst betreft, die gedateerd en niet altijd gebruiksvriendelijk is.

In de nieuwe welstandsnota zijn de richtlijnen en aanbevelingen beschreven waar welstandsadviezen aan moeten voldoen. Tevens de sneltoetscriteria die toegepast worden bij kleinere bouwplannen. Het beschrijven van welstandstoezicht waarborgt het belang van een aantrekkelijke gebouwde leefomgeving voor de bewoners, ondernemers en recreanten in de gemeente Elburg. De welstandsnota is voorzien van foto's en gebiedskaarten (zie bijlagen) die de gebruiker visueel begeleid. Men kan hierdoor beter verifiëren of nieuwe initiatieven (geplande bouwplannen) kans van slagen hebben. De nota biedt de bouwer de mogelijkheid rekening te houden met zijn plannen door zich vroegtijdig wegwijs te maken met de welstandseisen. De nota is makkelijk hanteerbaar en in begrijpelijke taal geschreven.

Het doel van de nota is:

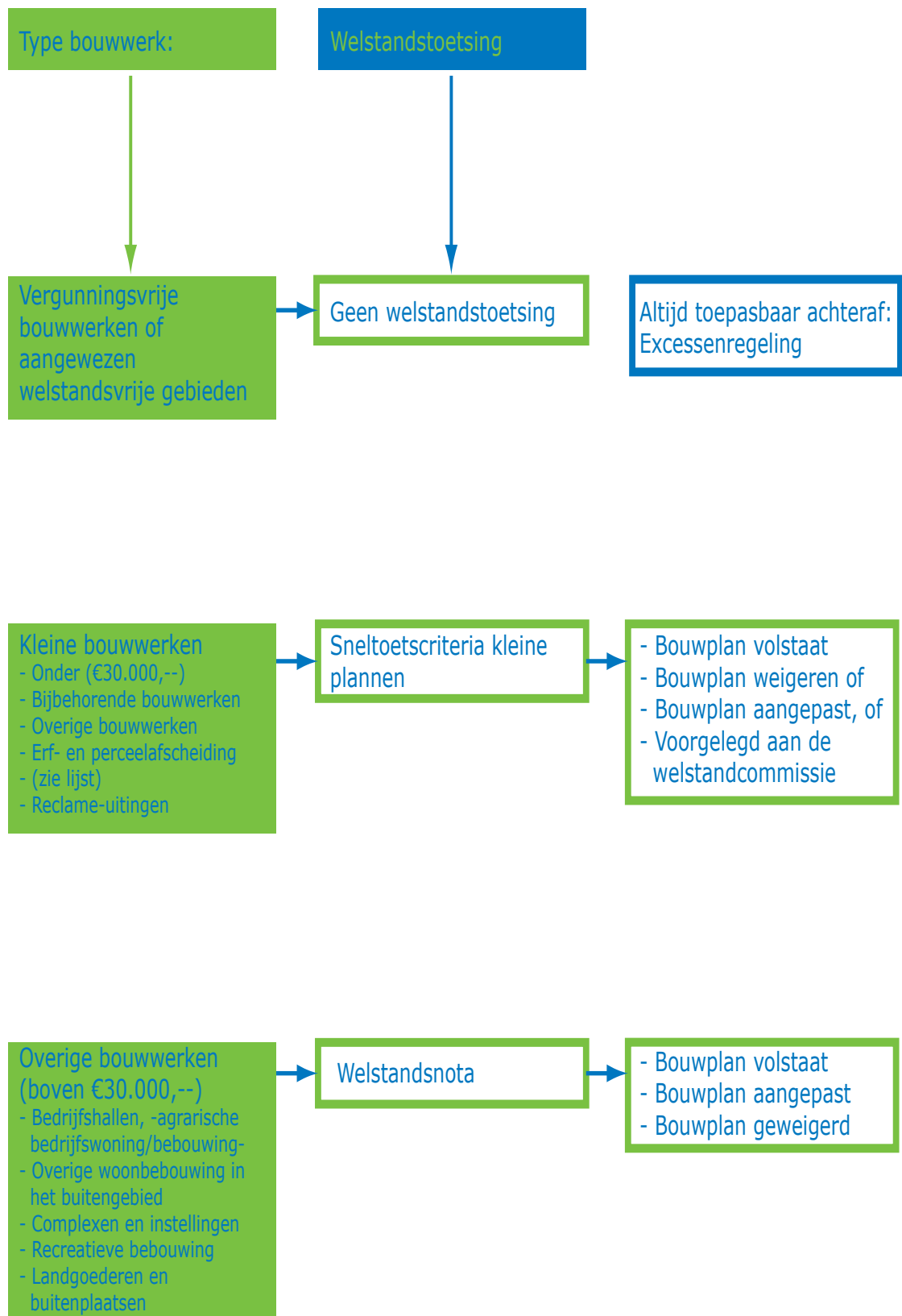
- Het plaatsen van de welstandsbeoordeling binnen een kader waarmee de rechtszekerheid voor de initiatiefnemer wordt gediend;
- het behouden van de kwaliteit van de welstandsadvisering;
- het vastleggen van efficiënte en transparante procedures voor de welstandszorg;
- het bieden van meer samenhang in het beleid dat zich richt op de ruimtelijke kwaliteit en het uiterlijk van de gemeente Elburg.

Het uiteindelijke doel van het welstandstoezicht is om de schoonheid van Elburg te behouden.

1.7 Leeswijzer

Deze welstandsnota bestaat uit vijf hoofdstukken. In de inleiding wordt de noodzaak van een nieuwe welstandsnota en de grootste veranderingen ten opzichte van het huidige welstandsbeleid toegelicht. In het tweede hoofdstuk wordt de werking van het welstandsbeleid in Elburg uitgelegd. Hoofdstuk drie bevat de cultuurhistorische beschrijving van Elburg. Het vierde hoofdstuk bevat de gebiedsbeschrijvingen en de gebiedscriteria. Hoofdstuk vijf bevat de zogenaamde sneltoetscriteria: criteria voor kleine/simpele plannen. In de bijlagen is de begrippenlijst opgenomen.





Hoe werkt welstandsbeleid in Elburg?

2.1 Werkwijze

In de nieuwe uitvoeringsregels worden de simpele, kleinere objecten waarvan de bouwkosten onder de € 30.000,-- vallen, ambtelijk getoetst. Per object/categorie wordt een overzicht gegeven hoe er met de welstandstoets voor kleinere bouwplannen en de daarbij behorende criteria wordt omgegaan. De knip is op € 30.000,-- gelegd, omdat uit de praktijk is gebleken dat alle kleinere aanvragen dan onder de sneltoetscriteria worden afgehandeld. Een behandelend ambtenaar kan hierdoor eenvoudige aanvragen zelf beoordelen en versneld afhandelen. Hiermee wordt deregulering beoogd. Deze werkwijze wordt tevens op aanvragen toegepast die zien op verbouwingen bij gemeentelijke monumentale en/of beschermde objecten.

Indien een bouwplan voldoet, zal de aanvraag direct worden afgehandeld. Hier zijn geen welstandleges aan verbonden. Indien een bouwplan niet voldoet aan de gestelde criteria, wordt de aanvrager in de gelegenheid gesteld zijn plan aan te passen aan de sneltoetscriteria. Als de aanvrager zijn bouwplan niet wil wijzigen maar wil voorleggen om welstandsadvies, wordt het bouwplan in zijn huidige opzet voorgelegd aan de welstandscommissie/stadsbouwmeester. Het bouwplan wordt dan getoetst aan de welstandsnota. Hier zijn wel legeskosten aan verbonden. Dit wordt vroegtijdig aan de aanvrager aangegeven. In alle gevallen waarin de welstandsnota of de sneltoetscriteria niet in voorziet dient het college gemotiveerd af te wijken.

2.2 Reglement van orde

In het Reglement van orde (behorende bij de Bouwverordening) wordt de instelling, de samenstelling, benoeming en werkwijze van een welstandscommissie/stadsbouwmeester vastgelegd. Dit reglement vindt zijn basis in de gemeentelijke Bouwverordening en dient als bijlage bij de verordening te worden vastgesteld.

2.3 Handhaving

De gemeente voert een actief handhavingsbeleid waar het gaat om het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit. Een effectief welstandsbeleid kan niet zonder een consequente handhaving, die zonodig met bestuursdwang gepaard gaat. Daarom worden altijd inspecties verricht door de afdeling Bouwen- en Milieu, die erop zijn gericht om te controleren of bouwplannen conform de verleende omgevingsvergunning worden uitgevoerd.

2.4 Excessenregeling

De gemeente heeft de mogelijkheid om repressief (achteraf) in te grijpen indien vergunningvrije bouwwerken in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Dit is het geval indien sprake is van excessen: buitensporigheden in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident zijn. De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan. Op grond van artikel 19 Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar dan aanschrijven om de strijdige situatie ongedaan te maken. In geval van een exces moeten burgemeester en wethouders kunnen verwijzen naar algemene welstandscriteria.

2.5 Afwijken van het welstandsadvies

Burgemeester en wethouders mogen, mits met redenen omkleed, afwijken van het advies van de welstandscommissie. Bijvoorbeeld als de commissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd of toegepast. De redenen voor de afwijking worden bij de bekendmaking van het besluit vermeld. Burgemeester en wethouders bieden bij afwijking van een welstandsadvies op welstandsgronden eerst de voor de betreffende gemeente aangewezen (vaste) commissie de mogelijkheid tot heroverweging van het eerder uitgebrachte advies. Indien dat niet tot een oplossing leidt, kan een second

opinion worden gevraagd. Afwijken om andere redenen: burgemeester en wethouders hebben volgens de Wabo de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de omgevingsvergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd.

2.6 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen, eventueel op advies van de welstandscommissie, ook gemotiveerd afwijken van de gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan de vastgelegde criteria maar wél een kwalitatieve toevoeging aan hun omgeving vormen. Ook kan het voorkomen dat plannen die tegemoet komen aan de gebieds- objectgerichte welstandscriteria toch een zodanig slechte kwaliteit hebben dat ze afbreuk doen aan hun omgeving. In die gevallen moet worden verwezen naar algemene beoordelingscriteria die in de welstandsnota zijn opgenomen.

2.7 Second opinion

Indien de gemeente een second opinion aanvraagt, wordt dit gemeld aan de welstandscommissie/stadsbouwmeester. Bij een second opinion wordt de bouwaanvraag voorgelegd aan een welstandscommissie/stadsbouwmeester anders dan de huidige welstandscommissie/stadsbouwmeester.

2.8 Indienen van bezwaar

Er staat geen rechtstreeks bezwaar open tegen het advies van de welstandscommissie/stadsbouwmeester. Belanghebbenden kunnen wel bezwaar indienen tegen de beslissing van burgemeester en wethouders op de aanvraag voor een omgevingsvergunning (naar aanleiding van het welstandsadvies). Belanghebbenden zijn in de regel de planindieners en de direct omwonenden.

2.9 Jaarverslag B&W en welstandscommissie

De Woningwet verplicht burgemeester en wethouders om de gemeenteraad tenminste eenmaal per jaar een verslag voor te leggen waarin zij uiteenzetten:

- op welke wijze zij zijn omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie/stadsbouwmeester;
- in welke categorieën van gevallen zij de aanvraag voor een omgevingsvergunning niet aan de welstandscommissie/stadsbouwmeester hebben voorgelegd en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de welstandscriteria;
- in welke categorieën van gevallen zij tot aanschrijving op grond van art. 19 van de Woningwet zijn overgegaan en daarbij de keuze hebben gelaten tussen ofwel het uitvoeren van de aanschrijving, ofwel het slopen van het bouwwerk of de standplaats binnen de door hen te bepalen termijn, en - zij bij of na een aanschrijving op grond van art. 19 van de Woningwet zijn overgegaan tot toepassing van bestuursdwang op grond van art. 26.

Ook zal de welstandscommissie/stadsbouwmeester jaarlijks een verslag opstellen van haar/zijn werkzaamheden. Tenminste éénmaal per jaar vindt een evaluatiegesprek plaats tussen een vertegenwoordiging van het gemeentebestuur en de welstandscommissie/stadsbouwmeester. Op grond van de evaluatieresultaten kan de gemeenteraad besluiten om de welstandsnota – eventueel tussentijds – aan te passen. Wanneer dit zo is worden de procedures conform de gemeentelijke inspraakverordening gevolgd.

2.10 Ambtelijk mandaat

Het Besluit omgevingsrecht heeft de kan-bepaling geïntroduceerd. Het verplichte advies van de welstandscommissie/stadsbouwmeester kan worden vervangen door de keuze-mogelijkheid van een onafhankelijke welstandsadvies of een ambtelijke toets. Door het mandaat van de toetsing aan redelijke eisen van welstand op basis van de sneltoetscriteria aan een ambtenaar/zaakbehandelaar te geven, kan een vlottere afhandeling van de vergunningsprocedure worden bewerkstelligd. Tevens wordt hiermee een kostenbesparing gerealiseerd, omdat voor sommige bouwplannen de welstandscommissie/stadsbouwmeester niet meer hoeft te adviseren. Middels mandaatbesluit geeft het college een ambtenaar de bevoegdheid om toepassing te geven aan de ambtelijke toets.

In de nieuwe uitvoeringsregels worden de simpele, kleinere objecten waarvan de bouwkosten onder de € 30.000,-- vallen, ambtelijk getoetst.

Planbehandeling

Het college wijst ambtenaren aan die de ambtelijke sneltoetsing mogen uitoefenen. Een aanvraag komt binnen en krijgt een Wabo-omgevingsvergunningnummer. De frontoffice zet het dossier in Squit en bepaalt wie de zaakbehandelaar wordt.

Indien een aanvraag voldoet aan de sneltoetscriteria

Een aanvraag wordt eerst getoetst aan het bestemmingsplan, vervolgens aan de sneltoetscriteria.

Indien een aanvraag voldoet aan de sneltoetscriteria, kan de aanvraag direct verder de procedure doorlopen en worden afgehandeld. Aanvragen worden in 1e instantie door de zaakbehandelaar zelf beoordeeld en de primaathouder past het 4-ogenprincipe toe. Bij gerede twijfel wordt het bouwplan tijdens het bouwberaad voorgelegd en gezamenlijk besproken. Voor het onderdeel sneltoetscriteria worden geen welstandleges in rekening gebracht.

Indien een aanvraag niet voldoet aan de sneltoetscriteria

Een aanvraag wordt eerst getoetst aan het bestemmingsplan, vervolgens aan de sneltoetscriteria.

Aanvragen worden in 1e instantie door de zaakbehandelaar zelf beoordeeld en de primaathouder past het 4-ogenprincipe toe. Bij gerede twijfel wordt het bouwplan tijdens het bouwberaad voorgelegd en gezamenlijk besproken. Indien de aanvraag niet voldoet aan de sneltoetscriteria, wordt de aanvrager op de hoogte gesteld. De aanvrager wordt in de gelegenheid gesteld om zijn aanvraag aan te passen om deze alsnog te laten voldoen aan de sneltoetscriteria, zodat de vergunning verleend kan worden. Voor het onderdeel sneltoetscriteria worden geen welstandleges in rekening gebracht.

Indien aanvrager zijn huidige opzet (bouwplan) wil voorleggen om welstandadvies

Indien een aanvraag niet voldoet aan de sneltoetscriteria en de aanvrager wil zijn bouwplan niet aanpassen, dan wordt de aanvrager geïnformeerd over de mogelijkheid om zijn huidige bouwplan om advies voor te leggen aan een welstandscommissie/stadsbouwmeester. Indien de aanvrager ervoor kiest om zijn bouwplan in de huidige opzet om advies voor te leggen, dan worden daar wel legeskosten voor in rekening gebracht. Deze worden opgelegd conform de legesverordening.

Weigeringsbevoegdheid.

Bij mandaat geeft het college van burgemeester en wethouders een ambtenaar de bevoegdheid om in naam van het college een handeling te verrichten om een besluit te nemen. Bij mandaat geeft het college van burgemeester en wethouders een ambtenaar de bevoegdheid om de sneltoetscriteria toe te passen en aanvragen die op grond van de sneltoetscriteria niet voldoen te weigeren. Een bouwplan dat niet voldoet aan de

sneltoetscriteria en waarbij de indiener zijn plan niet wil aanpassen en ook niet om welstandsadvies wil voorleggen wordt geweigerd.

2.11 Wanneer advisering door een commissie

Bouwplannen met vastgestelde bouwkosten vanaf € 30.000,-- worden aan de welstandscommissie/stadsbouwmeester voorgelegd. Tevens bouwplannen/bouwwerken die in de openbare ruimte worden geplaatst. Hierbij kan gedacht worden aan bruggen, lantaarnpalen, banken en kunstwerken. Gevallen (uitzonderingen) dienen altijd voor advies aan de welstandscommissie/stadsbouwmeester te worden voorgelegd.

Aanvragen die ambtelijk niet goedgekeurd worden, kunnen indien de aanvrager daarom verzoekt aan de welstandscommissie/stadsbouwmeester worden voorgelegd. Er worden dan wel leges in rekening gebracht. Tevens bij handhaving (last onder dwangsom) van welstandsaspecten bij eerdere afgegeven omgevingsvergunning, gevallen van bezwaar en beroep. Verzoeken die zien op een second opinion worden aan een ander dan de huidige welstandsadviseur voorgelegd. Alle aanvragen worden beoordeeld op basis van de welstandscriteria.

Onderstaand een opsomming van aanvragen die zien op het oprichten van woningen, winkels, industriële en agrarische bedrijfsgebouwen of het veranderen van bijbehorende bouwwerken of andere bouwwerken waarvan de bouwkosten van de bouwwerken boven de € 30.000,-- zijn:

- Woningen;
- Winkels, supermarkten;
- Industriële bedrijfsgebouwen/hallen;
- Agrarische bouwwerken;
- Schuren, Garages;
- Overige bijbehorende bouwwerken;
- Bouwwerken voor openbaar bestuur denken aan brandweerkazerne kerken, gezondheids- en welzijnzorg ziekenhuizen, scholen;
- Defensie;
- Laboratoria;
- Recreatieve voorzieningen (sportcentra, kantine, eetcafés).

Voor projectbouw, ruimtelijke ontwikkelingen, bestemmingsplannen bijv. De Glinde, Waterlanden en afwijkende aanvragen, zoals de ondergrondse winkel bij de Remise, wordt advies bij de Commissie Ruimtelijk Kwaliteit (CRK) gevraagd.

Werkwijze reguliere en monumentale welstandsadvisering door een welstandscommissie/stadsbouwmeester

De welstandscommissie/stadsbouwmeester adviseert onafhankelijk van de ambtelijke organisatie.

Planbehandeling

De adviesaanvragen worden op de volgende wijze aan de welstandscommissie/stadsbouwmeester voorgelegd:

- De ingediende complete bouwplannen (bouw en situatietekeningen, foto's e.d.) worden digitaal naar de stadsbouwmeester/commissie toegezonden;
- De bouwplannen worden voorzien van een ingevuld (squit) welstandsadvies-formulier;
- De gemeente is verantwoordelijk voor de digitale behandeling en vergaderfaciliteiten ingeval van een planbehandeling ter plaatse;
- De welstandscommissie/stadsbouwmeester bezoekt 1 x per week voor maxi-

- maal 6 uur de gemeente Elburg;
- Een vooroverleg of formele aanvraag wordt pas aan een welstandscommissie/stadsbouwmeester toegezonden als de planologische toets heeft plaatsgevonden;
- De vakafdeling maakt de agenda voor het spreekuur en stuurt deze uiterlijk twee werkdagen, voorafgaand aan de dag dat de welstandscommissie/stadsbouwmeester de gemeente bezoekt, toe. De afspraken worden hierbij achter elkaar gepland tot een maximum van 2 uur;
- De vakafdeling nodigt de planindieners uit voor het spreekuur;
- De gemeente zorgt voor de verdere afhandeling van de welstandsadviezen (informerend aanvrager tot en met archivering).

2.12 Spreekuur welstandscommissie/stadsbouwmeester

De welstandscommissie/stadsbouwmeester zorgt voor een vast spreekuur, waarbij de gemeentelijke taak door de welstandscommissie/stadsbouwmeester wordt uitgevoerd. Bij twijfelgevallen wordt er met de aanvrager kortgesloten om langs te gaan, waardoor korte lijnen ontstaan en alternatieven mogelijk direct verwerkt kunnen worden.

Planindieners krijgen de mogelijkheid om een schetsplan in te dienen, voorafgaand aan een vooroverleg of formele aanvraag. De stadsbouwmeester/commissie kan op basis van deze plannen initiatiefnemers adviseren en inspireren.

Planindieners kunnen tijdens het spreekuur een toelichting vragen op een reeds uitgebracht advies.

De advisering voldoet aan het geldende welstandsbeleid.

De stadsbouwmeester/commissie zorgt ervoor dat het welstandsadvies digitaal in Squit wordt vastgelegd of digitaal aan de gemeente wordt toegezonden.

De welstandsadviezen worden binnen dezelfde vergaderdag afgehandeld.

Indien een negatief advies wordt afgegeven, dient dit advies uitgebreid gemotiveerd te worden.

Indien de termijn niet haalbaar is stelt de welstandscommissie/stadsbouwmeester de gemeente daarvan op de hoogte.

2.13 Overige advisering

De welstandscommissie/stadsbouwmeester kan betrokken worden bij de advisering van zaken welke worden voorgelegd aan de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) zoals, structuurplannen, bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en overige ruimtelijke plannen.

In een afzonderlijke offerte/overeenkomst wordt deelname en de rol van de welstandscommissie/stadsbouwmeester geregeld, waarbij de onafhankelijke positie van de welstandscommissie/stadsbouwmeester een randvoorwaarde is.

Zaken ter behandeling van de CRK, wordt een afzonderlijk overleg voor ingepland.

Advisering bij bezwaarschriften

De welstandscommissie/stadsbouwmeester motiveert, in geval van bezwaar, op verzoek van de gemeente zijn adviezen nader. De welstandscommissie/stadsbouwmeester ontvangt daarvoor een schriftelijke verzoek tot motivering en brengt binnen 2 weken een uitgebreid advies uit.



3



Cultuurhistorie Elburg

Elburg stad

Centraal in Nederland, tussen Zwolle en Harderwijk, ligt Elburg, een bijzondere en goed bewaarde middeleeuwse stad. Elburg staat ook wel bekend als de Vesting van de Veluwe en trekt met zijn bijna vierhonderd monumenten en acht musea jaarlijks vele bezoekers. Wie in de stad loopt, waant zich in de middeleeuwen. De oude wallen met hun schitterende bomen, de smalle steegjes, de keitjes-stoepen en prachtige doorkijkjes maken van de vesting een sfeervolle omgeving waar men heerlijk kan wandelen. De geschiedenis van Elburg gaat terug tot het jaar 796. Tussen 1392 en 1396 is de stad volledig herbouwd en sindsdien heeft Elburg zijn huidige vorm. Het ontwerp van de vesting is gebaseerd op het principe van de gulden snede, een zeldzaamheid in de stedenbouw. Aan dit bijzondere uitgangspunt dankt de stad zijn kenmerkende vorm met het recht-hoekige stratenpatroon.

Water

Vroeger verliep de handel voornamelijk over het water. De ligging van Elburg was dan ook het gevolg van een strategische keuze. Al in 1367 maakte de vesting deel uit van de Hanze. Dit handelsverbond bestaat nog steeds en omvat een kleine tweehonderd Noord-Europese Hanzesteden. Tot 1932 lag de vissersplaats Elburg aan de Zuiderzee. De bouw van de Afsluitdijk, het ontstaan van het IJsselmeer en de inpoldering hebben de afstand tot het open water flink vergroot. De visserij maakte plaats voor andere beroepen. De oude houten schepen die nog in de haven liggen, de botters, houden de herinnering aan Elburgs visserijverleden levend. Via het Veluwemeer en het Drontermeer kunnen watersporters de haven bereiken, die net buiten de oude vesting ligt.

Buitengebied

De gemeente Elburg grenst aan de Veluwe en kent veel groene en natuurrijke plekken. Vanuit het hogere bos krijgt het landschap gaandeweg een kleinschaliger structuur, gekenmerkt door houtwallen, om vervolgens over te gaan naar een open structuur, met weides en uiteindelijk het water. Het stuifzandgebied ten westen van 't Harde, de door het kleinschalige boerenlandschap slingerende kreken en de kleine landwegen zijn het domein van fietsers en landbouwers. Oude kerkpaden bieden de wandelaar de kans om het landschap te ervaren zoals eerdere generaties dat hebben gedaan. Aangekomen bij het meer bestaat het landschap voornamelijk uit riet en water. Dit is het domein van talloze vogels, waaronder verschillende zeldzame soorten. In het buitengebied bevinden zich meer dan 100 monumenten, met name boerderijen maar ook vier historische buitenplaatsen. Verder is er in 't Harde het artillerieschietkamp gevestigd met in het oude kamp op "De knobbel" een beschermd gebied en een aantal bijzondere monumenten.

Vijf kernen

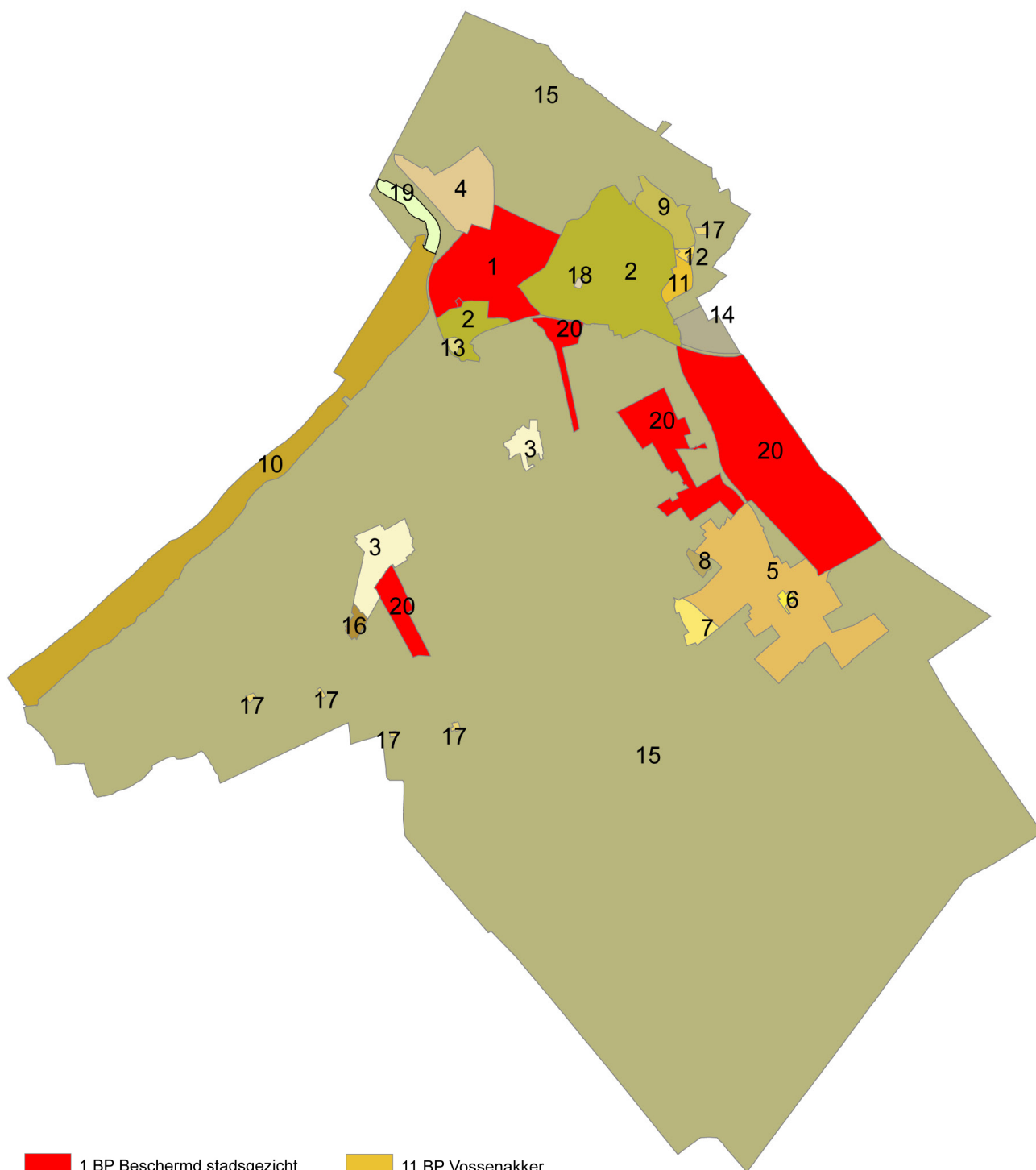
Behalve uit de vesting Elburg en zijn nieuwbouwwijken bestaat de gemeente Elburg uit de kernen 't Harde, Doornspijk, Hoge Enk en Oostendorp. Tussen 't Harde en Elburg liggen drie prachtige buitenplaatsen: Schouwenburg, Zwaluwenburg en Old Putten. Ook Doornspijk kent een dergelijke parel in de vorm van landgoed Klarenbeek. In Oostendorp staat de enige molen die de gemeente Elburg kent, korenmolen De Tijd, gebouwd in 1854.

Visie

De gemeente Elburg wil zo veel mogelijk inzetten op behoud van historische gebouwen en structuren. De bestemming van deze gebouwen en structuren vraagt een zorgvuldige afweging tussen het behoud en het gebruik hiervan. Naast het behoud van de cultuurhistorische waarden is het dan ook belangrijk dat het gebruik van deze gebouwen en structuren mogelijk gemaakt wordt.







- | | |
|--|--|
| 1 BP Beschermd stadsgezicht | 11 BP Vossenakker |
| 2 BP Elburg&Oostendorp | 12 BP Vossenakker Noord |
| 3 BP Doornspijk&Hoge Enk | 13 BP Burg Folkerts |
| 4 BP Kruismaten | 14 BP Broeklanden |
| 5 BP t Harde | 15 BP buitengebied |
| 6 BP Centrum t Harde | 16 BP De Glinde |
| 7 BP Heidezoom | 17 VAB-LOCATIES |
| 8 BP Hoksensberg | 18 BP Rehoboth |
| 9 BP Horstkamp en de Dijkjes | 19 Veluwe_strandbad |
| 10 BP Randmeerkust | 20 Landgoederen |

Gebiedscriteria

Gebiedsgerichte criteria

De gemeente mag ten behoeve van de welstandsbeoordeling gebiedsgerichte criteria opstellen, zodat rekening kan worden gehouden met de beeldbepalende karakteristieken van de verschillende gebieden binnen de gemeentegrenzen. Ook kan de gemeente bepalen dat in bepaalde gebieden of voor bepaalde bouwwerken geen of minder (strenge) criteria gelden. De gemeente Elburg heeft met ingang van 1 juli 2013 grotendeels haar bestemmingsplannen up tot date. Voor de bestemmingsplannen welke niet voor 1 juli 2013 zijn vastgesteld (conform SVBP 2008-2012), zijn beheersverordeningen opgesteld.

Bestemmingsplannen en Beeldkwaliteitsplannen

- | | |
|------------------------------------|---|
| • Beschermd stadsgezicht | (bestemmingsplan); |
| • Elburg en Oostendorp | (bestemmingsplan); |
| • Kernen Doornspijk en De Hoge Enk | (bestemmingplan); |
| • Bedrijventerrein Kruismaten | (bestemmingsplan); |
| • Buitengebied Elburg 2012 | (bestemmingsplan); |
| • Veluwerandmeerkust | (beheersverordening); |
| • Kern 't Harde 2009 | (bestemmingsplan); |
| • Heidezoo | (beeldkwaliteitsplan); |
| • Winkelcentrum 't Harde | (bestemmingsplan); |
| • Bedrijventerrein Broeklanden | (beeldkwaliteitsplan); |
| • Bedrijventerrein De Glinde | (beheersverordening); |
| • Vossenakker I | (bestemmingsplan); |
| • Elburg, Horstkamp en De Dijkjes | (beeldkwaliteitsplan); |
| • Locatie Burgemeester Folkerts | (beeldkwaliteitsplan); |
| • Locatie Wildemaetstraat | (beeldkwaliteitsplan); |
| • Locatie Rehoboth | (beheersverordening); |
| • Locatie Waterlanden | (beeldkwaliteitsplan); |
| • Locatie Zwolscheweg | (ondergrondse supermarkt,
beheersverordening); |
| • Locatie De Pal | (beeldkwaliteitsplan); |
| • Locatie Serpentino | (beeldkwaliteitsplan); |
| • Locatie Bas Backerlaan | (beeldkwaliteitsplan). |

Verhouding bestemmingsplan, beheersverordening, beeldkwaliteitsplannen en sneltoets-criteria.

De bestemmingsplannen, beheersverordeningen en de beeldkwaliteitsplannen bepalen de bebouwings-mogelijkheden qua massa. Voor wat betreft situering en maatvoering blijven de sneltoetscriteria achterwege als het bestemmingsplan dit zelf regelt. De sneltoetscriteria bieden dus helderheid als het bestemmingsplan daarover niets heeft geregeld en in geval van ontheffing moet worden afgeweken van deze bepalingen in het bestemmingsplan.



- Welstandsniveau I
- Welstandsniveau II
- Welstandsvrij

Welstandsniveaus

Welstandsniveau

In tegenstelling tot de vorige nota zijn er nu nog maar 2 welstandsniveaus. Op de kaart hiernaast afgebeeld zijn het Beschermd Stadsgezicht, de Buitenplaatsen, Landgoederen, een gedeelte van 't ASK en de overige monumenten met daar bijbehorende aansluitende omgeving(perceel) binnen de gemeente Elburg en de gebouwen binnen een straal van 30 meter vanaf het monument (ensemblewaarde) als welstandsniveau 1 aangewezen. De overige gebieden zijn deels als welstandsniveau 2 en deels welstandsvrij aangewezen. De gemeenteraad heeft op 22 april 2013 besloten om naast de 2 welstandsniveaus, welstandsvrije gebieden aan te wijzen.

Welstandsvrije gebieden

Er zijn locaties binnen de gemeente Elburg denkbaar waar bouwactiviteiten de kwaliteit van de openbare ruimte niet wezenlijk aantasten. Binnen deze gebieden is sturing minder belangrijk. Ervaring heeft geleerd – mede door het uitbreiden van de vergunningsvrije bouwwerken in de Wabo – dat de toets aan redelijke eisen van welstand minder toegevoegde waarde heeft. Welstandsvrij bouwen kan leiden tot meer verscheidenheid, maar ook tot minder uniformiteit. Echter zal het overgrote deel van de aanvragers er eventueel voor kiezen om hun bouwplannen in te passen in het straatbeeld. Indien een gebied binnen de gemeente Elburg welstandsvrij wordt verklaard, vindt er bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een bouwplan geen toets meer plaats aan redelijke eisen van welstand.

Voor gebieden welke al zijn gerealiseerd ((woningbouw-)projecten, bedrijventerreinen), waarvan de eerstkomende tien jaar geen grote ontwikkelingen meer te verwachten zijn, is een welstandsvrij regime denkbaar en toepasbaar. Hierbij wordt gedacht aan Bedrijventerrein De Koekoek, Winkelcentrum 't Harde of woningbouwprojecten, zoals een deel van het project "Vossenakker" of "Burgemeester Folkerts". Per gebied is een schil aangewezen. Voor gebieden gelegen in een buitenschil is welstandsniveau 2 van toepassing zijn. Gebieden gelegen in een binnenschil zijn welstandsvrij (zie bijgevoegde kaart). De achterliggende gedachte hierbij is dat percelen gelegen aan belangrijke verkeersaders (Eperweg, Zuiderzeestraatweg West en Oost, Flevoweg, maar ook andere hoofd- en wijkontsluitingswegen (welke vaak worden gebruikt) binnen de gemeente Elburg, een belangrijke rol spelen. Zij geven een eerste indruk van de gemeente Elburg weer en zijn dus zeer beeldbepalend. Ons visitekaartje!

De volgende gebieden zijn welstandsvrij verklaard (zie kaart hiernaast):

Enkel de **binnenschil** van :

- Bedrijventerrein De Koekoek;
- Bedrijventerrein 't Spoor (nabij het station)
- Bedrijventerrein Oostendorp;
- Bedrijventerrein De Glinde (beeldkwaliteitsplan nog in ontwikkeling, na gehele realisering);
- Bedrijventerrein Van der Weerd;
- Bedrijventerrein Kruismaten (m.u.v. de haven);
- Bedrijventerrein Broeklanden (van toepassing na gehele realisering).

De randen van de bedrijventerreinen zijn beeldbepalend voor de gemeente Elburg, hiervoor zullen welstandseisen gelden (welstandsniveau 2). Voor Kruismaten geldt hierop een uitzondering. Voor de overige welstandsvrije gebieden (zie kaarten) is hetzelfde welstandsvrijregime toegepast. Ook hiervoor geldt dat bebouwing rondom de hoofd- en belangrijke (doorgangsroute) wijkontsluitingswegen als beeldbepalend wordt gezien. Per gebied zal een binnen- en buitenschil op de kaart worden aangegeven. De binnenschil wordt als welstandsvrij aangewezen. Voor de buitenschil wordt welstandsniveau 2 toegepast.

Nb

Het uitgangspunt voor reclame is: nooit welstandsvrij behalve in de binnenschil bij bedrijventerreinen, mits deze voldoen aan de gestelde sneltoetscriteria

Bestemmingsplankaart Elburg en Oostendorp (zie kaart blz. 24)

Voor het gebied gelegen binnen het bestemmingsplan Elburg en Oostendorp zijn de daarin opgenomen omliggende bebouwing bij de belangrijke hoofd- en wijkontsluitingswegen van belang. Tevens bij de bebouwing rondom het Groene Hart. Hier zal welstandsniveau 2 toegepast worden (zie kaart). Het overige in de binnenschil is niet beeldbepalend en kan als welstandsvrij worden aangemerkt. In het herzieningsplan Rehoboth worden afzonderlijke welstandscriteria opgenomen.

Bestemmingsplankaart Doornspijk en Hoge Enk (zie kaart blz. 24)

Doornspijk

De Zuiderzeestraatweg West is een belangrijke verkeersader en het visitekaartje van Doornspijk. Beide zijden van de weg worden als buitenschilgebied aangewezen en wordt er welstandsniveau 2 toegepast. De achterliggende gebieden (percelen) worden (deels) als welstandsvrij aangewezen, volgens boven beschreven systematiek.

Hoge Enk (zie kaart blz. 24)

Hetzelfde systeem zoals hiervoor beschreven wordt in dit gebied toegepast. Op de buitenschil, gelegen aan de Gerichtenweg en de Oude Harderwijkerweg, is welstandsniveau 2 van toepassing. De binnenschil wordt als welstandsvrij aangewezen.

Bestemmingsplankaart 't Harde 2009 (zie kaart blz. 24)

Bebouwing rondom de belangrijke hoofd-, en wijkontsluitingswegen zijn beeldbepalend. Hiervoor geldt hetzelfde systeem als hiervoor beschreven. De bebouwing langs de wegen (schilbebouwing) Eperweg, Bovendwarsweg, Wolkamerweg, Munnikenweg, Burg. Ulco de Vriesweg en de ontsluitingswegen rond het Winkelcentrum 't Harde, te weten Sportlaan, Zudendorpweg en de Vinckenberghweg zijn belangrijk en worden als welstandsniveau 2 aangewezen. De binnenschil wordt aangewezen als welstandsvrij.

Bestemmingsplan Buitengebied Elburg 2012 (zie kaart blz. 24)

Dit gebied heeft een open en landschappelijk karakter. Hierbinnen worden geen welstandsvrije gebieden aangewezen. Hiervoor zal altijd welstandsniveau 2 worden toegepast (uitgezonderd monumenten, buitenplaatsen en landgoederen).

Defensierterrein(en)(zie kaart blz. 24)

Op het defensierterrein zijn rijksmonumenten en bijbehorende gronden aanwezig. Monumenten zijn altijd beschermd, hiervoor geldt welstandsniveau 1. De overige gebouwen op het terrein zijn niet beeldbepalend en niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Deze bouwwerken worden welstandsvrij verklaard.

Omgevingsvergunning

Bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een (ver)bouwplan zal geen toets meer plaatsvinden aan de redelijke eisen van welstand, indien het bouwplan in een welstandsvrij gebied ligt. Dat wil zeggen dat de burger/ondernemer zelf het uiterlijk, de architectuurstijl en de kleur kan bepalen. Voorschriften uit het Bouwbesluit, bouwverordening en bestemmingsplannen blijven wel gelden. Welstandsvrij bouwen betekent nog niet regelvrij of vergunningsvrij bouwen. Uiteraard zijn bouwplannen bij monumenten, beschermd stadsgezicht en landgoederen nooit welstandsvrij.

Welstandsniveau 1 zware toetsing

Welstandsniveau 1 is bedoeld voor die gebieden die belangrijk en bijzonder zijn. Hierop zijn dan ook de strengste toetsingscriteria van toepassing. Het bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht beslaat een zeer omvangrijk en belangrijk gebied. Zo is Elburg Vesting een belangrijke historische trekpleister voor de gemeente Elburg. Op de kaart staan de gebieden aangegeven die onder welstandsniveau 1 vallen. Dit zijn naast Vesting Elburg de landgoederen, aangewezen monumenten en de bouwwerken die binnen een straal van 30 meter (ensemblewaarde) nabij monumenten aanwezig zijn, het gebied dat onder het beschermd stadsgezicht (Buiten de Veste) valt maar ook een deel van het gebied en gebouwen behorende bij de ASK (defensie). De bestemmingsplannen houden rekening met de bescherming van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden. Een genuanceerd welstandsbeleid kan de bescherming van deze waarden ondersteunen. Gestreefd wordt naar een integrale advisering over welstands- en monumentenaspecten (zie uitvoeringsregels).

Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of de gewenste ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied of object. In beheersituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingsituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit.

Zware toetsing

Zware toetsing houdt in dat vergunningplichtige bouwplannen die niet onder de sneltoetscriteria vallen, altijd om advies aan de welstandscommissie/stadsbouwmeester wordt voorgelegd.

Uitwerking welstandsniveau 1

Per gebied wordt het welstandsbeleid verder uitgewerkt in welstandscriteria. De uitwerking bestaat uit de volgende onderdelen: beschrijving van welstandsniveau 1 van de gebieden beschermd stadsgezicht, de buitenplaatsen en landgoederen, beleidsuitgangspunten voor welstand, de beoordelingscriteria puntsgewijs en tot slot de sneltoetscriteria. Met behulp van de beschrijvingen van de karakteristieken van de gebieden en de ruimtelijke ontwikkelingen wordt een kader gevormd waarbinnen de welstand beoordeelt. De beschrijving bestaat uit een algemene aanduiding van de ruimtelijke structuur, de cultuurhistorische betekenis, de functies en de stedenbouwkundige en architectonische principes. De beschrijvingen kunnen gebaseerd zijn op de algemene bekende typering van landschappelijke, stedenbouwkundige en/of architectonische aard. Op basis van de ruimtelijke analyse en beleidsanalyse worden de ontwikkelingen en beleidsintenties bepaald voor de ruimtelijke kwaliteit. Met name in de gebieden waar het ambitieniveau ten aanzien van de verschijningsvorm hoog ligt, voert de gemeente een integraal ruimtelijk beleid. Het gaat dan niet alleen om de welstandsbeoordeling van bouwplannen, maar ook om de afstemming met de openbare ruimte. De koppeling en afstemming met de overige beleidsplannen voor de ruimtelijke kwaliteit vormen een belangrijk onderdeel van de gebiedsuitwerking. De uiteindelijke beoordelingscriteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving te passen en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt. De gebiedsgerichte welstandscriteria vormen het uitgangspunt voor de ontwerper en opdrachtgever en tegelijkertijd een toetsingskader voor de welstandscommissie.



Gebiedsbeschrijvingen

BELEIDSUITGANGSPUNTEN WELSTAND Beschermd Stadsgezicht

Algemeen

Het vorige beleid was zeer conserverend. Grote toekomstige ruimtelijke en functionele veranderingen binnen het gebied zijn enkel nog de ontwikkelingen omtrent het Havengebied. Bij ontwikkelingen zal altijd het specifieke karakter van de plek in de oude stad als toetsingskader dienen. De gehele vesting is aangewezen als beschermd stadsgezicht en beschermd als Rijksmonument. Het beleid van de gemeente is niet alleen gericht op bescherming van Elburg-stad zelf, maar ook het direct omringende gebied. Wel worden de sneltoetscriteria voor kleinere bouwplannen bij monumentale en niet-monumentale onderdelen toegepast (zie sneltoetscriteria).

Welstandsniveau 1

In de oude vestingstad en omringende gebieden (bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht) wordt streng welstandstoezicht gehouden. Welstandsniveau 1.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van de Stad-Elburg is, net als in andere plaatsen in Nederland, sterk bepaald door de historische groei van de stad. Het oudste deel van de stad wordt gevormd door de vesting met de daarbij horende voormalige schootsvelden. Een groot deel van de schootsvelden is behouden gebleven, een deel is verder ontwikkeld. Het gebied van de (voormalige) schootsvelden wordt "Buiten de veste" genoemd. De ruimtelijke structuur is dusdanig waardevol dat het plangebied aangewezen is als beschermd stadsgezicht. De belangrijkste reden is de waardering van de ruimtelijke structuur van zowel de vesting, als de omliggende schootsvelden. Niet alleen gaat het daarbij om de inrichting van het gebied, maar ook om de samenhang tussen de vesting en het omliggende gebied. De eerste bewoningssporen in Elburg dateren al van 750 na Chr. Wanneer de Zuiderzee echt ontstaat, rond 1170 na Chr. krijgt ook Elburg meer vaste vorm. In 1233 worden stadsrechten aan de stad toegekend. De stad wordt tussen 1392 en 1396 in zijn geheel verplaatst naar de huidige locatie en wordt ommuurd. De stad binnen de vesting is volgens een vooraf vastgesteld stramien gebouwd en neemt daarmee een unieke plaats in de Nederlandse stedenbouw in. Het bestaande stratenplan binnen de vesting dateert van de 14de eeuw. De hoofdstructuur binnen de vesting bestaat uit een symmetrisch grid. Dit wordt in sterke mate bepaald door de aanwezige bebouwing. Zowel de meer kleinschalige, als de grootschalige bebouwing (zoals de Nederlands Hervormde Kerk) zijn nauwkeurig in het grid gepast. Alle bebouwing verschilt in maatvoering van elkaar. Niet alleen in bouwhoogtes, maar ook in oppervlakte, kapvorm, kaprichting en architectuur. De typerende rechthoekige vestingwerken, zoals deze nu nog rond de "Stad Elburg" aanwezig zijn, komen in de 16de eeuw tot stand. Omdat de vestingwerken aan het begin van de 19de eeuw geen functie meer hebben, worden ze vergraven, beplant en tot parkgebied ingericht. Het park rond de vesting bestaat uit grasland, struweel en boombeplanting.

"Buiten de Veste"

Het gebied buiten de vesting was oorspronkelijk bedoeld als schootsveld. Door ook dit gebied aan te wijzen als "Beschermd Stadsgezicht Elburg" is een groot deel van de schootsvelden vrij gebleven van bebouwing. Dit deel van het plangebied heeft hoofdzakelijk een groene hoofdstructuur.

Noordoostelijk deel

Aan de noord(oost)zijde van de vesting ligt een agrarisch gebied met graslanden. De verkavelingsstructuur wordt daar gekenmerkt door een blokverkaveling. De kavels worden van elkaar gescheiden door sloten, die van belang zijn voor de structuur. Het gebied kenmerkt zich door een grote openheid. Opvallend in dit deel van Buiten de Veste is de structuur in het gebied tussen de Oude Bleeksweg, Kamperweg en Kamperdijk. Langs de Oude Bleeksweg en Kamperweg staat bebouwing die ontstaan is als eerste uitbreiding van de vesting. De bebouwing is deels origineel en deels vervangen door nieuwere bebouwing. De verschijningsvorm en afmeting van de bebouwing varieert. Het overige gebied wordt hier gebruikt als (achter)tuinen.



Noordoostelijk deel buiten de Vesting

Westelijk deel

Net als het noordoostelijke deel is ook een deel van de westzijde van het plangebied, tegen de westelijk plangrens, agrarisch gebied met graslanden. Centraal in dit deelgebied staan kassen en enkele vrijstaande (kleinschalige) schuurtjes. De bebouwing is beperkt in hoogte, maximaal 1 bouwlaag met een flauwe kap. Hierdoor blijft vanaf het omliggende gebied het zicht op de vesting gehandhaafd. Door de aanwezige boombeplanting (solitairen en singels) en het struweel, bijvoorbeeld langs de Flevoweg, heeft dit deel een minder open karakter dan het noordoostelijk deel. Een andere opvallende structuur, in het westelijk deel van het plangebied, is het gebied langs het Bagijnendijkje en Oude Kerkhofsweg. Aan het Bagijnendijkje staan woningen en (voormalige) boerderijen. Deze bebouwing heeft een historisch karakter (eind 19de, begin 20ste eeuw) en is relatief kleinschalig qua afmetingen (oppervlakte, goot- en bouwhoogte). Het gebied ten noor-

den van deze bebouwing kenmerkt zich door een kleinschalige rationele blokverkaveling. Dit gebied wordt gebruikt voor (volks)tuinen en heeft geen eenduidige structuur. Langs de Oude Kerkhofsweg zijn enkele nieuwere woningen gebouwd; deze dateren van eind 20ste / begin 21ste eeuw. De woningen hebben ruimere afmetingen (qua oppervlakte, goot- en bouwhoogte) dan de bebouwing langs het Bagijnendijkje. Wel is met de architectuur aangesloten bij de bestaande bebouwing. Dit is bijvoorbeeld terug te vinden in de kapvormen met wolfseinden. Direct ten noorden van de vesting ligt in het plangebied de (oude) haven. De bebouwing langs de Havenkade hoort bij de eerste stadsuitbreidingen buiten de vesting. Ook hier is geen eenduidige bebouwingsstructuur aanwezig, de bebouwing verschilt in afmetingen en verschijnings-vorm van elkaar. Wel zijn de panden nadrukkelijk op de haven gericht. Achter de panden langs de Havenkade loopt het Havendijkje. Hieraan liggen de tuinen, met tuinhuisjes, die horen bij de panden aan de Havenkade.



Westelijk deel buiten de Vesting

Zuidelijk deel

Zuidelijk van de vesting kent het gebied Buiten de Veste een grote verscheidenheid aan structuren. Deze structuren zijn veelal bepaald door de functies in dit deel van het plangebied. In de meest zuidoostelijke hoek bestaat dit deel uit agrarische gronden die onder meer gebruikt worden voor de verbouw van maïs. Langs de Zuiderzeestraatweg-Oost en Zwolseweg is laanbeplanting (hoge stammen) en struweel (Zuiderzeestraatweg-Oost) aanwezig.

Daarnaast zijn in het plangebied, noordelijk van de agrarische gronden, sportvelden

aanwezig. Deze maken deel uit van het Burgemeester Bode Sportpark. De functie van het sportpark heeft de ruimtelijke structuur ervan bepaald. De bij de sportvelden horende bebouwing varieert in afmeting en verschijningsvorm van elkaar. De hoogte is beperkt tot maximaal één bouwlaag met of zonder (flauwe) kap. De sportvelden worden deels omgeven door groensingels met struweel en boombeplanting (lage stammen). In het gebied tussen de Nunspeterweg en het sportcomplex staat (woon)bebouwing. De Nunspeterweg is een oude uitvalsweg van de vesting. De (meer historische) bebouwing staat langs deze weg en is hierop gericht. Westelijk van die bebouwing staat een bijzondere woonvorm, bestaande uit meerdere grootschalige gebouwen. De bebouwing varieert in afmetingen en verschijningsvorm. Het groen in dit deel wordt enerzijds gevormd door tuinen bij de woningen en anderzijds door het groen rond de bebouwing. Tussen het sportcomplex en de Zwolscheweg ligt een gebied waarvan een deel is ingericht als parkeerterrein. Een ander deel is in gebruik voor een supermarkt met parkeerterrein. De supermarkt is gevestigd in een oude tramremise. Het gebied kent een groene structuur met kleinere en grotere boombeplanting en heggen (parkeerterrein).



Zuidelijk deel buiten de Vesting

Specifieke gebiedsuitwerking Beschermd stadsgezicht van Elburg-stad

De panden zijn over het algemeen drie vensters breed, incidenteel komen ook bredere panden voor. De gevelindeling is traditioneel, met verticale, op regelmatige afstanden boven en naast elkaar geplaatste raamopeningen. Lijstgevels en topgevels komen afwisselend voor. Het is opmerkelijk dat zich daarbij geen grote verschillen in bebouwingshoogte voordoen, omdat de panden met topgevels meestal een bouwlaag minder hebben dan de belendende panden met lijstgevels. De daken zijn gedekt met vooral rode pannen. Ondanks de min of meer homogene bebouwingsstructuur is het bebouwingsbeeld afwisselend, door kleine onderlinge verschillen in goothoogte, breedte, detaillering en kleur. Gepleisterde panden en panden in schoon metselwerk komen bijna in gelijke aantallen voor. Het hout is dekkend geschilderd. Het kozijn hout is wit of in een lichte

tint, de deur en het raamhout eveneens wit of in donkere kleuren. De grote concentratie van monumenten is in belangrijke mate bepalend voor het ruimtelijk karakter van de stad. De jongere panden zijn door hun traditionele vormgeving beeldondersteunend of zijn gebouwd in historische trant. Het bebouwingsbeeld heeft hoofdzakelijk een 19e eeuwse karakter. De stad bestaat in zijn huidige vorm al honderden jaren. Ondanks de ontwikkelingen heeft de stad nog steeds het karakter van een karakteristieke vestingstad. Ontwikkelingen als functieverhuizingen kunnen de uitstraling van het gebied snel veranderen. Van belang voor de belevingswaarde van Elburg-stad is het contrast tussen het steenachtige stedelijke karakter binnen de vesting en het nog voor een belangrijk deel open landelijk gebied daarbuiten. Omgekeerd geldt dat ook voor het vrije zicht op de vesting vanuit het open schietveld.

Elburg-stad, kenmerken van de bebouwing

Het gebied Elburg-stad beslaat de hele karakteristieke oude vestingstad tot en met de buitenzijde van de oude stadsgracht.

De stadsmuur en volkswoningbouw aan de rand van de stad vormt veelal een visuele afsluiting van de daarop toelopende straten, waardoor ondanks de lange rechte straten toch een besloten beeld is ontstaan. De bebouwing past goed in de regelmatigheid van de stadsplattegrond. Zelfs gebouwen met een openbare of bijzondere bestemming zijn precies in het rechthoekige stramien geplaatst.

Behalve de beoordelingscriteria worden nog diverse richtlijnen voor monumenten opgesteld zoals: Nota stoepen en nota aanlichten van de gevels.



Elburg-stad

BEOORDELINGSCRITEIA PUNTSGEWIJS

■ Monumenten en woningen welke onder het bestemmingsplan "Beschermd stadsgezicht" vallen.

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

Situering	• Het ruimtelijk karakter is gebaseerd op de gegroeide kleinschaligheid, openheid en diversiteit; • Vervangende nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving; • De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw; • Panden zijn alzijdig (gericht naar de openbare ruimte); • De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving blijft gehandhaafd; Aanvullende criteria voor het Havengebied: • Bebouwing staat in de rooilijn, geringe verspringingen zijn mogelijk binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing; • De inpassing van massa en vorm tussen bestaande bebouwing is zorgvuldig.
Massa en Hoofdvorm	• De inpassing van massa en vorm tussen bestaande bebouwing is zorgvuldig; • Maximaal twee bouwlagen met kap; • De vormgeving van het dak is afgestemd op het karakter van het betreffende pand; • Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen, blijven toevoegingen per pand ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.
Gevels	• Bij verbouw, renovatie of vervangende nieuwbouw is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal-kleurgebruik essentieel; • Bij (vervangende) nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving met betrekking tot stijlenmerken en materialisering het uitgangspunt; • De maat en schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd; • Om de horizontale gevelopbouw zijn de begrenzingen van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) als belangrijke elementen behandeld; • De vormgeving van de onderpui hangt samen met die van de bovengevel; • De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand blijft uitgangspunt in geval van splitsing, de individualiteit van de panden blijft bij samenvoeging gehandhaafd; • Gevels en etalage op straatniveau hebben een open karakter en passen binnen de architectuur van het pand; • De vormgeving van entree en de eventuele symmetrie van de gevelopbouw worden zorgvuldig behandeld. Aanvullende criteria voor het Havengebied: • Bebouwing staat in de rooilijn, geringe verspringingen zijn mogelijk binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.

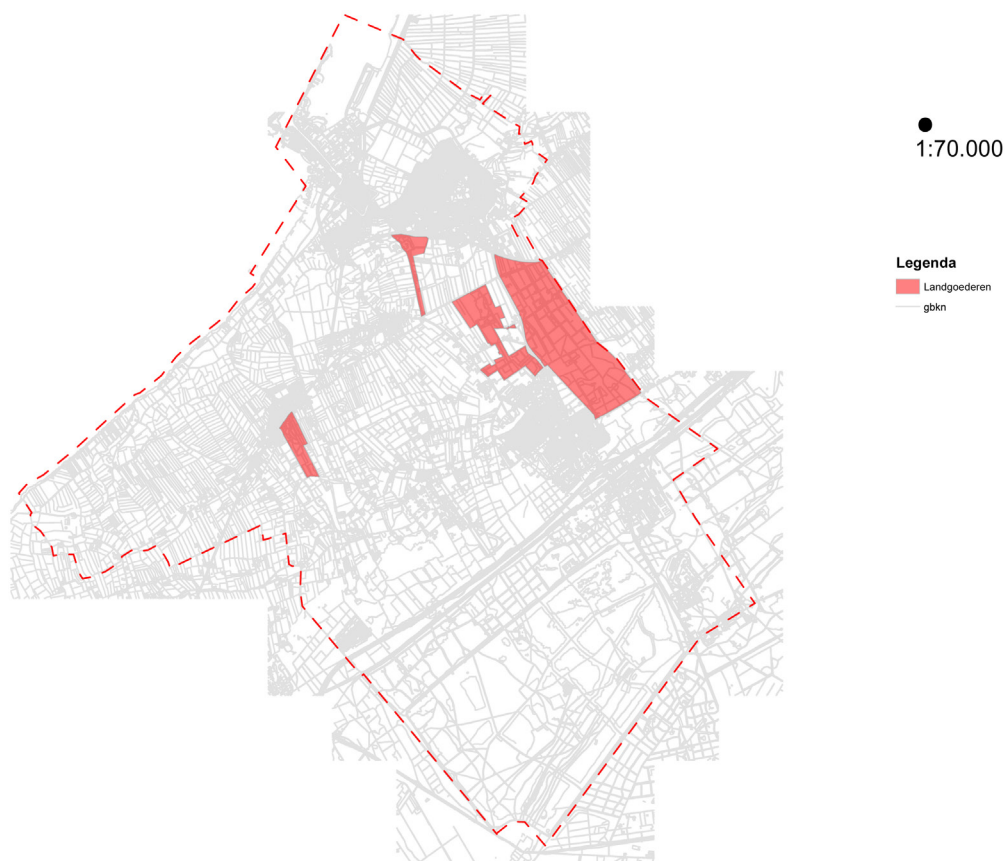
Materiaalgebruik	• Bij verbouwing of renovatie het oorspronkelijke materiaal tot uitgangspunt nemen; • In hoofdzaak baksteen, al dan niet voorzien van een stuc- of schilderlaag, voor gevels en dakpannen op de daken toepassen; • Het gebruik van glas, spiegelende oppervlakken, kunststof of kunsthars gevelbeplating is niet toegestaan.
Kleurgebruik	Voor hoofdmaterialen worden aardkleuren toegepast, in combinatie met rode of donkere pannen; • In principe wordt geen toestemming verleend voor het schilderen van een goede baksteengevel; in bepaalde gevallen is het mogelijk om een baksteengevel met minder fraai metselwerk (door aanpassingen van gevelonderdelen) te schilderen (dodekoprood) of vegen (met cement); • Gevels voorzien van een pleisterlaag mogen geschilderd worden in een natuurkleur (crème, wit/geel, beige of licht oker); • Kozijnen worden in lichte kleuren geschilderd (crème, oker/wit), de draaiende delen in donkeren tinten groen of blauw; • Lijstwerk wordt geschilderd in de kleur van de kozijnen; • Door lichte kleuren te gebruiken komen eigen- en slagschaduwen op en van de profielen beter uit; • De plinten worden donkergrijs of blauwgrijs gekleurd; • Bij verbouwing of renovatie het oorspronkelijke kleurgebruik tot uitgangspunt nemen; • Het gebruik van sterk contrasterende kleuren wordt vermeden; • Kleuren van dakpannen en metselwerk zijn op elkaar afgestemd.
Detailering	• Bij renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met de kenmerkende ornamentiek als overstekken, dak- en gevellijsten, siermetselwerk en speklagen (herstel, interpretatie of reactie); • Specifieke detailering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke wordt met aandacht ontworpen.
Kozijn-, gevelwijzigingen en winkelpuien	• Passend bij de schaal en de maat van de totale gevel; • Een transparante vormgeving (relatie binnen-buiten); • Geen geblindeerde etalages of dichte gevelvlakken; • Duurzame materialen toepassen, afgestemd op aanwezige materialen van de oorspronkelijke gevel; • Detailering afstemmen op oorspronkelijke detailering van de gevel; • Reclame en naamsaanduiding integreren in het ontwerp van de pui. Rolluiken zo veel mogelijk voorkomen met bouwkundige maatregelen in het ontwerp; • Geen opvallende en / of contrasterende kleuren toepassen. Pui ontwerpen in goede samenhang met de architectuur van het oorspronkelijke pand.
Dakkapellen	• Zie sneltoetscriteria.

Aan- en uitbouwen	• Bijbehorende bouwwerken worden in massa, maatvoering en stijl afgestemd op de hoofdmassa; • Materialen, kleuren en detaillering van de aan- en bijbouwen zorgvuldig afstemmen op die van het hoofdgebouw; • Erkers en vitrines passen in afmeting en detaillering in het ontwerp van de ondergevel en zijn ondiep; • Toevoegingen aan het dak uitsluitend aan de achterzijde aanbren-gen. In het geval dat de kap haaks op de as van de straat staat: ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn.
Dakramen	• Aan de voorzijde zijn alleen verticaal gerichte dakramen met een maximaal oppervlakte van 0,75 m2 toegestaan.
Muurreclame	• Geschilderde muurreclame is toegestaan, mits deze historisch ver-antwoord is en geen merknamen bevat.



Buitenplaatsen, Landgoederen en overige monumenten in het buiten-gebied.

Buitenplaatsen en landgoederen zijn karakteristieke en waardevolle elementen, die van grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde zijn. De gemeente Elburg telt officieel vier historische landgoederen namelijk Klarenbeek, Old Putten, Schouwenburg en Zwaluwenburg.



Het landgoed Klarenbeek is een historische buitenplaats en ligt ten zuiden van Doornspijk. Het park behorende bij het landgoed is noord-zuid georiënteerd en heeft een smalle en rechthoekige vorm. Het hoofdgebouw ligt aan de Zuiderzeestraatweg en stamt uit 1842. De parkaanleg dateert uit het begin van de 19e eeuw en wordt gekenmerkt door de Engelse landschapsstijl.

De historische buitenplaats Old Putten grenzend aan de zuidzijde van de kern Elburg, is gebouwd op een zandrug waar vermoedelijk al vanaf de 12e eeuw een kasteel gevestigd is geweest. In de 17e eeuw werd de huidige buitenplaats aangelegd. Het hoofdgebouw heeft een duidelijke relatie met de Puttenerallee. Het complex bestaat naast het hoofdgebouw met koetsierswoning annex paardenstal, uit een park, oprijlaan en landerijen richting de molen en Schouwenburg.

Landgoed Schouwenburg is gelegen tussen 't Harde en de kern Elburg. Over de ontstaansgeschiedenis van de Schouwenburg is niets bekend, waarschijnlijk was het oorspronkelijk een boerderij. Sinds de 16e eeuw komt de naam Schouwenburg voor en de kelders onder het hoofdgebouw dateren ook uit deze tijd. De huidige structuur van de

buitenplaats dateert uit de 19e eeuw. Centraal in het parkaanleg ligt het hoofdgebouw met een koetshuis, een tuin met kenmerken van de Engelse landschapsstijl en een moestuin. Dit geheel wordt omringd door een gracht welke zich verbreed tot grote vijvers. Buiten de gracht liggen grote open weides omringd door forse bomenrijen. Verder maken een boerderij en een bos met slingerpaden onderdeel uit van het landgoed. De Eperweg scheidt het landgoed Schouwenburg van het landgoed Zwaluwenburg.

Landgoed Zwaluwenburg is gelegen tussen 't Harde en Oostendorp. In 1728 werd het hoofdgebouw gebouwd ter plaatse van een ouder, wellicht versterkt huis (kasteel Wijnbergen) van de historische buitenplaats Zwaluwenburg. Het is aannemelijk dat het vroeger parkaanleg door een classicistische stijl gekenmerkt werd. Een lange centrale as liep dwars door het huis in oost-westrichting. Het hoofdgebouw staat op een rechthoekig terrein welke door een gracht omgeven wordt binnen de aanwezige structuur van lange en rechte lanen. Vanaf circa 1840 tot 1870 is het park getransformeerd tot een park met een meer landschappelijke stijl. Verder omvat het landgoed onder meer de boerderij De Zwaluwenburg, een rentmeesterwoning, een geometrische tuin en een parkweide.

Op de buitenplaatsen en landgoederen is de Monumentenwet 1988 van toepassing. Deze wet stelt hoge eisen aan verbouw en uitbreiding van de bebouwing. Bij de welstandsbeoordeling van beschermde buitenplaatsen en landgoederen wordt in principe uitgegaan van een zorgvuldige omgang met de historische waarde van de bebouwing. Voor alle bebouwing op buitenplaatsen en landgoederen is een zware toetsing, welstandsniveau 1, van toepassing.



BEOORDELINGSCRITEIA PUNTSGEWIJS

■ Buitenplaatsen, Landgoederen en overige monumenten in het buiten- gebied.

Situering	In beginsel zijn de landgoederen en buitenplaatsen naar binnen gekeerd vormgegeven. Enkele bebouwingsaccenten kunnen gericht zijn naar de straat. Ook via een speciaal vormgegeven entree of poort kunnen de landgoederen zich manifesteren. • Het omringende groen moet voldoende massa behouden; • Bebouwing mag het beeld niet overheersen; • Natuurlijke inpassing in de groene omgeving; • Verzorgd groenontwerp en verharding beperken; • Afscheidingen van percelen als geheel zodanig uitvoeren dat de ruimtelijke continuïteit van de natuurlijke omgeving intact wordt gelaten.
Massa en Hoofdvorm	• In geval van nieuwbouw of ingrijpende wijzigingen is een hoogwaardige architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke vormgeving vereist. Daarbij dient voor het complex een masterplan ontwikkeld en vastgesteld te worden, waarin het welstandsbeleid is uitgewerkt; • Aanwezige stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten vormen het uitgangspunt, terughoudend omgaan met stijlvreemde toevoegingen.
Gevels	• Bij verbouw is het oorspronkelijke materiaalgebruik het uitgangspunt; • Gevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden behandeld als voorzijden; • Bij splitsing van het pand blijft de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden; • Bij verbouw en renovatie wordt aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.
Materiaalgebruik	• Het dak van hoofd- en bijgebouwen is afgedekt met natuurlijke materialen; • Het materiaalgebruik van aan- en bijgebouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.
Kleurgebruik	• Kleuren per gebouw dienen te harmoniëren met elkaar; • Het kleurgebruik van aan- en bijgebouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw; • De kleuren van dakbedekking en gevels zijn op elkaar afgestemd.
Detailering	• Authentieke detailering zoals overstekken, geaccentueerde lijsten en siermetselwerk wordt bij verbouw behouden; • Bij renovatie en/of herstel wordt zorgvuldig omgegaan met de detailering van de kap, de gevelopeningen en het metselwerk; • De detailering van aan- en bijgebouwen is zorgvuldig afgestemd op die van het hoofdgebouw; • Serres en erkers worden met een zelfde aandacht voor detailering als het hoofdgebouw uitgevoerd.
Bijgebouwen/kleine bouwwerken	• Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes en dergelijke moeten bij voorkeur in het complex worden opgenomen, zodat het één geheel blijft.

Militaire gebieden

Het terrein van het Artillerie SchietKamp (ASK) is verspreid over drie gemeenten, te weten Epe, Oldebroek en Elburg. Het betreffende gebied van de gemeente Elburg is gesitueerd aan de provinciale weg Elburg – Epe (N309). Een groot gedeelte van de bebouwing, het gebied en de gemeentelijke monumenten op dit terrein is aangewezen als Rijksmonument. Het ontstaan van de legerplaats was het gevolg van ingrijpende vernieuwingen van geschut en munitie in de jaren rond 1870. In de loop der tijd zijn er op verschillende plaatsen op het terrein gebouwen toegevoegd. Het ASK-terrein is een militair complex dat in korte tijd – tussen 1877 en 1887 - is aangelegd. Op het hoogste punt van het gebied (Woldberg) ligt een van de oudste legerplaatsen in Nederland: de legerplaats bij Oldebroek.

Nabij 't Harde ligt de naoorlogse Luitenant-Kolonel Tonnetkazerne. Tussen de Tonnetkazerne en station 't Harde van de Nederlandse Spoorwegen bevindt zich een raccorde-ment, een laad – en losstation voor militaire voertuigen.



Landschappelijke kenmerken

De opzet van de inrichting van het oude ASK was voor die tijd zeer modern, door de losse gebouwen met ieder een afzonderlijke functie. Het kamp is in een parkachtige structuur aangelegd, opgebouwd uit diverse paviljoens. Het kale heidelandschap werd voor een deel beplant met bomen en struiken, welke nu bijdragen aan de karakteristieke sfeer van het kamp. Het oude terrein is grofweg in te delen in vier gebieden, met een eigen ruimtelijke karakteristiek. Het bovenkamp (huisvesting van manschappen), het benedenkamp (opslag van materieel), het tentenveld (tussen het boven- en benedenkamp in) en als laatste het schietterrein zelf. Verder is nog op twee gebieden binnen het militaire complex bebouwing te vinden, vlak aan het spoor staat tegenwoordig het grootste

deel van de militaire bebouwing. Aan de noordzijde, aansluitend aan het benedenkamp, staan verspreid over een klein gebied diverse gebouwen, in militaire functionele stijl. Aan een rondslingerende weg staat individuele bebouwing verstrooid over het terrein, met een parkachtige uitstraling. Deze naoorlogse militaire gebouwen hebben op zich geen bijzondere beeldwaarde, maar het neutrale functionele karakter van de bebouwing zorgt wel voor een architectonische eenheid en een rustige groene uitstraling waarbij aan de buitenruimte de hoofdrol wordt gelaten.

Het karakter van bovenkamp wordt bepaald door vrijstaande, lage gebouwen die bijna allemaal in dezelfde richting en in één lijn staan. De gebouwen aan de noordzijde van de Hessenweg staan parallel aan de hoogtelijnen en daardoor enigszins verdraaid ten opzichte van de straat. De ontstane driehoekige ruimte is ingevuld met een parkachtige aanleg. Het hoog opgaande volgroeide geboomte en de groenplantsoenen spelen in het karakter een grote beeldondersteunende rol. De gebouwen vormen met de parkachtige sfeer één geheel, waarbij de gebouwen met betrekking tot zichtlijnen een belangrijke positie innemen. De gebouwen zijn onder te brengen in de chaletstijl. In de jaren 1870 werd die stijl vooral met het buitenleven geassocieerd. Bij de gebouwen waar het vakwerk ontbreekt zijn de dakhellingen en dakranddetails overeenkomstig met de details van de overige bebouwing, waardoor toch in beeld één geheel gevormd wordt. De structuur van het benedenkamp wordt gekenmerkt door de parallelle plaatsing van gebouwen haaks op de koningin Julianaweg. De oorspronkelijke aanleg, bestaande uit zes paardenstallen in twee rijen van drie, is nog goed herkenbaar. Vanwege de functie hebben in dit deel van het gebied de meeste veranderingen en uitbreidingen plaatsgevonden. Door het grote bestrate oppervlak, de grote parkeerplaatsen voor het rollend materieel en de lage bouwmassa's heeft het gebied een zeer open karakter met plaatselijk hoog opgegroeid geboomte. Op de andere twee gebieden (het tentenveld en het schietterrein) staat nagenoeg geen bebouwing. Door het oorspronkelijke open karakter van deze gebieden zou dit terrein zo veel mogelijk gespaard moeten worden voor bebouwing, zodat er geen visuele scheidingen in het gebied ontstaan. De bebouwing zorgt wel voor een architectonische eenheid en een rustige groene uitstraling, waarbij aan de buitenruimte de hoofdrol wordt gelaten. Een groot deel van de bebouwing dient geen militair doel meer en is nu voor andere doeleinden in gebruik. Het grootste gedeelte van de kazerne bevindt zich op de hoek tussen het spoor en de Elburgerweg. De bebouwing en opzet van dit gebied is grootschalig en niet vergelijkbaar met enige andere bebouwing op het militaire complex. Het terrein heeft veel weg van een industrieel gebied; ruime straatprofielen en grote naar binnen gekeerde bebouwing. Door de grove schaal en de ruimte tussen de bebouwing heeft het gebied een rustig uitstraling, met een strak geordende opzet.



213

BEOORDELINGSCRITEIA PUNTSGEWIJS

■ Militaire gebieden

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

Situering	• Behouden van het ruimtelijk karakter van de parkachtige aanleg als geheel; • Natuurlijke inpassing in de 'groene' omgeving, verzorgd groenontwerp en verharding beperken; • Aanwezige stedenbouwkundige kwaliteiten vormen het uitgangspunt en moeten gerespecteerd worden.
Massa en Hoofdvorm	• Aanwezige architectonische kwaliteiten vormen het uitgangspunt, terughoudend omgaan met stijlvreemde toevoegingen; • Het gebouw kan zich middels een speciaal vormgegeven entree of poort manifesteren in de omgeving.
Gevels	• De verschillende hoofdfuncties zijn te onderscheiden door architectonische accenten en geledingen; • Bij verbouw is het oorspronkelijke materiaalgebruik het uitgangspunt.
Materiaalgebruik	• Hoofdmaterialen toepassen in gedekte kleuren.
Kleurgebruik	• Kleuren dienen te harmoniëren met elkaar.
Detailtering	• Zorgvuldig detaillering, overeenkomstig met bestaande detaillering.
Bijbehorende bouwwerken	• Aan- en bijbouwen voor de voorgevelrooilijn worden niet toegestaan; • Erkers en vitrines zijn niet toegestaan; • Toevoegingen aan het dak zijn niet toegestaan.
Erfafscheidingen	• Geen erfafscheidingen en toegangspoorten e.d. toepassen. Uitgaan van hagen, heggen of houtwallen. Deze elementen zo situeren dat dit de samenhang van de bebouwing ondersteunt.
Dakramen	• Aan de voorzijde zijn alleen verticaal gerichte dakramen met een maximaal oppervlakte van 0,75 m2 toegestaan.





Welstandsniveau 2 reguliere toetsing

Hieronder vallen de overige gebieden, die vanuit het perspectief van de gehele gemeente gezien geen zware toetsing nodig hebben. Hier denken aan de bebouwing welke zijn gelegen aan de belangrijke hoofdroutes en doorgaande wegen, o.a.:

- De Zuiderzeestraatweg Oost en West, Eperweg, Oude Harderwijker weg, Oostelijk Rondweg, Flevoweg etc. Tevens de belangrijkste (route) wijkontsluitingswegen van de gemeente Elburg.

Buitengebied

Het buitengebied in Elburg is van grote waarde. Het overgangsgebied, de grote landschappelijke en functionele diversiteit maakt het tot een attractief gebied zowel voor permanente vestiging als voor recreatie. Het beleid is bij ontwikkelingen binnen dit gebied er op gericht op behoud van deze kwaliteiten. In de openheid van het landschap kan een kleine verstoring al grote afbreuk doen aan de beleving van het geheel.

De volgende aspecten vallen onder niveau 2:

- De open polders;
- Bebouwing in het buitengebied;
- Woningbouw met publieke beeldwaarde.
- Randen van bebouwingskernen, bebouwing die invloed heeft op het silhouet of de beleving van het buitengebied. Door regulier welstandsbeleid te voeren aan de randen van de kernen wordt de kwaliteit van het buitengebied bewaard;
- Historische kernen, historische bebouwingslinten en secundaire bebouwingslinten als de Zuiderzeestraatweg West en Oost, Molenweg in Molendorp en 't Straatje in Honingsveld, die oriëntatie en structuur geven aan de woongebieden.

De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied.

Bij de toetsing wordt gelet op:

- Relatie met de omgeving;
- Bouwwerk op zichzelf;
- Detaillering waar van essentieel belang.

Historische bebouwingslinten en bijzondere hoofd,- en overige ontsluitingswegen.

Een bebouwingslint is een reeks van gebouwen langs een route, die met elkaar en met de route een ruimtelijke eenheid vormt. De historische bebouwingslinten kenmerken zich over het algemeen door een relatief open bebouwingsbeeld en een zekere variatie in de bebouwing en de openbare ruimte. Van oudsher bestaan de bebouwingslinten uit boerderijen. In de buitengebieden hebben sommige bebouwingslinten dit agrarisch karakter behouden. Vaak zijn de boerderijen vervangen door huizen, of is in de kernen de oorspronkelijke bebouwing van de bebouwingslinten opgenomen in de bebouwing van de diverse typen bouwstenen waarmee de kernen in de loop der tijd zijn gegroeid.

Zuiderzeestraatweg

De Zuiderzeestraatweg is halverwege de 19e eeuw aangelegd, naast de Zuiderzeestraatweg vormen de Eperweg en de Flevoweg een belangrijke route die Elburg verbindt met de bestaande wegen en dijken, als hoofdroute van Zwolle via Harderwijk naar Amersfoort en naar Flevoland. In de gemeente Elburg, vanaf Doornspijk buigt de route naar de oude vestingstad toe om vervolgens na Oostendorp weer de route richting Oldebroek te vervolgen.

Eperweg

Naast de Zuiderzeestraatweg vormt de Eperweg een belangrijke route die Elburg-stad met de Veluwe verbindt. Langs de Eperweg is een mengeling van voormalige agrarische en commerciële gebouwen gelegen. Ter plaatse van 't Harde heeft het bebouwingslint zich verdicht tot een 'centrum'.

Overige linten

Verspreid over de gemeente zijn (veelal op of langs de dekzandruggen) delen van de historische agrarische lintbebouwing intact gebleven.

De Bovenweg is onderdeel van de oude doorgaande weg die van Wezep naar de Veluwe meer voert en die voor de komst van de Zuiderzeestraatweg de belangrijkste doorgaande verbinding vormde langs dit deel van de Zuiderzeekust. Verder heeft het centrale agrarische bebouwingslint van Hoge Enk, de Oude Harderwijkerweg, zijn historische karakter goed bewaard. De overige secundaire bebouwingslinten bestaan vaak uit gemengde bebouwing.

In de kernen Oostendorp en Doornspijk zijn enkele historische bebouwingslinten opgenomen in nieuwere woongebieden in de kernen, zoals 't Straatje, de Honingsveldweg en de Lageweg. Soms is de oorspronkelijke samenhang in het wegennet nog herkenbaar gebleven, maar meestal zijn het slechts fragmenten in een nieuwe omgeving. Tenslotte kan de begin 20e eeuwse villabebouwing langs de Nunspeterweg in Molendorp worden beschouwd als een historisch bebouwingslint. De bebouwing bestaat uit een diversiteit van woningen in verschillende stijlen met ruime tuinen eromheen.

Zuiderzeestraatweg

De Zuiderzeestraatweg is een belangrijke historische hoofdroute tussen de dorpen en steden langs de voormalige Zuiderzeekust. De route heeft een belangrijke cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke betekenis. Deze betekenis komt naar voren in het profiel van de weg, de inrichting en in de bebouwing langs de route. De Zuiderzeestraatweg is een belangrijke beelddrager, een historische weg, die de gehele gemeente doorkruist. In 1870 is de verbindingsweg tussen Amersfoort en Zwolle op de huidige plaats aangelegd, deels over bestaande wegen en dijken. Om verkeersbelasting van Elburg-stad te voorkomen is een by-pass aangelegd langs de zuidzijde van de oude vestingstad. De Zuiderzeestraatweg geeft in een afwisseling van bebouwde en onbebouwde gebieden een gevarieerd beeld van de gemeente.



Lint Zuiderzeestraatweg

Door het open weidegebied voert de weg achtereenvolgens langs het bedrijventerrein bij Oostendorp, de woninguitbreidingen van Oosthoek en Molendorp, de agrarische bebouwing van Heusbeek en langs Doornspijk. Hier heeft het bebouwingslint zich verdicht tot een woonkern, voorbij Doornspijk heeft de agrarische bebouwing de overhand. De boerderijen langs het lint bestaan uit enkelvoudige volumes die in de richting van de kavels zijn geplaatst. Rondom het erf is open terrein dat doorzicht geeft op het achterland. Bijgebouwen zijn duidelijk secundair en aan de achterzijde van het erf geplaatst. Verdichtingen van het bebouwingslint volgen soms de richting van de oorspronkelijke agrarische kavels, soms staan ze haaks op de weg.

In Doornspijk komen beide oriëntatievormen naast elkaar voor. Door de regionale ontsluitingsfunctie van de Zuiderzeestraatweg ontstond ook de mogelijkheid tot de bouw van gebouwen die een relatie hebben met de ruimere omgeving, zoals buitenhuizen en gebouwen met een maatschappelijke functie. Deze bebouwing is verbijzonderd door verder van de weg terug te liggen, zoals de kerken in Doornspijk of door de omringing van een groot groengebied zoals bij landgoed Klarenbeek het geval is. Het moderne verkeer legt druk op de historisch-culturele karakteristieken van de Zuiderzeestraatweg, voornamelijk door aanpassingen van het wegprofiel. Een verdere bedreiging van deze karakteristieken wordt gevormd door nieuwbouw van woonhuizen en winkels die de eenvoud en eenduidigheid van de bestaande typologieën aantasten: gebouwen met zijvleugels, dominante bijgebouwen of woonhuizen vermomd als boerderij.

Tenslotte verdragen reclames en andere toevoegingen aan commerciële gebouwen zich vaak slecht met de ingetogen karakteristieken van het bebouwingslint. Door boven-

genoemde zaken is op sommige plekken de beeldkwaliteit van de Zuiderzeestraatweg ernstig verschaald. Het bebouwingslint van de Zuiderzeestraatweg is, met alle wijzigingen die het door de tijden heen ondergaat, het levende hart van het overgangsgebied tussen de Veluwe en de vroegere Zuiderzee. De diversiteit van de bebouwing langs de weg levert een rijke en afwisselende ervaring op zonder dat de eenheid van het beeld in gedrang komt. De bebouwing ligt op ruime kavels waardoor veel doorzichten en openheid ontstaat. Ontsluiting van de bebouwing is van origine meestal aan de voorzijde gelegen, in het huidige beeld is dit veelal verplaatst naar de zijkant van het bouwblok. De historische bebouwing kent veel fraai gedetailleerde gootlijsten en rollagen en heeft smalle staande raamopeningen.

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

- Verzoeken tot wijziging vensters (voor monumenten);
- Verzoeken tot aanlichten van gevels;
- Verzoeken tot aanleggen of wijzigen van stoepen.

De Eperweg

Bijzondere aandacht wordt besteed aan bouwplannen en inrichtingsplannen langs de Eperweg. De Eperweg is immers een belangrijke toegangsweg naar Elburg en de hoofdstraat van 't Harde. Het huidige beeld van deze route is niet van bijzonder hoge kwaliteit. Dit heeft zowel te maken met de inrichting van het openbare profiel als met de veelvuldige kleine verbouwingen, die het oorspronkelijke karakter van de bebouwing naar de achtergrond dringen, zonder dat daar een nieuw waardevol karakter voor terug is gekomen. Om een kwaliteitsverbetering in het beeld op gang te brengen zal in nauw overleg met de wegbeheerder, bewoners en belanghebbenden een welstandsbeleid voor de Eperweg worden ontwikkeld. Gedacht kan worden aan het versterken van het groene karakter in de inrichting van de openbare ruimte en de privé-erven langs de weg.



Lint Eperweg

De Eperweg vormt een belangrijke route die Elburg met de Veluwe verbindt. Langs de Eperweg is een mengeling van voormalige agrarische en commerciële gebouwen gelegen. Aan de zuidgrens van de gemeente bevindt zich het Veluwemassief, waar het verleden legerplaatsen zijn opgericht. Vervolgens kruisen de A28 en het spoor van Amersfoort/Zwolle de Eperweg. Op dit punt profileren, vanwege de gunstige ligging, verschillende soorten transportactiviteiten zich in het gebied. Direct boven de kruising heeft het bebouwingslint zich verdicht tot het centrum van 't Harde. Na het centrum staat de bebouwing verder uit elkaar waardoor er visueel weer contact met het achtergebied ontstaat. Voorbij de kern 't Harde richting Elburg doorsnijdt de Eperweg de landgoederen Zwaluwenburg en Schouwenburg. De bebouwing aan de Eperweg is op organische wijze gegroeid. Hierdoor wordt de bebouwing door een verscheidenheid aan gebouwen, veelal kleinschalig met incidenteel grotere volumes. Rond de aansluiting met de A28 staan grotere bebouwingsblokken aan de straat. Deze zijn veelal op ruime afstand van de weg gelegen en staan vrij op de kavel, zodat contact met het achtergebied mogelijk is. Het bebouwingsbeeld verder aan de Eperweg is afwisselend, door het individuele karakter van de bebouwing. De hoofdmassa's zijn eenvoudig van opzet. Verschillende dakvormen komen naast elkaar voor, met de nokrichtingen afwisselend evenwijdig aan of haaks op de weg.

Het kleinschalige karakter van de bebouwing gaat, met name in het centrum van 't Harde schuil achter toevoegingen. Het beeld wordt in de kern langs de Eperweg bepaald door reclame-uitingen en luifels. Van oudsher is de Eperweg de verbinding van Elburg landinwaarts met de Veluwe. In de loop der tijd is de functie van de weg veranderd. Door de komst van de A28 en het ontsluiten van de Flevopolder is de verkeersintensiteit sterk toegenomen. Door de verkeerstechnische verbreding van de weg is het beeld van de bebouwing aan de straat sterk veranderd, met het verdwijnen van voortuinen en het toevoegen van meer verharding, wegen en fietspaden, is de openbare ruimte versteend. In de kern van 't Harde presenteren bedrijven zich naar de straat en zijn faciliteiten voor bezoekers en bedienend verkeer aanleiding om veranderingen aan gebouwen, erven of openbare ruimte aan te brengen. Deze veranderingen doen zich geleidelijk voor, maar kunnen op den duur tot ingrijpende en onbedoelde verandering in het bebouwingsbeeld leiden.

Op het gebied rond de Eperweg wordt regulier welstandsbeleid gevoerd, welstandsniveau 2 is hier van toepassing. Het beleid is gericht op het behouden van het variërende bebouwingsbeeld. Op plaatsen waar het mogelijk is zal de relatie met het landelijk gebied versterkt worden. Bebouwing dient zich te voegen in de bestaande structuur waardoor de oorspronkelijke afwisselende karakteristiek van het bebouwingslint behouden blijft.

In het bebouwingsbeeld is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld, elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering, uitstraling en kleur- en materiaalgebruik. Behalve de beoordelingscriteria gelden binnen de gemeente diverse richtlijnen voor:

- Verzoeken tot wijziging vensters (voor monumenten);
- Verzoeken tot aanlichten van gevels;
- Verzoeken tot aanleggen of wijzigen van stoepen.

De overige belangrijke hoofd,- en wijkontsluitingswegen worden niet apart beschreven. Deze staan ingetekend op de gebiedskaarten zie bijlagen. Hiervoor gelden wel de hierna vermelde criteria.

BEOORDELINGSCRITEIA PUNTSGEWIJS

■ Historische bebouwingslinten en bijzondere hoofd,- en overige ontsluitingswegen.

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

Situering	• Het ruimtelijk karakter is gebaseerd op de gegroeide kleinschaligheid, openheid en diversiteit; • Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving; • De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw; • Panden zijn gericht naar de openbare ruimte. • De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving blijft gehandhaafd; • Bedrijfsbebouwing staat op het achtererf.
Massa en hoofdvorm	• De bouwmasa is compact en op zichzelf staand; • De vormgeving van het dak is afgestemd op het karakter van het betreffende pand; • Bebouwing van grotere massa en hoogte dan de direct omringende gebouwen staat op grotere afstand tot de weggrens.
Gevels	• Bij verbouw, renovatie of vervangende nieuwbouw is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik; • Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving met betrekking tot stijlenmerken en materialisering het uitgangspunt; • De maat en schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd; • De onderpui en bovengevel vormen architectonisch een samenhangend geheel; • De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand blijft uitgangspunt in geval van splitsing, de individualiteit van de panden blijft bij samenvoeging gehandhaafd; • De geleiding en ritmiek van de gevel zijn verticaal gericht en komt naar voren in de gevelassen.
Materiaalgebruik	• Bij verbouwing of renovatie het oorspronkelijke materiaal tot uitgangspunten nemen. In hoofdzaak baksteen en gebakken dakpannen toepassen; • Het gebruik van glas, spiegelende oppervlakken, kunststof of kunsthars gevelbeplating is niet toegestaan.
Kleurgebruik	• Aardkleuren bepalen voor hoofdvlakken het aanzicht.;Het gebruik van sterk contrasterende kleuren wordt vermeden, kleuren van dakpannen en metselwerk zijn op elkaar afgestemd; • Bij verbouwing of renovatie het oorspronkelijke kleurgebruik tot uitgangspunt nemen.

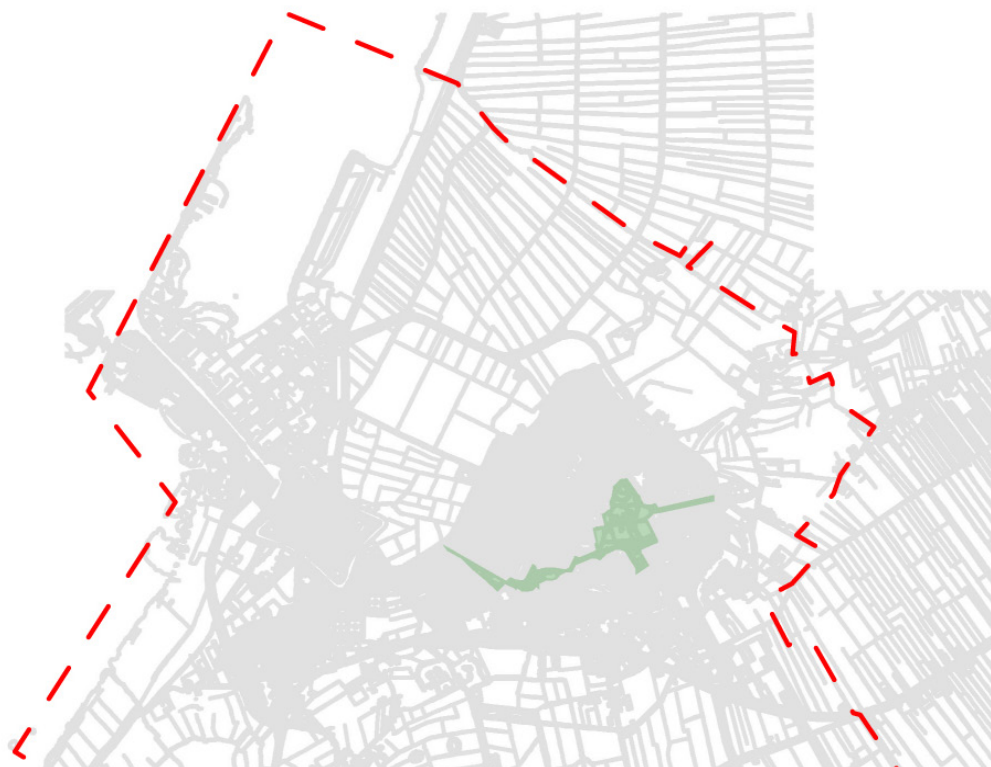
Uitzonderingen erfafscheidingen

Verzoeken die zien op erfafscheidingen wordt een dichte schutting mogelijk gemaakt, indien gewerkt wordt met verschillende materialen in gelede setting. Uitvoering is situatie afhankelijk, hierbij denken aan de ruimtelijke inpassing waarbij het perceel grenst aan het openbaar groen of van de afstand tot de weg, of afhankelijk van de perceelgrote. Met een dichte schutting wordt bedoeld meer dan 80% dicht met een hoog uitvoerings- (kwaliteits)niveau. Zie voorbeeld. Scholekster 1.

De Longstrook ('t Groene Hart)

't Groene Hart heeft met zijn kronkelende paden, waterpartijen en opgaand geboomte een parkachtig karakter. Door de instituten in en rond het gebied wordt deze groene zone als zeer waardevol beschouwd voor verschillende doelgroepen. Schuttingen ter afscherming van de bebouwing vertroebelen het karakter en versnipperen het gebied. In het gebied worden in principe zo min mogelijk gebouwen bijgebouwd. Met wijzigingen van de bebouwing dient zorgvuldig te worden omgegaan. Voor de bebouwing in 't Groene Hart' is welstandsniveau 2, reguliere toetsing, van toepassing.

De ruimtelijke structuur tussen de uitbreidingen van Elburg en Oostendorp wordt gevormd door een aaneenschakeling van groenstructuren die door de diverse uitbreidingswijken liggen. Deze parkachtige zone begint tussen Oostendorp-West en Oosthoek I en II en sluit in oostelijke richting aan op het groene hart. Vanuit het groene hart gaan groene uitlopers langs de Achterweg en het Hoekwant door tot het open buitengebied aan de oostzijde van de rondweg. Hierdoor zijn tot diep in de kern ruimtelijke en visuele relaties aanwezig met het buitengebied. Deze groenstructuur vormt daardoor een belangrijk ruimtelijk structurerend element voor de omringende wijken. Het slingerende water is onderdeel van het groene hart en begeleidt op diverse plaatsen de bebouwing. In 't Groene Hart staat niet veel bebouwing. Een bibliotheek, sporthal, verzorgingscomplex, enkele scholen en een klein aantal woningen en boerderijen zijn aanwezig. De gebouwen zijn veelal samengestelde massa's, als solitair element geplaatst in de groene context. Rondom de bebouwing is de verharding minimaal, zodat de groenstructuur niet versnippert.



BEOORDELINGSCRITEIA PUNTSGEWIJS

■ De Longstrook ('t Groene Hart)

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

Situering	- Bebouwing mag geen afbreuk doen aan het groene karakter van de omgeving, schaal en vormgeving zodanig inpassen in de omgeving dat de natuur de boventoon blijft voeren; - De indeling van het perceel en de hoofdpzet van het pand is afgestemd op de karakteristiek van de locatie, bijvoorbeeld hiërarchie, ontsluiting en zichtlijnen, kavelgroen sluit bij voorkeur aan bij het openbare groen aan de straatzijde; - Hoofd- en bijgebouwen vormen een samenhangend geheel. ondergeschikte gebouwen en objecten ondergeschikt situeren of in gebouwen integreren.
Massa en hoofdvorm	- De hoofdvorm is een eenduidige bouwmasa met een eenvoudig of harmonisch samengestelde massa-opbouw; - Aan- en bijgebouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.
Gevels	- Eenvoudig en harmonisch samengestelde gevelopbouw; - Ingetogen materiaalgebruik; - De verschillende hoofdfuncties zijn te onderscheiden door architectonische accenten en geledingen; - Geen grofschalige (geprefabriceerde) gevelplaten of dakbedekking toepassen.
Kleurgebruik	- Kleuren per gebouw zijn ingetogen en dienen te harmoniëren met elkaar; - Kleurgebruik in gedekte tinten.
Detailering	- Kozijnen in hout uitvoeren; - Details van karakteristieke en esthetisch belangrijke bouwdelen zorgvuldig uitvoeren.
Afwerking erven	Bebouwing en beplanting beschouwen als organische eenheid.

Uitzonderingen erfafscheidingen

Verzoeken die zien op erfafscheidingen wordt een dichte schutting mogelijk gemaakt, indien gewerkt wordt met verschillende materialen in gelede setting. Uitvoering is situatie afhankelijk, hierbij denken aan de ruimtelijke inpassing waarbij het perceel grenst aan het openbaar groen of van de afstand tot de weg, of afhankelijk van de perceelgrote. Met een dichte schutting wordt bedoeld meer dan 80% dicht met een hoog uitvoerings- (kwaliteits)niveau. Zie voorbeeld. Scholekster 1.

Bedrijventerreinen

Voor de percelen die in de buitenschil liggen van de bedrijventerreinen geldt een welstandsniveau 2. De aangewezen percelen in de binnenschil zijn welstandsvrij.

BEOORDELINGSCRITEIA PUNTSGEWIJS

■ Bedrijventerreinen

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

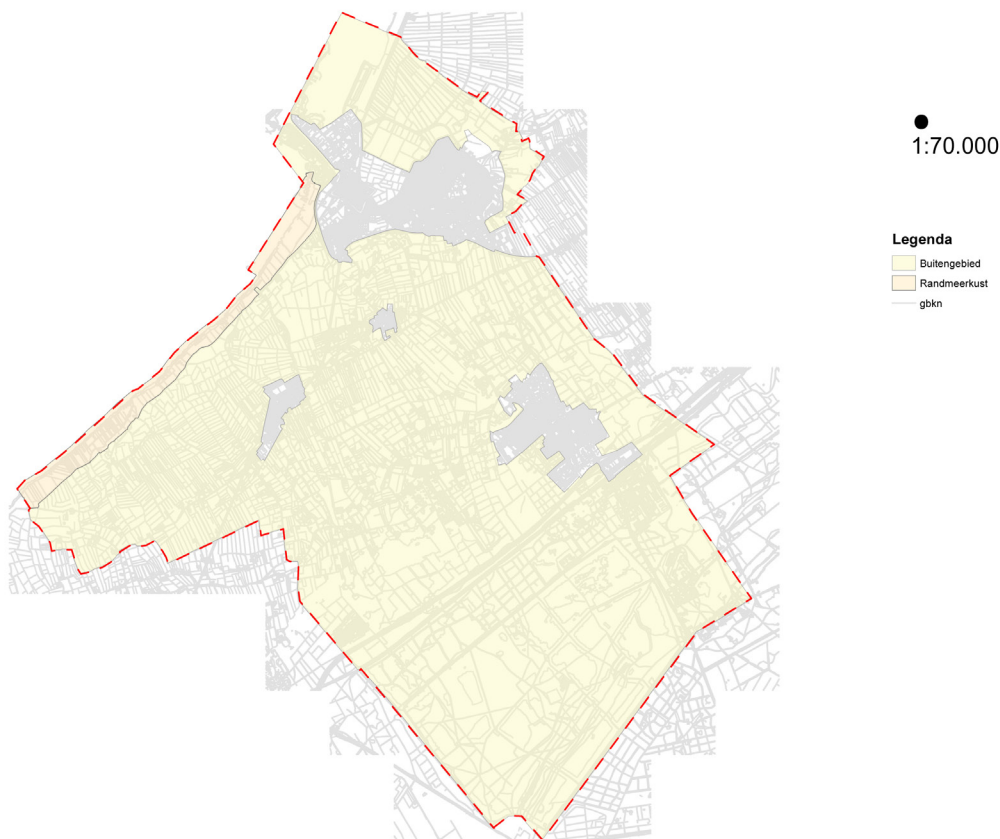
Situering	• De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het bedrijfspand zijn afgestemd op de karakteristiek van de locatie, bijvoorbeeld hiërarchie, ontsluiting en zichtlijnen; • Bedrijfsbebouwing staat in de rooilijn geordend; • Hoofdgebouwen staan aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie; • Bebouwing afstemmen op de ritmiek, schaal en hoogte van de bestaande bebouwing in de omgeving; • Gebouwen geclusterd of in onderlinge samenhang op het terrein plaatsen; • Publieke en representatieve functies oriënteren op de straat.
Massa en hoofdvorm	• De hoofdvorm van gebouwen is eenduidig; • De richting van gebouwen volgt in hoofdzaak de straatrichting; • Aan- en bijgebouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.
Gevels	• De verschillende hoofdfuncties zijn te onderscheiden door architectonische accenten en geledingen; • Zeer grote lengtes van gebouwen worden door materiaal- en kleurgebruik doorbroken.
Materiaalgebruik	• Bij verbouw is het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt; • Bij nieuwbouw is de materiaalkeuze eigentijds.
Kleurgebruik	• Kleuren per gebouw dienen te harmoniëren met elkaar; • De kleuren moeten passen bij de kleurstelling van de panden in de directe omgeving.
Afwerking erven	• Open hekwerken en dergelijke aan de straatzijde hoogte en vormgeving op elkaar afgestemd; • Bij erfafscheidingen aan de straatzijde en op grote open (parkeer en opslag) terreinen maakt aankledingsgroen deel uit van de erf-inrichting; • Het kavelgroen sluit aan bij het openbare groen aan de straatzijde.

Uitzonderingen erfafscheidingen

Verzoeken die zien op erfafscheidingen wordt een dichte schutting mogelijk gemaakt, indien gewerkt wordt met verschillende materialen in gelede setting. Uitvoering is situatie afhankelijk, hierbij denken aan de ruimtelijke inpassing waarbij het perceel grenst aan het openbaar groen of van de afstand tot de weg, of afhankelijk van de perceelgrote. Met een dichte schutting wordt bedoeld meer dan 80% dicht met een hoog uitvoerings- (kwaliteits)niveau. Zie voorbeeld. Scholekster 1.

Het Buitengebied – open polders

De hoofdstructuur van het landschap in de gemeente Elburg is sterk gekoppeld aan de opbouw van het land en heeft een zonering evenwijdig aan de kustlijn. Het karakter van de zonering wordt bepaald door de overgang van het beboste Veluwemassief naar het open weidegebied langs de kust. Daartussen ligt een overgangszone waarbinnen verschillende landschapstypen te onderscheiden zijn. Het open, van oudsher natte en onbebouwde landschap is karakteristiek voor het gebied. De structuur en het beeld van het landschap worden in hoge mate bepaald door de manier waarop het landschap is ontgonnen. Het gebied diende een agrarisch doel, het huidige landschap is grotendeels door de agrarische bewoners gevormd. De Mheen en het Goor zijn lange tijd de gemeenschappelijk gebruikte weidegebieden van Elburg geweest. Het achterwege blijven van de verkaveling is nog zichtbaar in het landschap. Het open weidegebied wordt gekenmerkt door de afwezigheid van beplanting waardoor het een grootschalig karakter heeft. Direct ten zuidwesten van Elburg vormen de Elburger Zeedijk en de Kerkdijk karakteristieke elementen. In het noordoosten vormt de Kamperdijk de visuele begrenzing van het polderlandschap. Het gebied ten zuiden van Doornspijk is veenontginningslandschap met een slagenverkaveling. De strakke en rechte verkavelingsgrenzen worden sporadisch geaccentueerd door elzenrijen. Kenmerkend voor de dekzandrug bij Lage Bijssel zijn de erfbeplanting en knotwilgen in het open land. Langs het Veluwemeer is plaatselijk een brede rietkraag aanwezig, met hier en daar een elzenopslag. Door de plaatselijke begroeiing van de kunststrook is het gebied afwisselend besloten of weids en open.



In het open poldergebied van de gemeente Elburg is een beperkte mate van bebouwing aanwezig. Boerderijen staan verspreid langs wegen, een enkele keer wordt het open landschap geleed door concentraties van bebouwing. Deze komen voor langs de ontginningsassen, de Mezenbergweg, Oostendorperstraatweg en Dorstenweg. De schaarse bebouwing in het open landschap bestaat uit terpboerderijen die enigszins terugliggen van de weg. Deze boerderijen vormen samen met bijgebouwen en erfbeplanting zelfstandige ensembles. Moderne boerderijen zijn vanuit een ander standpunt ontstaan, enkele van deze herverkavelingsboerderijen staan niet op terpen en niet aan een ontginningsas. Belangrijk is de handhaving van het weidse karakter van het open poldergebied. De (terp)boerderijen benadrukken de uitgestrektheid van het landschap. De gebouwen in samenhang vormen markante ensembles. Op de weg door de polder zijn ze een boeiende onderbreking, door de enigszins losse compositie van de gebouwen. Schuttingen ter afscherming van het erf vertroebelen het open karakter van de omgeving. Ook andere ingrepen kunnen leiden tot een afbrokkeling van de karakteristieken van het buitengebied. Verdichting en schaalvergroting zijn slechts met zeer grote uitzondering mogelijk en zullen met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van het landelijke gebied benaderd worden. Door functieveranderingen kan de weidsheid van het landschap aangetast worden, zoals de afname van beeldbepalende agrarische bedrijven.

Het buitengebied 'de open polders', valt onder welstandsniveau 2.

BEOORDELINGSCRITEIA PUNTSGEWIJS

■ Het buitengebied 'de open polders'

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

Situering	• Hoofd- en bijgebouwen vormen een samenhangend geheel, bedrijfsgebouwen (stallen, schuren) teruggelegen ten opzichte van het woongebouw situeren, rondom een centraal erf; • Ondergeschikte gebouwen en objecten, zoals trafo's, voederkuilen, mest- en voedersilo's, ondergeschikt situeren of in gebouwen integreren; • De plaatsing van gebouwen volgens kavelkarakteristiek; - bij slagenkavels bebouwing evenwijdig aan de kavel; - bij kavels aan de weg gerelateerd bebouwing ook qua gerichtheid aan de weg relateren.
Massa en Hoofdvorm	• De hoofdvorm is een eenduidige, kloeki bouwmasa op een reht-hoekige basis met een eenvoudig en harmonisch samengestelde massa opbouw; • Lage gootlijn, zonder of met weinig doorbrekingen als dakopbouwen of dakkapellen; • Aan- en bijgebouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.
Gevels	• Bij verbouw, renovatie of vervangende nieuwbouw is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal-kleurgebruik; • Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving met betrekking tot stijlenkenmerken en materialisering het uitgangspunt; • Eenvoudig en harmonisch samengestelde gevelopbouw; • Geleding van de gevels door een goede situering van ramen en deuren.

Materiaalgebruik	• Bij verbouwing of renovatie het oorspronkelijke materiaal tot uitgangspunten nemen; • In hoofdzaak baksteen, al dan niet voorzien van een stuc- of schilderlaag, voor gevels en dakpannen op de daken toepassen; • Ingetogen materiaalgebruik. Geen grofschalige (geprefabriceerde) gevelplaten of dakbedekking toepassen.
Kleurgebruik	• Kleuren per gebouw zijn ingetogen en dienen te harmoniëren met elkaar; • Kleur gebruik in gedekte tinten; • Bij verbouwing of renovatie het oorspronkelijke kleurgebruik tot uitgangspunt nemen.
Detailering	• Kozijnen zijn van hout of materialen met een vergelijkbare profilering en kleuring; • Details van karakteristieke en esthetisch belangrijke bouwdelen zorgvuldig uitvoeren; • Bij renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met de kenmerkende ornamentiek als overstekken, dak- en gevellijsten, siermetselwerk en speklagen (herstel, interpretatie of reactie).
Afwerking erven (bij voorkeur)	• Bebouwing en beplanting beschouwen als organische eenheid; • Streekeigen beplanting verdient de voorkeur boven exotische varianten als bijvoorbeeld coniferen; • Erfverharding tot een minimum beperken.

Uitzonderingen erfafscheidingen

Verzoeken die zien op erfafscheidingen wordt een dichte schutting mogelijk gemaakt, indien gewerkt wordt met verschillende materialen in gelede setting. Uitvoering is situatie afhankelijk, hierbij denken aan de ruimtelijke inpassing waarbij het perceel grenst aan het openbaar groen of van de afstand tot de weg, of afhankelijk van de perceelgrote. Met een dichte schutting wordt bedoeld meer dan 80% dicht met een hoog uitvoerings- (kwaliteits)niveau. Zie voorbeeld. Scholekster 1.



Buitengebied – overgangsgebied (inclusief agrarische bebouwingslinten).

De hoofdstructuur van het landschap in de gemeente Elburg is sterk gekoppeld aan de opbouw van het land heeft een zonering evenwijdig aan de kustlijn. Het karakter van de zonering wordt bepaald door de overgang van het beboste Veluwemassief naar het open weidegebied langs de kust. Daartussen ligt een overgangszone waarbinnen verschillende landschapstypen te onderscheiden zijn. De Bovenweg, de bochtige weg evenwijdig aan de bosgebieden, vormt de grens tussen het Veluwemassief en het overgangsgebied naar de Randmeerkust. De beboste uitlopers, droge dekzandruggen en natte venige gebieden tussen de dekzandruggen vormen landschappelijk gezien één geheel. Op de meeste plaatsen heeft het gebied een vrij besloten karakter, mede door de vele houtwallen. Vanaf Wessinge steekt een brede dekzandrug naar het westen het lage land in. Een andere rug ligt bij Doornspijk, met een uitloper naar Hoge Enk.

Bij Hoge Enk is het kampenlandschap nog in zijn oorspronkelijke vorm aanwezig. Op de dekzandruggen wordt het beeld bepaald door een mozaïek van boerderijen, erfbeplantingen, bosjes en houtwalresten, akkers en weilanden. Waar de ruggen smaller worden, wordt het hoogteverschil met de lager gelegen gronden duidelijker, zoals langs de Bovenweg. De blokvormige percelen hebben een bolle ligging ten gevolge van de eeuwenlange ophoging met potstalmest. De rand van de Veluwe wordt gekarakteriseerd door de aanwezigheid van dorpen en buurtschappen met tussenliggende bebouwing.

Van oudsher gekoppeld aan de weg van Amersfoort naar Zwolle, deze oude weg is vanaf 1830 als Zuiderzeestraatweg ontwikkeld. Op de dekzandrug van Wessinge ligt de Bovenweg met een bebouwingslint van fraaie ensembles van boerderijen met gevarieerde erfbeplanting en enkele historische houtwallen. In het veengebied is voornamelijk evenwijdig langs de wegen gebouwd, aan de stuwwal. Op de dekzandruggen is de bebouwing soms verdicht tot bebouwingslinten of een kleine kern. Boerderijen vormen samen met houtwallen en erfbeplanting een ensemble dat het landschap een menselijke schaal geeft. De gebuikte typologieën in het overgangsgebied zijn van oudsher eenduidig: boerderijen, (nood)woningen, bosbungalows en eenvoudige woonhuizen. Deze verschillende bebouwingstypen hebben een enkelvoudig volume zonder zijvleugels.

Het veenontginningslandschap vormt visueel een duidelijk contrast met het kampenlandschap. Kenmerkend voor het laag liggende overgangsgebied zijn de rationeel verkavelde graslanden, die worden doorsneden door sloten en beken. Er komen verspreid boerderijen voor, merendeel langs insteekwegen dwars op de zuidwest-noordoost gerichte dekzandruggen. Opvallende elementen in het landschap zijn de landgoederen. Deze worden geaccentueerd door de verspreide bospercelen en een rechthoekige lanenstructuur. Het centrale agrarische bebouwingslint van Hoge Enk, de Oude Harderwijkerweg, heeft zijn historisch karakter goed bewaard. Andere secundaire bebouwingslinten bevatten naast karakteristieke boerderijen vaak oude landarbeidershuisjes en 'Veluwse' huisjes. De secundaire bebouwingslinten die vrijwel geheel zijn opgegaan in de dorpskernen hebben nog iets van hun oorspronkelijke karakter behouden, door de historische boerderijen en dorpse situering van latere bebouwing.

De oudere boerderijen aan agrarische bebouwingslinten in het gebied horen bij de historische beeld dragers van de gemeente. Door de vermindering van de agrarische functie groeit het aantal burgerwoningen in het gebied voortdurend. Noodwoningen en kleine huizen worden vaak vervangen door grotere woningen. Door deze ontwikkelingen wordt de oorspronkelijke relatie tussen bebouwing en land minder vanzelfsprekend. De Veluwe, het Veluwemeer en het Drontermeer hebben in het gebied een grote recreatiewaarde, door het verschijnen van campings en bungalowparken krijgt het landschap een andere uitstraling.

Het beleid is gericht op herstel en handhaving van de oorspronkelijke karakteristieken van het gebied. De bewaard gebleven karakteristieken van de bebouwingslinten langs de Bovenweg en van de Oude Harderwijkerweg in Hoge Enk zijn van historisch belang. Ze spelen een belangrijke rol bij het verankeren van de naastgelegen woonbuurten in hun landelijke omgeving. Met de gebieden die nog duidelijk te herkennen zijn als historische linten dient zorgvuldig omgesprongen te worden.

Voor het gebied geldt een welstandsniveau 2.



BEOORDELINGSCRITEIA PUNTSGEWIJS

■ Buitengebied – overgangsgebied (inclusief agrarische bebouwingslinten).

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

Situering	• De plaatsing van gebouwen volgens kavelkarakteristiek: Bij slagenkavels bebouwing evenwijdig aan de kavel; Bij kavels aan de weg gerelateerd bebouwing ook qua gerichtheid aan de weg relateren; • Hoofd- en bijgebouwen vormen een eenheid, bedrijfsgebouwen (stallen, schuren) teruggelegen ten opzichte van het woongebouw situeren; • Ondergeschikte gebouwen en objecten, zoals trafo's, voederkuiten, mest- en voedersilo's, ondergeschikt situeren of in gebouwen integreren. Aanvullende criteria historische bebouwingslinten - De parcellering, positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw; • Verspringingen in de rooilijn blijven binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing; • De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving blijft gehandhaafd.
-----------	--

Massa en hoofdvorm	• Bebouwing mag geen afbreuk doen aan het groene karakter van de omgeving, schaal en vormgeving zodanig inpassen in omgeving dat natuur de boventoon blijft voeren; • Inspelen op de algemene bebouwingskarakteristiek; met de hoofdvorm als een eenduidige, kloeki bouwmasa op een rechthoekige basis met een eenvoudig en harmonisch samengestelde massa opbouw; • Streven naar behoud van de karakteristiek van eenduidige typologie, waarin boerderijen herkenbaar zijn als boerderij, woonhuizen als woonhuis; • Dakvorm met lage gootlijn, zonder of weinig doorbrekingen als dakopbouwen of dakkapellen. Aanvullende criteria historische bebouwingslinten; • De bebouwingshoogte is circa twee lagen met kap, bebouwing van grotere massa en hoogte dan de direct omringende gebouwen staat op grotere afstand tot de weggrens; • De vormgeving van het dak is afgestemd op het karakter van het betreffende pand.
Gevels	• Bij verbouw, renovatie of vervangende nieuwbouw is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal-kleurgebruik; • Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving met betrekking tot stijkenmerken en materialisering het uitgangspunt; • Eenvoudig en harmonisch samengestelde gevelopbouw; • Geleding van de gevels door een goede situering van ramen en deuren.
Materiaalgebruik	• In hoofdzaak baksteen, al dan niet voorzien van een stuc- of schilderlaag, voor gevels en dakpannen op de daken toepassen; • Ingetogen materiaalgebruik. Geen grofschalige (geprefabriceerde) gevelplaten of dakbedekking toepassen. Bij verbouwing of renovatie het oorspronkelijke materiaal tot uitgangspunten nemen.
Kleurgebruik	• Kleuren per gebouw zijn ingetogen en dienen te harmoniëren met elkaar; • Kleurgebruik in gedekte tinten; • Bij verbouwing of renovatie het oorspronkelijke kleurgebruik tot uitgangspunt nemen.
Afwerking erven (bij voorkeur)	• Tuin- en erfbeplanting aansluiten bij voorkomende beplantingswijzen in de directe omgeving als houtwallen, losse bomen of hagen. Streekeigen beplanting verdient de voorkeur boven exotische varianten als bijvoorbeeld coniferen; • Zo min mogelijk terreinverharding van het perceel, randen van de kavels.

Uitzonderingen erfafscheidingen

Verzoeken die zien op erfafscheidingen wordt een dichte schutting mogelijk gemaakt, indien gewerkt wordt met verschillende materialen in gelede setting. Uitvoering is situatie afhankelijk, hierbij denken aan de ruimtelijke inpassing waarbij het perceel grenst aan het openbaar groen of van de afstand tot de weg, of afhankelijk van de perceelgrote. Met een dichte schutting wordt bedoeld meer dan 80% dicht met een hoog uitvoerings- (kwaliteits)niveau. Zie voorbeeld. Scholekster 1.

NB

Bouwplannen die zien op gebieden met een recreatieve bestemming (recreatieterreinen/parken), waarvan de sneltoetscriteria niet in voorziet, zullen worden beoordeeld door de welstandscommissie/stadsbouwmeester. De welstandscommissie/stadsbouwmeester zal ter plaatse beoordelen of het bouwplan aansluit in haar omgeving.







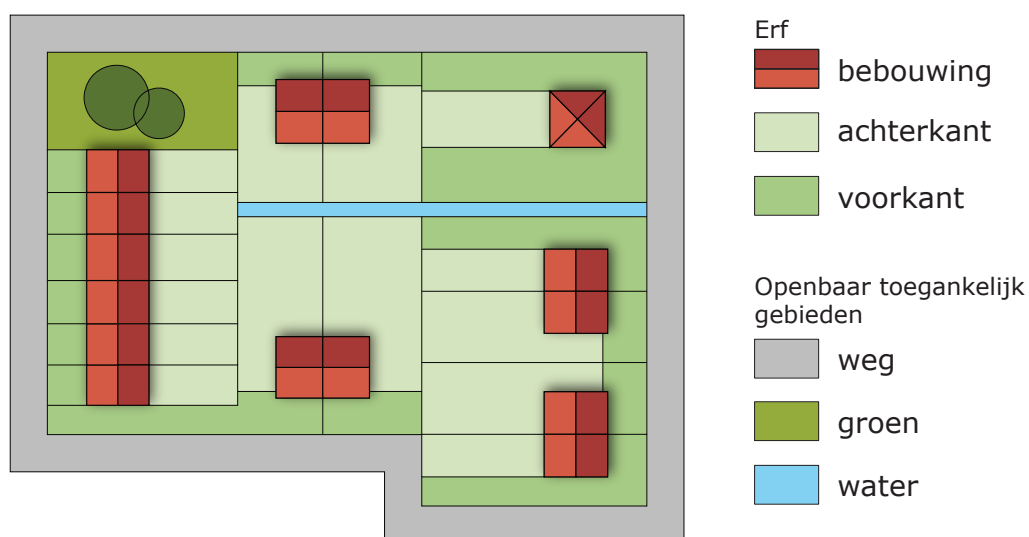
Sneltoetscriteria

5.1 Begrip Sneltoetscriteria

Sneltoetscriteria zijn voorschriften voor (veel voorkomende) kleine/simpele bouwplannen (onder € 30.000,-) die omgevingsvergunningplichtig zijn. Deze criteria omschrijven heel concreet en objectief hoe bouwwerken er uit dienen te zien om niet strijdig te zijn met de "redelijke eisen van welstand". Als aan deze criteria - die zich met name richten op de plaatsing, maatvoering en detaillering van een bouwwerk - wordt voldaan, behoeft het bouwplan niet meer ter welstandadvisering worden voorgelegd. Hierdoor verloopt de vergunningaanvraag voor de kleinere/simpelere vergunningplichtige bouwwerken veel sneller. Als van de sneltoetscriteria wordt afgeweken, zal het bouwplan in overeenstemming met de indiener om advies worden voorgelegd. De sneltoetscriteria maken deel uit van deze welstandsnota. Dit geldt ook voor aanvragen die zien op bepaalde wijzigingen bij monumenten, niet monumentale onderdelen en in het beschermd stadsgezicht.

5.2 Systematiek

Bij de opzet van sneltoetscriteria is onderscheid gemaakt tussen de voor- en achterkant. De voorkant is de voorgevel en de zijgevel grenzend aan openbaar toegankelijk gebied. De achterkant is de achtergevel en de zijgevel die niet aan openbaar toegankelijk gebied grenst.



5.3 Uitgangspunt

Nieuw beleid = maatgevend (uitsterfregeling). Objecten worden goedgekeurd als zij voldoen aan de nieuwe sneltoetscriteria. Eerdere toegestane bouwwerken kunnen niet verwijderd worden, maar zullen langzamerhand verdwijnen (uitsterven), doordat dit nieuw beleid bepalend is. Het door aanvragers verwijzen naar eerder toegestane bouwwerken, gaat niet meer op. De gemeente heeft namelijk een duidelijk standpunt ingenomen.

5.4 Sneltoetscriteria

Voor de sneltoetscriteria wordt een onderscheid gemaakt in bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken. Hieronder een opsomming van aanvragen die zien op het oprichten, veranderen van bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken bij zowel woningen, winkels, agrarische en industriële bedrijfsgebouwen:

Bijbehorende bouwwerken:

- Aan- en uitbouwen hoofdgebouw
- Erkers en luifels
- Schuurtjes, veldschuurtjes, schuilschuurtjes, tuinhuis, carport of garage
- Dakkapellen
- Overkappingen
- Paardenbakken, paardenbox, -stal
- Serre, veranda
- Zwembad (overdekt)
- Tunnelkassen

Overige bouwwerken:

- Erfafscheidingen
- Kozijn-, en gevelwijzigingen
- Dakvervanging
- Rolhekken, luiken, zonwering
- Dakramen
- Antenne/schotels
- Reclame
- Keer-, of damwand
- Technische installaties
- Schoorstenen



Criteria voor bijbehorende bouwwerken aan het hoofdgebouw

Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op. Het bestemmingsplan is maatgevend voor wat betreft afmetingen, voorgevelrooilijnen, etc. Als het bijbehorend bouwwerk zichtbaar is vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld bepalend.

Voor bijbehorende bouwwerken aan het hoofdgebouw in het achtererfgebied gelden geen welstandseisen.

■ Erkers en luifels

Maatvoering	• De breedte van een erker mag niet meer dan 2/3 van de breedte van de gevel van de woning zijn; • De luifel mag in zijn geheel overgaan in de erker; • De diepte gemeten loodrecht op de gevel waaraan gebouwd wordt, mag niet meer dan 1,25 meter bedragen; • De hoogte van de erker mag niet meer bedragen dan de 1e verdiepingvloer.
Materiaal en kleur	• Gevels en kozijnen afstemmen met het hoofdgebouw.

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of kan indien de aanvrager daar om verzoekt, het bouwplan in zijn huidige opzet aan de commissie/stadsbouwmeester worden voorgelegd.



Criteria voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld bepalend. Bijbehorende bouwwerken moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het gebiedseigen karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting.

Indien niet aan onderstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of kan indien de aanvrager daar om verzoekt, het bouwplan in zijn huidige opzet aan de commissie/stadsbouwmeester worden voorgelegd. Het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

Zijerf

Vorm	• Plat dak, of schuin dak met een dakhelling overeenkomstig de woning; • Een flauwere helling is wenselijk tevens een knik in dakvlakken hoeft geen bezwaar te zijn.
Materiaal en kleur	• Gebiedseigen toepassing van het materiaal en kleur



■ **Achtererfgebied naar een openbaar toegankelijk gekeerd gebied**

Vorm	• Kapvorm: plat of dezelfde dakhelling van het hoofdgebouw; • Basisvorm van het hoofdgebouw; • Geen overmaat aan detailleringen.
Materiaal en kleur	• Gebiedseigen toepassing van het materiaal en kleur.

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of kan indien de aanvrager daar om verzoekt, het bouwplan in zijn huidige opzet aan de commissie/stadsbouwmeester worden voorgelegd.

Voor bijbehorende bouwwerken bij woningen in het achtererfgebied naar een niet openbaar gekeerd gebied gelden geen welstandseisen.



Criteria voor dakkapellen

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld bepalend. Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak.

■ Criteria voor dakkapellen aan de achterkant of naar een niet op het openbaar gebied gekeerde zijkant

Plaatsing	• Onderkant tenminste 0,5 meter boven de dakvoet, maar maximaal 1 meter; • Vanaf 0,5 m. beide zijanten; • Minimaal bovenkant een pan onder de daknok; • Geen gestapelde dakkapellen. • Plat dak of aangekapt afhankelijk van de dakhelling.
Maatvoering	• Niet hoger dan 1,75 m.
Materiaal en kleur	• Gevels en kozijnen afstemmen met het hoofdgebouw.



■ **Criteria voor dakkapellen aan de voorkant of naar het openbaar gebied gekeerde zijkant.**

Plaatsing	• Bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt; • Minimaal 0,8 m. dakvlak boven en 1 m. ter weerszijden van de dakkapel, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde dakvoet van de dakkapel en bij hoekkepers gemeten aan de bovenzijde); • Afstand tot goot minimaal 1 m.
Vorm	• Zijwanden zijn ondoorzichtig; • Overstek en boeiboord zoveel mogelijk in verhouding met de woning; • Plat dak of aangekapt afhankelijk van de dakhelling; • Geen borstwering; • 2/3 van het dakvlak met een maximale breedte van 4 meter; • 1,50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim.
Materiaal en kleur	• Gebiedseigen toepassing van materiaal- en kleurgebruik; • Geen toepassing van dichte panelen in het voorvlak; • Zijwanden dakkapel afgestemd op de kleur van het hoofdgebouw.

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of kan indien de aanvrager daar om verzoekt, het bouwplan in zijn huidige opzet aan de commissie/stadsbouwmeester worden voorgelegd.



Criteria voor kozijn- of gevelwijziging voorgevel

In principe mag de samenhang en de ritmiek in straatwanden niet worden verstoord door incidentele kozijn- of gevelwijzigingen. Met name een kozijn- of gevelwijziging in de voorgevel of zijgevel, als deze gekeerd is naar de weg of het openbaar gebied, vraagt om een zorgvuldige vormgeving. Een kozijn- of gevelwijziging moet passen bij het karakter van het hoofdgebouw.

Maatvoering	• Diepte van de negge gelijk aan bestaande situatie; • De oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn behouden.
Vorm	• Een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke geleding en indeling van de gehele gevel, m.a.w. verticale of horizontale indeling van gevel handhaven; • Samenhang en ritmiek van de straatwand mag niet worden verstoord; • De gevel van begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend; • De hoofdingeling komt overeen met de oorspronkelijke indeling; • Toegevoegde of vervangende beweegbare delen zijn mogelijk; • Gevelopeningen niet geblindeerd met panelen of schilderwerk; • Bestaande lateien, onderdorpels, raaml ijsten, speklagen en/of rollagen in originele staat of in ieder geval in overeenstemming met op de vormtaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en/of raaml ijsten.
Materiaal en kleur	• Gebiedseigen toepassing van materiaal- en kleurgebruik; • Geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of kan indien de aanvrager daar om verzoekt, het bouwplan in zijn huidige opzet aan de commissie/stadsbouwmeester worden voorgelegd.



Criteria erfafscheidingen

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Erfafscheidingen 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 erfafscheidingen, te voorkomen.

Algemeen	• Belemmeringen van uitzichthoeken is niet toegestaan in verband met de sociale- en/of verkeersveiligheid.
Maatvoering	• Hoogte maximaal 2,00 m. als erfafscheiding wordt geplaatst achter de voorgevel; • Plaatsing vóór de eigen voorgevel: hoogte maximaal 1,00 m.
Vorm	• Een gedeelte van de erfafscheiding moet van een open of half-open constructie zijn (b.v. door middel van trellisschermen, gaas of met gedeeltelijke open paneelvlakken (zowel horizontaal als verticaal mogelijk); • Vooral lange schuttingen moeten visueel voldoende onderbroken worden door bijvoorbeeld: - Verschil in hoogte; - Afwisselende geledingen.

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of kan indien de aanvrager daar om verzoekt, het bouwplan in zijn huidige opzet aan de commissie/stadsbouwmeester worden voorgelegd.



ANTAR SHOE



Criteria voor het plaatsen van handelsreclame

De vergunningplicht voor het aanbrengen van handelsreclame is gelegen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen indien het een vergunningplichtig bouwwerk is) en in de Algemene plaatselijke verordening (omgevingsvergunning voor de activiteit reclame). Beide regelingen bepalen dat een aanvraag om vergunning voor het plaatsen van reclame wordt geweigerd indien de reclame niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Indien het plaatsen van reclame zowel omgevingsvergunningplichtig is voor de activiteit reclame als de activiteit bouwen, vervalt uiteraard de welstandstoetsing voor de activiteit reclame.

Indien de reclame op een monument en/of in het beschermd stadsgezicht wordt aangebracht is de strengere sneltoetscriteria (blz. 91) van toepassing voor het beoordelen van reclame.

Objectbeschrijving

Reclame is iedere openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee kennelijk beoogd wordt een commercieel belang te dienen. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, weliswaar verbonden aan een kritische grens. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclame-uitingen ongewenst.

■ Criteria voor reclame (gebieden) anders dan op bedrijventerreinen en anders dan op monumenten of in het beschermd stadsgezicht

Op grond van artikel 4:15 van de APV hoeft voor bepaalde reclame-uitingen geen omgevingsvergunning voor de activiteit reclame te worden aangevraagd. Indien de reclame-uitingen niet vergunningvrij zijn, zijn onderstaande criteria van toepassing. Reclame voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Algemeen	• Geen reclame voor diensten of goederen die niet in het pand zijn toegestaan of op het perceel plaatsvinden dan wel worden verkocht; • Geen reclame op panden met een woonbestemming.
Plaatsing	• Loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan, de gevel; • Geen reclame aangebracht op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie; • Geen reclame op daken of dakgoten; • Geen reclame doorlopend of verspreid over meerdere panden; • Geen reclame boven de raamdorpel van de bovenverdieping.
Vorm	• Reclame op de gevel; ontwerpen als zelfstandig element, afgestemd in maat, schaal en detaillering op de pui; • Reclame integreren in de architectuur en tot het hoogst noodzakelijke beperken; • Geen daglichtreflecterende reclame; • Geen reclame in felle (neon) kleuren; • Geen reclame die periodiek oplicht of beweegt; • Ramen mogen niet worden geblindeerd en/of voor meer dan 10% van het raamoppervlak worden voorzien van reclames; • Geen aangeplakte reclame op de ramen en geen geblindeerde ramen.

Maatvoering	• Reclame haaks op de gevel; uitsteekarmaturen zijn maximaal 60x60 centimeter; • Reclame vlak op de gevel; maximaal 30 cm hoog en niet breder dan 1/3 van de breedte van het pand.
Aantal	• Maximaal 1 reclame-uiting per gevel; • Maximaal 1 vrijstaand reclameobject per perceel.



■ Criteria voor reclame aan de randen van de bedrijventerreinen

Op grond van artikel 4:15 van de APV hoeft voor bepaalde reclame-uitingen op bedrijventerreinen geen omgevingsvergunning voor de activiteit reclame te worden aangevraagd. Indien de reclame-uitingen op het bedrijventerrein niet vergunningvrij zijn en aan de randen van de bedrijventerreinen worden geplaatst zijn onderstaande criteria van toepassing.

Algemeen	• Geen reclame voor diensten of goederen die niet in het pand zijn toegestaan of op het perceel plaatsvinden dan wel worden verkocht; • Geen reclame aangebracht op panden met een woonbestemming.
Plaatsing	• Geen reclame op daken of dakgoten; • Geen reclame doorlopend of verspreid over meerdere panden.
Vorm	• Reclame op de gevel; ontwerpen als zelfstandig element, afgestemd in maat, schaal en detaillering op de pui; • Reclame integreren in de architectuur en tot het hoogst noodzakelijke beperken; • Geen daglichtreflecterende reclame; • Geen reclame die periodiek oplicht of beweegt; • Geen lichtbakken en geen reclame in felle kleuren.

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of kan indien de aanvrager daar om verzoekt, het bouwplan in zijn huidige opzet aan de commissie/stadsbouwmeester worden voorgelegd.





Criteria bij gemeentelijke monumenten en beschermd stadsgezicht

■ Criteria voor schilderwerk

Het schilderen/pleisteren van bakstenen van de gevels wordt voorgelegd aan de adviseurs/monumentencommissie. Dit geldt ook voor afwijkende kleuren (anders dan genoemd) en het aanbrengen van bijv. een blokkenpatroon. Overschilderen van gevels of houtwerk in dezelfde kleur is vergunningsvrij.

Gevel	Een gevel reeds voorzien van een pleisterlaag mag worden (over) geschilderd in een natuursteenkleur (crème, geelwit, beige, licht oker, lichtgrijs en wit).
Plinten	Donkergrijs of grijsblauw.
Lijstwerk	Overeenkomstig de kleuren van de kozijnen.
Kozijnen	Lichte kleuren (crème, oker, wit (tinten). draaiende delen (incl. schuivende delen en luiken) donkere tinten blauw of groen.

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of kan indien de aanvrager daar om verzoekt, het bouwplan in zijn huidige opzet aan de commissie/stadsbouwmeester worden voorgelegd.



■ Criteria voor voegwerk aan de voorkant

Indien het voegwerk ziet op minder dan 5% restaureren van de gevel valt dit onder het vergunningsvrij regime.

Kleur	• Kleur en samenstelling overeenkomstig bestaande situatie; • Afwerking overeenkomstig bestaande situatie.
-------	---

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of kan indien de aanvrager daar om verzoekt, het bouwplan in zijn huidige opzet aan de commissie/stadsbouwmeester worden voorgelegd.



■ Criteria voor dakisolatie

Algemeen	• Isolatie binnen de bestaande dakconstructie aanbrngen; • Hergebruik van dakpannen cq zelfde kleur en type dakpan toepassen; • Cq traditionele rietbevestiging; • Nok-, en gootaansluitingen wijzigen niet.
----------	---

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of kan indien de aanvrager daar om verzoekt, het bouwplan in zijn huidige opzet aan de commissie/stadsbouwmeester worden voorgelegd.

■ Criteria voor kozijnwijzigingen

De sneltoetscriteria zijn alleen gericht op het in standhouden van de bestaande situatie. Het vernieuwen/veranderen van gevelopeningen dienen om welstandsadvies te worden voorgelegd.

Onderhoud	• (Het gedeeltelijk vervangen van onderdelen) is vergunningsvrij.
Vervanging zonder wijzigingen	• Zelfde houtsoort/materiaalsoort, zelfde kleur, zelfde detaillering en geen wijzigingen in het glas; • Indien het betreffende kozijn geen monumentale waardebezit, is vervanging door hardhout mogelijk (meranti).
maatvoering	• De maat van de negge en de breedte en de diepte van de kozijnprofielen zijn gelijk aan het oorspronkelijk ontwerp.
kleur	• Kleur is gelijk aan het oorspronkelijke schilderwerk of voldoet aan criteria voor schilderwerk.
ventilatieopeningen	• Ventilatieopeningen zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.
Raamindeling	Kozijnen en ramen gelijk aan oorspronkelijk ontwerp: • Roedeverdeling behouden (geen plakroedes bij monumentale panden); • Glas-in-lood behouden; • Kleur en detaillering conform oorspronkelijk ontwerp,
Monumentenglas	• Het vervangen van enkelglas door monumentenglas, is toegestaan mits in de bestaande sponning voldoende ruimte aanwezig is (geen vervanging van het houtwerk).

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of kan indien de aanvrager daar om verzoekt, het bouwplan in zijn huidige opzet aan de commissie/stadsbouwmeester worden voorgelegd.



■ Criteria voor keitjesstoepen

De sneltoetscriteria zien enkel op het restaureren van bestaande keitjesstoepen. Voor het aanleggen van keitjesstoepen gelden deze criteria niet, dergelijke aanvragen worden om welstandsadvies voorgelegd.

Keitjesstoep	• Voorzien van een gemetselde rollaag; • Keitjes ingelegd in cement.
--------------	--

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of kan indien de aanvrager daar om verzoekt, het bouwplan in zijn huidige opzet aan de commissie/stadsbouwmeester worden voorgelegd.



■ Criteria voor dakkapellen aan de achterkant

Deze sneltoetscriteria zien op vervanging van bestaande dakkapellen die de oorspronkelijke vorm en plaatsing in het dakvlak behouden.

Maatvoering	• Afstand tussen dakkapel en rand dakvlak is minimaal 0,5 meter; • Afstand tussen dakkapellen onderling is minimaal 1 meter; • De hoogte is maximaal 1,50 meter (incl. dakrand); • De breedte is maximaal 2/3 van de woningbreedte (gemeten vanaf as bouwmuur).
Materiaal en kleur	• Materiaal, kleur en detaillering zijn per architectonische eenheid identiek; • Toepassing van hoogwaardige, traditionele materialen en detaillering, aangepast op de oorspronkelijke situatie.
Vorm	• De vormgeving is afgestemd op de bestaande architectuur.

■ Criteria voor dakkapellen aan de voorkant

Een bouwplan welke ziet op het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde dient altijd aan om welstandsadvies te worden voorgelegd, tenzij het bouwplan ziet op het vervangen conform de bestaande situatie.

Materiaal, kleur, detaillering	• Materiaal, kleur en detaillering zijn in het straatbeeld passend en aan de omgeving afgestemd; • Toepassing van hoogwaardige, traditionele materialen en detaillering, afgestemd op de oorspronkelijke situatie; • Indeling (positie) van profielen afstemmen met het hoofdgebouw.
--------------------------------	--

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of kan indien de aanvrager daar om verzoekt, het bouwplan in zijn huidige opzet aan de commissie/stadsbouwmeester worden voorgelegd.





■ Criteria voor dakramen aan de achter- en zijkant naar een niet openbaar toegekeerd gebied

Een dakraam is een raam aangebracht in het dakvlak, waarbij de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en dakbedekking rondom aanwezig is. Dakramen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak.

Het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

Plaats	• Geen uitstekende dakramen in hellende daken (vlak aanbrengen met dezelfde hellingshoek als het dak); • Bij individuele woning/pand gecentreerd in het dakvlak of afgestemd op geleding voorgevel; • Minimaal 0,50 m. dakvlak boven, onder en ter weerszijden van het dakraam, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van het dakraam (bijkilkepers gemeten aan de onderzijde/voet van het dakraam); • Bij meerdere dakramen een tussenruimte van minimaal 0,50 m.; • Maximaal twee dakramen op voordakvlak en vier dakramen op achter- en zijdakvlak, tot in totaal maximaal 50% van het oppervlak van het betreffende dakvlak is bebouwd.
Maatvoering	• Oppervlakte maximaal 0,75 m² per dakraam bij monumenten; • Oppervlakte maximaal 1 m² per dakraam bij niet monumenten; • Bij meerdere dakramen identieke maatvoering aanhouden.
Vorm	• Eenvoudige vormgeving, geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden kozijnenprofielen.
Materiaal en kleur	• Gebiedseigen toepassing van materiaal- en kleurgebruik.

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of kan indien de aanvrager daar om verzoekt, het bouwplan in zijn huidige opzet aan de commissie/stadsbouwmeester worden voorgelegd.



■ Criteria Markiezen en zonneschermen

Algemeen	- Breedte is gelijk aan gevelopening; - Bevestiging in de dagmaat van het kozijnopening; - Reclame moet voldoen aan reclameregels.
Materiaal en kleur	Sobere en aardse kleuren, strepen toegestaan geen andere patronen.

NB Bij alleen vervanging van het doek (dus geen nieuwe ophangconstructie) mag een zonnesherm of markies over meerdere gevelopeningen in stand blijven en geldende regels voor kleur en eventueel reclame.

Indien niet aan voorgaande staande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of kan indien de aanvrager daar om verzoekt, het bouwplan in zijn huidige opzet aan de commissie/stadsbouwmeester worden voorgelegd.



■ **Criteria zonnepanelen/zonnecollectoren enkel aan de achterzijde (ook op bijbehorende bouwwerken)**

Plaats indien mogelijk op niet monumentale onderdelen. Hierbij denken aan recente aan-, uitbouwen of bij niet monumentale bijgebouwen.

Plaatsing regels gelden niet voor rietendaken	• Op platte daken toegestaan, mits niet zichtbaar vanaf de weg; • Plaatsing alleen mogelijk op het achterdakvlak of op een zijdakvlak dat niet naar een openbaar toegankelijk gebied is gekeerd; • De hellingshoek van het paneel of collector is gelijk aan de hellingshoek van het dak; • De afstand tussen de zonnepanelen (en collectoren) to de dakrand is minimaal 0,5 meter; • Bevestiging zonder schade aan het dak (reversibel); • Maximaal 50% van het dakvlak (bij hellende daken); • Op de grond toegestaan mits visueel weggewerkt bijv. d.m.v. beplanting rondom; • Voorkeur gaat uit voor plaatsing op niet monumentale bijgebouwen of niet-monumentale aan/uitbouwen van het hoofdgebouw.
Plat dak	• Regelmatige rangschikking; • Afstand tot de randen van het dak ten minste gelijk aan de hoogte van de collector of paneel.
Op de grond	• Niet zichtbaar vanaf het openbaar toegankelijke gebied.

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of kan indien de aanvrager daar om verzoekt, het bouwplan in zijn huidige opzet aan de commissie/stadsbouwmeester worden voorgelegd.

Criteria schotelantennes binnen het beschermd stadsgezicht en bij monumenten

Plaatsing	• Alleen aan de achtergevel; • Zo min mogelijk zichtbaar vanaf de openbare weg; • Bij niet monumentale panden binnen het beschermd stadsgezicht is het mogelijk om vergunningvrij een (schotel)antenne te plaatsen, mits niet zichtbaar vanaf het openbaar toegankelijk gebied, met een totale hoogte vanaf de voet van 3 meter en een diameter van 2 meter.
Maatvoering	• Doorsnede maximaal 1 meter; • Vanwege geluidsoverlast, geen zelfdraaiende schotels.
Materiaal en kleur	• Drager van roestvrijstaal; • Terughoudende kleuren.

■ Criteria Airco/units binnen beschermd stadsgezicht en bij monumenten

Plaats	• Aan de achtergevel, minimaal 1 meter tot perceelsgrens; • Achterdakvlak, 1 meter tot dakvoet, 1 meter tot perceelsgrens; • Maximaal 1 per (achter) gevel / dakvlak; • Voorkeur gaat uit naar inpandige plaatsing met een ventilatieopening in achter of zijgevel die is geïntegreerd in de architectuur; • Niet zichtbaar vanaf het openbaar toegankelijk gebied; • Niet op woonwagens, woonketen, tijdelijke of seizoensgebonden bouwwerken of recreatiewoningen; • Wanneer plaatsing aan de achterzijde of buiten zicht niet mogelijk dient de unit visueel te worden weggewerkt d.m.v. omkasting in een toegestane kleur of beplanting; • Plaatsing op platte daken alleen wanneer niet zichtbaar vanaf de openbare weg en 1 meter van het dakrand en 1 meter van de perceelsgrens; • Plaatsing op plat dak van dakkapel alleen mogelijk indien de airco-unit visueel wordt weggewerkt d.m.v. een ombouw. (dakje, waarbij gelijke dakpannen dienen te worden gebruikt dan de rest van het dak).
Materiaal	-
Kleur	-
Maatvoering	• oppervlakte maximaal 0,5 m².



■ Criteria rolhekken, luiken en rolluiken.

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Voor gebouwen anders dan woningen en woongebouwen echter niet. Juist in winkelgebieden zijn de problemen met deze anti-inbraak en –vandalisme voorzieningen het grootst. De gemeente streeft er daarom naar dat rolhekken, luiken en rolluiken de uitstraling van een pand niet al te negatief beïnvloeden.

Plaatsing binnengevel	• Minimaal 2,00 meter teruggelegen van de uitwendige scheidingsconstructie (pui); • Aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits: - voor minimaal 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen.
Plaatsing buitengevel	Als plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is. • Voor minimaal 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen; • Rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast; • Ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel.

Plaatsing

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of kan indien de aanvrager daar om verzoekt, het bouwplan in zijn huidige opzet aan de commissie/stadsbouwmeester worden voorgelegd.



■ Criteria voor erfafscheidingen en hekken plaatsing aan de voor,- en zijkant

Vervanging van natuursteen, historisch gietijzer en smeedijzer, waarbij niets wijzigt qua materiaal, afmetingen, detaillering en kleur (alles conform bestaand), waarvan het bouwplan niet aan onderstaande sneltoetscriteria voldoet, kunnen zonder welstandsadvies worden beoordeeld.

Let wel! Hout en trelisschermen, rietmatten of vlechtschermen zijn niet toegestaan.

Constructie	- Constructies die haaks op de gevel bevestigd worden, moeten passen in het historisch straatbeeld; - De bouwwerken moeten een open constructie hebben en mogen niet gesloten worden uitgevoerd.
Kleur en detaillering	De afscheidingen moeten rank van detaillering en eenvoudig van uitvoering zijn en in donkere kleur worden uitgevoerd.
Maatvoering	- Hoogte maximaal 2 meter hoog, evenwijdig aan of achter de voorgevel; - Erfafscheidingen/hekwerken voor de voorgevelrooilijn mogen niet hoger zijn dan 1 meter.
Materiaal	De gebruikte materialen moeten passen in de omgeving. massieve materialen zoals beton, kunststof en staal zijn meestal niet geschikt.
Hekken	Palen van natuursteen of giet/smeedijzer. Sober uitgevoerd evt. voorzien van smeedijzeren ketting.

NB Plaatsen aan de achterkant is mogelijk, mits niet in de bestemming Tuin, geen welstandstoets vereist mits het bouwwerk voldoet aan de reguliere sneltoetscriteria.

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of kan indien de aanvrager daar om verzoekt, het bouwplan in zijn huidige opzet aan de commissie/stadsbouwmeester worden voorgelegd.



■ Niet commerciële uithangborden (hierbij denken aan naambordjes)

Maatvoering	• Maximaal 1 per gevel; • Maximale oppervlakte 0,5 m².
Materiaal en kleur	• Smeedijzeren ophanging; • Sobere kleurstelling.

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of kan indien de aanvrager daar om verzoekt, het bouwplan in zijn huidige opzet aan de commissie/stadsbouwmeester worden voorgelegd.

■ Criteria voor het plaatsen van handelsreclame

Op grond van artikel 4:15 van de APV hoeft voor bepaalde reclame-uitingen geen omgevingsvergunning voor de activiteit reclame te worden aangevraagd. Indien de reclame-uitingen niet vergunningvrij zijn en de reclame op een monument en/of in het beschermd stadsgezicht wordt aangebracht, zijn onderstaande criteria van toepassing.

Algemeen	• Geen reclame voor diensten of goederen die niet in het pand of op het perceel plaatsvinden dan wel worden verkocht dan wel zijn toegestaan; • Geen reclame aangebracht op panden met een woonbestemming.
Plaatsing	• Loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan, de gevel; • Geen reclame op daken of dakgoten; • Geen reclame doorlopend of verspreid over meerdere panden; • Geen reclame boven de raamdorpel van de bovenverdieping (1e verdieping en hoger).
Vorm	• Reclame op de voorgevel; ontwerpen als zelfstandig element, afgestemd in maat, schaal en detaillering op de pui; • Reclame integreren in de architectuur en tot het hoogst noodzakelijke beperken; • Geen aangelichte reclame; • Geen daglichtreflecterende reclame; • Geen reclame in felle kleuren; • Geen reclame die periodiek oplicht of beweegt.



Reclame op/aan de gevel	Bij panden smaller dan 10 meter, geen hoekpanden zijnde, is toegestaan: • 1 (licht)reclame met losse letters c.q. open structuur, vlak op de gevel, maximaal 30 cm hoog en niet breder dan 1/3 van de breedte van het pand passend binnen de bouwkundige lijnen van de gevel; OF • 1 historisch smeedijzeren uithangbord (onverlicht), haaks op de gevel, max. 0,5 m2. Bij panden breder dan 10 meter en hoekpanden zijn toegestaan: • 2 (licht)reclames (volgens afmetingen en vormgeving als hierboven genoemd) vlak op de gevel, waarvan in het geval van hoekpanden op elke gevel 1. OF • 2 historische uithangborden (volgens afmetingen en vormgeving als hierboven genoemd) haaks op de gevel, waarvan in het geval van hoekpanden op elke gevel 1. OF • 1 (licht)reclame vlak op de gevel en 1 historisch uithangbord haaks op de gevel (volgens afmetingen en vormgeving als hierboven genoemd), waarvan in het geval van hoekpanden op elke gevel 1.
-------------------------	--





Nederlands
Artilleriemuseum

215





House De Veenhof

Bijlage I

Begrippenlijst

A

Aanbouwen:	Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.
Aangekapt:	Met kap bevestigd aan dakvlak.
Aardtinten:	Rood/bruine tinten.
Achtererfgebied:	Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw;
Achterkant:	De achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen
Afdak:	Hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen.
Afstemmen:	In overeenstemming brengen met.
Antennedrager:	Antennemast of andere constructie bedoelt voor de bevestiging van een antenne.
Antenne-installatie:	Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
Asymmetrische kap:	Zadeldak met twee ongelijke dakvlakken.
Authentiek:	Overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk.

B

Band:	Horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen, kunststeen of baksteen
Bebouwing:	Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
Beschot:	Houten bekleding van een muur, inwendig als een lambrisering, meestal niet tot de volle hoogte.
Bedrijfsbebouwing:	Gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.
Behouden:	Handhaven, bewaren, in stand houden.
Belendende:	Naastgelegen, (direct) grenzend aan.
Bijbehorend bouwwerk:	Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak.
Blinde wand, muur of gevel:	Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.
Boeiboord:	Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.
Boerderij:	Gebouw/gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis.
Borstwering:	Lage dichte muur tot borsthoogte.
Bouwblok:	Een geheel van geschakelde bebouwing.
Bouwen:	Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.
Bouwlaag:	Horizontale reeks ruimten in een gebouw.
Bouwperceel:	Een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

Bouwwerk:	Algemene benaming voor alle soorten gebouwde objecten.
Bovenbouw:	Bovenste, uit een oogpunt van gebruik meestal belangrijkste gedeelte van een gebouw, meestal in tegenstelling tot de onder bouw, het dragende gedeelte, fundament.
Bungalow:	Meestaal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.

C

Carport:	Afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning.
Classicisme:	Stroming in de bouwkunst, bouwstijl.
Conformereren:	Zich voegen naar, gelijkvorming maken, aanpassen aan, afstemmen op.
Context:	Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.
Contrasteren:	Een tegenstelling vormen.

D

Dak:	Overdekking van een gebouw of onderdeel ervan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak.
Dakafdekking:	Vlak of hellend dak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht.
Dakhelling:	De hoek van het dakvlak.
Dakkapel:	Ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.
Daknok:	Hoogste punt van een schuin dak. Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak
Dakopbouw:	Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.
Dakraam:	Raam in een dak.
Daktrim:	Afwerking bovenzijde dakrand ten behoeve van waterkering.
Dakvlak:	Een vlak van het dak/kap.
Dakvoet:	Laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn.
Damwandprofiel:	Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.
Detail:	Ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.
Detailering:	Uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen.
Diversiteit:	Verscheidenheid, afwisseling, variatie.
Drager en invulling:	De drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden).

E

Ensemble:	Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.
Erf:	Al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen

	bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbied.
Voorerf:	Gedeelte van het erf dat aan de voorzijde van het gebouw is gelegen.
Achtererf:	Gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen.
Zijerf:	Gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen
Eerste verdieping:	Tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.
Erker:	Kleine toevoeging van meestal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.

F

Flat:	Groot gebouw met meerdere verdiepingen/woonlagen. De appartementen in de flat zijn meestal gelijkvloers en worden op hun beurt flat/flatjes genoemd.
-------	--

G

Galerij:	Gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.
Gebouw:	Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
Gepotdekseld:	Horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende gevelbeplating (oorspronkelijk houten planken).
Gevel:	Verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.
(Gevel)geleding:	Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, verspringingen of andere gevelkenmerken en -detailleringen.
Gevelmakelaar:	Decoratieve bekroning van een geveltop.
Goot:	Waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.
Goothoogte:	Zie bepalingen gemeentelijk bestemmingsplan
Gootklos:	Zie klossen.
Gootlijn:	Veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevelvormen.

H

Hoekaanbouw:	Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.
Hoek- en kilkeper:	Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.
Hoofdgebouw:	Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

I

Industriebebouwing:	Bebouwing met een industriële bestemming.
Installatie:	Set van beeld- en/of geluidsapparatuur, het aanbrengen van technische toestellen (montage) en/of deze toestellen zelf.

K

Kap:	Samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.
Kavel:	Grondstuk, kadastrale eenheid.
Keper:	Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.
Kern:	Veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van een dorp of stad.
Klossen:	Uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten.
Koofbord:	Gebogen vlak dat de overgang vormt van een vlakke zoldering of vlak plafond naar de muur.
Kop:	In het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw.

L

Lak:	Afwerklaag van schilderwerk.
Landschappelijke waarde:	De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van (niet levende en levende) natuur.
Latei:	Draagbalk boven gevelopening.
Lessenaarsdak:	Dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.
Lichtkoepel:	Raamconstructie meestal in een plat dak, in de vorm van een koepel.
Lichtstraat:	Langgerekte, uit segmenten samengestelde lichtkoepel.
Lijst:	Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel. Kroonlijst, gootlijst.
Lineair:	Rechthoekig, langgerekte.
Lint(bebouwing):	Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of waterverbinding.
Luifel:	Afdak buiten tegen de muur van een gebouw aangebracht en verder niet ondersteund, meestal boven een deur, raampartij of gehele pui.

M

Maaiveld:	Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht, de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels, op het tijdstip van de aanvraag om bouwvergunning.
Mansardekap:	Een dak met aan twee zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak.
Markies:	Opvouwbaar zonnescherm.
Massa:	Zichtbaar volume van bebouwing.
Metselverband:	Het zichtbare patroon van metselwerk.
Middenstijl:	Verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.
Monument:	Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.
Muurdam:	Op de erfgrans aan de gevel gemetselde muur.

N

Natuurlijke waarde:	De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.
Negge:	Het vlak c.q. de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.

O

Omgevingsvergunning:	Eén geïntegreerde vergunning voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu.
Ondergeschikt:	Voert niet de boventoon.
Onderbouw:	Het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met meerdere verdiepingen.
Ontsluiting:	De toegang tot een gebouw, gebied of een terrein.
Oorspronkelijk:	Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.
Oorspronkelijke gevel:	Gevel van een gebouw zoals deze nieuw is gebouwd.
Openbaar groen:	Met het openbaar groen wordt bedoeld hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. Een weiland, bos of water kan in dit verband niet worden aangemerkt als openbaar groen.
Openbaar toegankelijk gebied:	weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.
Orthogonaal:	Rechthoekig.
Oriëntatie:	De hoofdrichting van een gebouw.
Overkapping:	Kapconstructie
Overstek:	Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

P

Paneel:	Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.
Penant:	Gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, metselwerk in een gevel langs openingen.
Pilaster:	Weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgestel te dragen.
Plaatmateriaal:	Materiaal van kunststof, staal, hout meestal ten behoeve van gevelbekleding.
Plint:	Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.
Profiel:	Omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan
Profilering:	Aangebrachte vorm en maatvoering van profiel
Portiek:	Gemeenschappelijke trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur.

R

Raamdorpel:	Horizontal stenen element onder de onderdorpel van een houten kozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd.
Raamhout:	Hout waaruit ramen vervaardigd worden of omlijsting waarbinnen het paneel van een deur of beschot wordt ingesloten. Ook wel draaiende of schuivende delen van kozijn/post.
Referentiekader:	Het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar verwezen kan worden.
Renovatie:	Vernieuwing.
Respecteren:	Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.
Rijenwoningen:	Geschakelde eengezinswoningen in een rij.
Ritmiek:	Regelmatige herhaling.
Rollaag:	Een in verband gemetselde laag van op hun kant of kop gemetselde stenen. Horizontale of gebogen rij stenen of betonbalk boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.
Rooilijn:	Lijn die in het bestemmingsplan of bouwverordening aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.

S

Schilddak:	Dak, gevormd door twee driehoekige schilden aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijde
Slagenlandschap:	Een landschap met langgerekte ontginningslinten met haaks daarop een stelsel van smalle kavels gescheiden door afwateringsloten.
Situering:	Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.
Speklaag:	Lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk, doorgaans van Brabantse arduin, later ook van zandsteen.
Stijl: een	Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van bepaalde stroming.

T

Tactiel:	Met de tastzin verbonden.
Tent-, punt- of piramidedak:	Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.
Textuur:	De waarneembare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).
Tympaan:	Driehoekig of segmentvormige bekroning van een (klassiek) gebouw of van een onderdeel daarvan.

U

Uitbouw:	Aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.
----------	---

V

Verdieping:	Bouwlaag
Volant:	Strook stof als afronding en versiering van zonnescherf of markies.
Voorerfgebied:	Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied
Voorgevellijn:	Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.
Voorgevelrooilijn:	Voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

Voorkant: De voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

W

Weg: Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994.

Windveer: Plank bevestigd langs de kanten van een met riet of pannen gedekt dak ter afdekking van de voorrand. Worden soms aan de bovenzijde over elkaar gekeept.

Woning: Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Wolfdak/wolfeinden: Meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft (wolfeind).

Z

Zadeldak: Een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.

Zijgevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.



Gemeente
Elburg

