

Welstandsnota Koggenland 2012



Inhoudsopgave

Artikel A	4
1 Inleiding	6
1.1 Redelijke eisen van welstand	6
1.2 Doel en uitgangspunten van het welstandsbeleid	6
1.3 Gebruik van de welstandsnota	8
2 Ruimtelijk Kwaliteitsbeleid	10
2.1 Regionaal ruimtelijk beleid	10
2.2 Gemeentelijk ruimtelijk beleid	10
2.3 Monumenten en karakteristieke panden	11
3 Algemene welstandscriteria	12
4 Gebiedsgerichte Welstandscriteria	16
4.1 Ruimtelijke structuur	16
4.2 Gebiedsindeling	17
4.3 Centrum	21
4.4 Dorpslinten	23
4.5 Landelijke linten	25
4.6 Woongebied	27
4.7 Bedrijventerrein	29
4.8 Buitengebied	31
4.9 Sport en recreatie	33
5 Objectgerichte welstandscriteria	36
5.1 Toelichting	36
5.2 Karakteristieke panden	37
5.3 Stolpboerderijen	39
5.4 Agrarische bedrijfsgebouwen	41
6 Welstandscriteria voor veel voorkomende plannen	43
6.1 Toelichting	43
6.2 Aanbouwen	45
6.3 Bijgebouwen	47
6.4 Dakkapellen	49
6.5 Dakopbouwen	51
6.6 Dakramen, zonnepanelen en -collectoren	53
6.7 Gevelwijzingen	55
6.8 Rolhekken, luiken, rolluiken	57
6.9 Erfafscheidingen	59
6.10 Antennemasten en (kleine) windturbines	61
6.11 Technische installaties	63
6.12 Reclame	65
6.13 Bruggen	67
6.14 Beschoeiingen en grondkeringen	69

7	Welstandscriteria (her)ontwikkelingsprojecten	71
7.1	Toelichting en procedure	71
8	Welstandscriteria handhaving en excessen	72
8.1	Toelichting en criteria	72
9	Bijlagen	74
9.1	Begrippenlijst	74
9.2	Overzicht monumenten en karakteristieke panden	78
9.3	Traditioneel kleur- en materiaalgebruik	81
9.4	Straatnamen met gebiedsverwijzing	83
9.5	Colofon	90

Artikel A

Beleidsregels

De raad van de gemeente Koggenland,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van,
gelet op artikel 9.1 tweede lid, van de gemeentelijke Bouwverordening,
en gelet op artikel 12a eerste lid van de Woningwet,
besluit:

een welstandsnota vast te stellen, inhoudende de beleidsregels die
burgemeester en wethouders toepassen:

1 Inleiding

De gemeente Koggenland omvat het uitgestrekte groene gebied tussen Heerhugowaard, Alkmaar en Hoorn. De welstandsnota wordt vanaf 2004 gebruikt om op basis van de samenhang in de gebieden en objecten beoordelingscriteria te formuleren. Hierin zijn beoordelingskaders opgenomen voor gebieden en objecten, die hun grondslag vinden in de in de samenhang van het bebouwingsbeeld en de historisch gegroeide structuren. Door het invoeren van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) per 1 oktober 2010 is het noodzakelijk de welstandsnota aan te passen. Door de welstandsnota de actualiseren is dit ook gelijk het moment om het welstandsbeleid toegankelijker te maken en de burger meer inzicht te geven in de eigenschappen, die van belang zijn bij het opstellen en het indienen van een bouwplan. De omschreven regels zijn niet alleen bedoeld om het oordeel te motiveren, maar eveneens een handreiking bij het maken van bouwplannen. Naast het vastleggen van de criteria in het kader van de wet, is de welstandsnota vooral bedoeld om het enthousiasme voor de ruimtelijke kwaliteit te vergroten.

1.1 Redelijke eisen van welstand

Welstandstoezicht is ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte ontsieren. Bij iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt in dit licht beoordeeld of het betreffende bouwwerk niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand'. De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen.

De meeste mensen willen best meewerken aan het in stand houden en bevorderen van de kwaliteit van hun leefomgeving, mits vroegtijdig duidelijk wordt gemaakt wat dat betekent als zij bouwplannen hebben. Veel irritaties over het welstandstoezicht worden weggenomen met het vooraf aangeven welke zaken een rol spelen bij de welstandsbeoordeling en binnen welke kaders die beoordeling zich afspeelt. Met deze welstandsnota geeft de gemeente Koggenland aanvragers inzicht in de beoordelingsgrondslag en wordt voldaan aan artikel 12 A van de Woningwet, dat bepaalt dat de welstandsbeoordeling alleen nog maar kan worden gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria.

1.2 Doel en uitgangspunten van het welstandsbeleid

Het welstandsbeleid van Koggenland is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de gemeente.

Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen. Door een gebieds- en objectgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijke karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. De gebiedsgerichte aanpak zal eveneens een bijdrage kunnen leveren aan een bewustere omgang met de gebouwde omgeving.

Door het opstellen van welstandsbeleid wil de gemeente een helder, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht inrichten. Burgers, ondernemers en ontwerpers kunnen in een vroeg stadium worden geïnformeerd over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen. De uitgangspunten en algemene welstandscriteria zijn wellicht voor de burger nog abstract, maar stap voor stap wordt het beleid in de uitwerking in gebiedsgerichte welstandscriteria en loketcriteria voor kleine bouwplannen concreter en duidelijker. Bovendien wordt een jaarlijkse evaluatieronde in het beleid opgenomen, waarbij in de gemeenteraad kan worden besproken wat goed ging, wat fout ging en waarom het fout ging.

1.3 Gebruik van de welstandsnota

De welstandsnota moet inhoudelijke kennis koppelen aan juridisch houdbare criteria en efficiënte procedures. Bovendien moet de nota leesbaar, begrijpelijk en opwekkend zijn voor verschillende 'gebruikers'. Dit levert een gelaagde nota op, waarin welstandscriteria in allerlei soorten en maten worden uitgewerkt.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 is een beschrijving van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Hoofdstuk 3 bevat de algemene welstandscriteria, die ten grondslag liggen aan alle andere criteria en in twijfelgevallen of gevallen waarin de uitgewerkte criteria niet voldoende uitsluitel geven kunnen worden gebruikt om een beredeneerd advies op te stellen. In hoofdstuk 4 zijn op basis van ruimtelijke en architectonische kenmerken gebieden beschreven, waarvoor samenhangende welstandscriteria te geven zijn. In hoofdstuk 5 is hetzelfde gedaan voor objecten zoals karakteristieke panden en stolpboerderijen, die op verschillende plaatsen in de gemeente voorkomen.

Hoofdstuk 6 bevat criteria voor de sneltoets voor kleine plannen, die binnen zekere grenzen ambtelijk kunnen worden afgedaan. Hoofdstuk 7 beschrijft de procedure voor het opstellen van nieuwe criteria voor (her)ontwikkelingsprojecten. Hoofdstuk 8 tenslotte bevat criteria voor de beoordeling van excessen. Naast deze hoofdstukken met beschrijvingen en criteria is een aantal bijlagen opgenomen, zoals een lijst monumenten en karakteristieke panden en een straatnamenregister met verwijzingen naar de gebieden.

Gebruik in praktijk en hardheidsclausule

In de praktijk zal de welstandsnota niet als 'leesboek' worden gebruikt. De planindieners die wil weten wat de welstandscriteria voor zijn of haar bouwplan zijn, zal eerst kijken of het bouwplan valt onder de 'veel voorkomende kleine bouwplannen'. Voor een dakkapel bijvoorbeeld volstaat het om kennis te nemen van de betreffende welstandscriteria, bij de afdeling bouw- en woningtoezicht na te vragen of er in de straat een trendsetter is aangewezen en na te gaan of er bij het betreffende gebied nog iets bijzonders over dakkapellen wordt gezegd. Het gebied is gemakkelijk te vinden via het register van straatnamen. Met deze informatie heeft de planindieners voldoende gegevens om een dakkapel te realiseren die voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wil de planindieners een andere dakkapel dan kan hij (lieft via de ontwerper) daarover in overleg treden met de afdeling bouw- en woningtoezicht. Het bouwplan wordt dan, eventueel in de vorm van een principaanvraag, aan de welstandscommissie voorgelegd, die het beoordeelt op grond van de gebiedsgerichte en de algemene welstandscriteria.

Voor de bouwplannen die niet voorkomen in de lijst van veel voorkomende kleine bouwplannen gelden de gebiedsgerichte welstandscriteria, en indien van toepassing de criteria voor specifieke beeldbepalende bouwwerken. Deze welstandscriteria zijn minder 'objectief' dan de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen. Het zijn geen absolute maar relatieve welstandscriteria die ruimte laten voor interpretatie in het licht van het concrete bouwplan. Die interpretatie kan in een vroeg stadium al onderwerp van gesprek zijn met de welstandscommissie. Dit wordt zeker aanbevolen bij twijfel of grote afwijkingen van de criteria.

De welstandscriteria in deze nota vormen in de eerste plaats een vangnet en dienen om bouwplannen die van onvoldoende kwaliteit zijn, uit Koggenland te weren. Dat is primair de bedoeling van het welstandstoezicht. Maar veel liever zien we in Koggenland bouwplannen waarbij de welstandscriteria worden gebruikt als opstapje, als middel om na te denken over de schoonheid van het bouwwerk in zijn omgeving. In zo'n geval kan het zelfs voorkomen dat de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn. Daarom kunnen burgemeester en wethouders, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de welstandscommissie, afwijken van deze welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria kan worden beargumenteerd. Daarbij geldt de stelregel: het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

2 Ruimtelijk Kwaliteitsbeleid

Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van Koggenland speelt zich af op zowel de hoge als het lagere schaalniveaus. Daarnaast is er specifiek aandacht voor de rol van monumenten en karakteristieke panden in de openbare ruimte.

2.1 Regionaal ruimtelijk beleid

Van belang voor het ruimtelijk kwaliteitsbeleid op een hogere schaal is met name het landschapsplan West-Friesland.

Landschapsplan West-Friesland

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van West-Friesland op het gebied van landschap, natuur en recreatie is beschreven in het regionaal Landschapsplan West-Friesland. Het is in 2000 opgesteld op initiatief van het Samenwerkingsorgaan West-Friesland (SOW). Het plan richt zich op het ontwikkelen van ecologische verbindingen en groengebieden, recreatieve verbindingen en toeristische ontwikkelingen. Als uitwerking van dit plan hebben de gemeenten Medemblik, Opmeer, Wervershoof en Koggenland het deelplan Koggengebied vastgesteld. Dit plan is opgesteld voor de periode 2007-2014. Het zwaartepunt ligt op het integraal uitwerken van de thema's. Daaronder zijn het uitbreiden en opwaarderen van het recreatieve routenetwerk en het stimuleren van toeristische mogelijkheden in het gebied, bijvoorbeeld door het aanbieden van arrangementen en gethematiseerde routes en door het uitbreiden van kleinschalige verblijfsaccommodaties. Er worden regionale plannen ontwikkeld voor verbetering en aanleg van recreatieve voorzieningen zoals wandel- en fietspaden en vaarroutes.

2.2 Gemeentelijk ruimtelijk beleid

De bestemmingsplannen zijn de spil van het ruimtelijk beleid op gemeenteniveau. Daarnaast wordt voor nieuwe ontwikkelingen gewerkt aan stedenbouwkundige plannen en zijn er diverse beeldkwaliteitsplannen, zoals Polderweijde, Hofland II en het plan aan de Vredemaker Oost fase IV. Wat betreft de openbare ruimte wordt door de gemeente geen expliciet kwaliteitsbeleid gevoerd.

Stedenbouw

Stedenbouwkundige plannen worden in de gemeente gebruikt als basis voor de bestemmingsplannen. Een beperkt aantal stedenbouwkundige bureaus levert de stedenbouwkundige plannen. In de bestemmingsplannen zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgelegd: richtlijnen voor kwaliteit op hoofdlijnen. Het stedenbouwkundig beleid van de gemeente bestaat dan ook met name uit het in goede banen leiden van bouwplannen binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Bij het opstellen van stedenbouwkundige plannen wordt waar van belang de welstandscommissie geïnformeerd.

De gemeente zet bij stedenbouwkundige plannen onder meer in op het versterken van de lintstructuur, mede vanuit landschappelijk oogpunt. Daarnaast speelt de diversiteit van de afzonderlijke woongebieden een rol.

Bestemmingsplannen

De gemeente Koggenland is een grote plattelandsgemeente met een uitgestrekt landelijk gebied. De bestemmingsplannen die binnen de gemeente Koggenland gelden, blijven voor de gemeente Koggenland van kracht. Momenteel is een vernieuwingslag gaande voor de bestemmingsplannen van het landelijk gebied.

Voor de bebouwde kom van Avenhorn/De Goorn is het bestemmingsplan Komplan 2008 al enige tijd vastgesteld.

2.3 Monumenten en karakteristieke panden

Monumenten in Koggenland zijn aangewezen door Rijk en Provincie. De gemeente zet voor het behoud van het aanzien van historisch waardevolle panden in op het welstandsbeleid.

Monumenten

Koggenland heeft 32 rijksmonumenten en 8 provinciale monumenten, waaronder de Westfriese Omringdijk. Hiervoor geldt een apart vergunningstelsel. Monumentenadviezen worden gevraagd aan de monumentencommissie van de Stichting Welstandszorg Noord-Holland. Bij wijzigingen aan het pand is een omgevingsvergunning vereist. Burgemeester en wethouders beslissen over de verlening daarvan, na advies gevraagd te hebben aan de verantwoordelijke minister. Bij de beoordeling wordt bekeken of de geplande bouwwerkzaamheden schadelijk zijn voor de waarden van het monument of het monument ontsieren. Voor de omgevingsvergunning moet toetsing plaatsvinden door de welstandscommissie aan de voor het gebied geldende criteria of aan de objectcriteria.

Beeldbepalende- en karakteristieke panden

De gemeente hanteert een lijst met beeldbepalende- en karakteristieke panden. Binnen de gemeente leeft de wens om de bescherming van deze karakteristieke panden op eenvoudige maar effectieve wijze te regelen.

Het doel is met name om de verschijningsvorm, het 'uiterlijk' van karakteristieke- en beeldbepalende panden te beschermen. Voor de invulling van dat doel is de welstandsnota het instrument bij uitstek gebleken. Immers deze nota maakt het niet alleen mogelijk om gebiedsgerichte en 'bouwwerkgerichte' criteria vast te stellen, maar ook specifieke criteria per object op te nemen. Ook in het bestemmingsplan worden de karakteristieke- en beeldbepalende panden als zodanig genoemd.

Ten aanzien van het buitengebied is een aantal ontwikkelingen van belang: veel streekeigen (stolp)boerderijen verliezen de agrarische hoofdfunctie en worden in toenemende mate alleen gebruikt voor wonen. Daarnaast vindt er een schaalvergroting van agrarische bedrijven plaats; de daaruit voortvloeiende steeds grotere bedrijfsgebouwen kunnen van invloed zijn op de karakteristiek van het gebied (openheid, bebouwingsschaal linten).

3 Algemene welstandscriteria

De algemene welstandscriteria die in deze paragraaf worden genoemd richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. De algemene welstandscriteria zijn gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid' die prof. Ir. Tj. Dijkstra schreef als Rijksbouwmeester in 1985 (in 2001 gepubliceerd door 010 Uitgevers).

De algemene welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling. In bijzondere situaties, zoals wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan te meegaand is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.

Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid of situering wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

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

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm.

Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong.

Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

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

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.

Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

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

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd.

Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd wordt geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving hoeft dit niet te betekenen, dat stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden moeten worden geïmiteerd. Er kan ook een duidelijke keuze worden gemaakt te tonen wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

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

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken. De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongreepbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht

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

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

4 Gebiedsgerichte Welstandscriteria

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit van de gemeente en het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. De criteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving niet teveel uit de toon te vallen en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt. Als er naar aanleiding van de indeling twijfel bestaat in welk gebied een gebouw thuishoort, zal de welstandscommissie op basis van de beschrijvingen en afbeeldingen aangeven welke criteria van toepassing worden geacht.

4.1 Ruimtelijke structuur

De verschijningsvorm van de bebouwing heeft vaak een duidelijke relatie met de historische, landschappelijke ontwikkeling. Het landschap van de gemeente Koggenland is een typisch cultuurlandschap. Karakteristiek is het samenhangende patroon van linten met bebouwing en beplanting en daarachter een open, overwegend agrarisch gebied met opstreckende verkaveling en verspreid liggende bebouwing.

Kenmerkend voor een cultuurlandschap is de menselijke hand in de ontstaansgeschiedenis, die in dit geval de strijd tegen het woeste water is aangegaan en het landschap bewoonbaar heeft gemaakt. Nadat in 1300 de Westfriese Omringdijk voltooid was, had West-Friesland nog maar weinig te lijden van overstromingen. In een tijdspanne van een aantal eeuwen werden vervolgens de meeste binnendijkse meertjes drooggelegd. Dijken fungeerden als verbindingroute en als ontginningsas van de kleipolders (waaronder de polder Obdam) of als onbewoonde rand van een droogmakerij (bijvoorbeeld de ringdijk van polder Wogmeer). Eerst werd als een lint de nederzetting uitgezet langs de dijk. Haaks hierop werden sloten gegraven, op onregelmatige afstand van elkaar, rekening houdend met de natuurlijke gesteldheid van het gebied.

De oorspronkelijke bebouwingsvorm in dit gebied is lintbebouwing langs de dijken en kaden. Tegenwoordig zijn de dijken en kaden met lintbebouwing lang niet altijd meer als zodanig herkenbaar en zijn zij nagenoeg met het maaiveld gelijk komen te liggen. Na verloop van tijd is de lintbebouwing verdicht zodat de afwisseling tussen open en gesloten afnam. In de periode na de Tweede Wereldoorlog zijn achter de oude dorpslinten woongebieden, sportvelden en bedrijventerreinen ontstaan.

Het buitengebied betreft grote delen van de polders van de gemeente. De verkavelingswijze bepaalt het beeld van het landschap. Vaak is het oorspronkelijke landschapsbeeld door ruilverkaveling gewijzigd. Het landschap is overwegend open, de bebouwing solitair. Een uitzondering op de wijidse openheid is het landschap ten westen van Obdam en Hensbroek, dat meer besloten is door het voorkomen van beplantingselementen langs de wegen en de dichte beplanting rond de recreatiegebieden van De Leyen en De Weel.

4.2 Gebiedsindeling

In de gemeente kunnen op basis van overeenkomsten in functionele, stedenbouwkundige en/of architectonische kenmerken verschillende deelgebieden worden onderscheiden. Voor elk van deze zogeheten welstandsgebieden is een samenhangend beoordelingskader opgesteld, waarin de volgende onderdelen aan de orde komen:

- ✓ Een korte beschrijving van het gebied, waarbij bijvoorbeeld aandacht wordt besteed aan stedenbouw, landschap, typering van de bouwwerken, materiaal en kleur.
- ✓ Een waardering voor het gebied op grond van de belevingswaarde en eventuele bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische werken en de te verwachten en/of gewenste ontwikkelingen.
- ✓ Eventuele aanvullende beleidsinstrumenten die de gemeente inzet in het gebied, die in de welstandsbeoordeling een rol kunnen spelen.
- ✓ Het voor het gebied geldende welstandsniveau met de beoordelingsgrondslag in hoofdlijnen
- ✓ De welstandscriteria, steeds onderverdeeld in criteria betreffende de relatie met de omgeving van het bouwwerk, de bouwmassa, de architectonische uitwerking en materiaal en kleur. In een aantal gevallen worden ook aanvullende criteria voor bijvoorbeeld kleine plannen gegeven.

Het vaststellen van het welstandsniveau is cruciaal voor het opstellen van de welstandscriteria. Het welstandsniveau moet aansluiten bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. In theorie zijn vier welstandsniveaus mogelijk:

- ✓ het hoge niveau van het Rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht (niet aanwezig)
- ✓ het bijzondere welstandsgebied waar extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is
- ✓ het reguliere welstandsgebied waar de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd
- ✓ het welstandsvrije gebied.

Voor de centrumgebieden en linten van Koggenland wordt het bijzondere welstandsniveau voorgesteld. Het gaat om gebieden waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk wordt geacht. Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit.

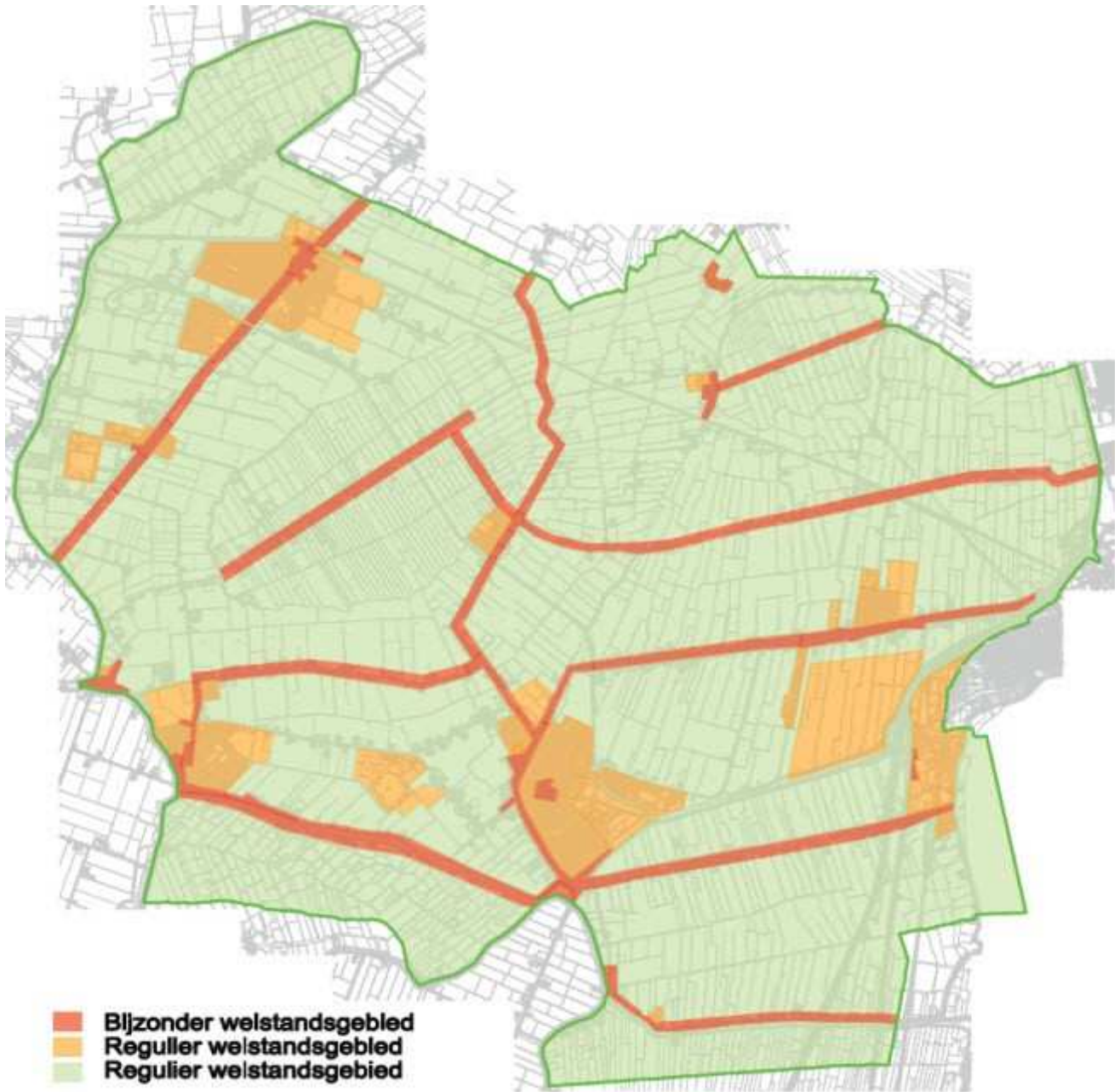
Voor de overige gebieden wordt een regulier welstandsniveau voorgesteld. Deze gebieden kunnen enige afwijking van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt hier geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit.

In deze beleidsnota is geen welstandsvrij gebied aangewezen. De gemeente wenst in alle gebieden tenminste een basiskwaliteit te handhaven.

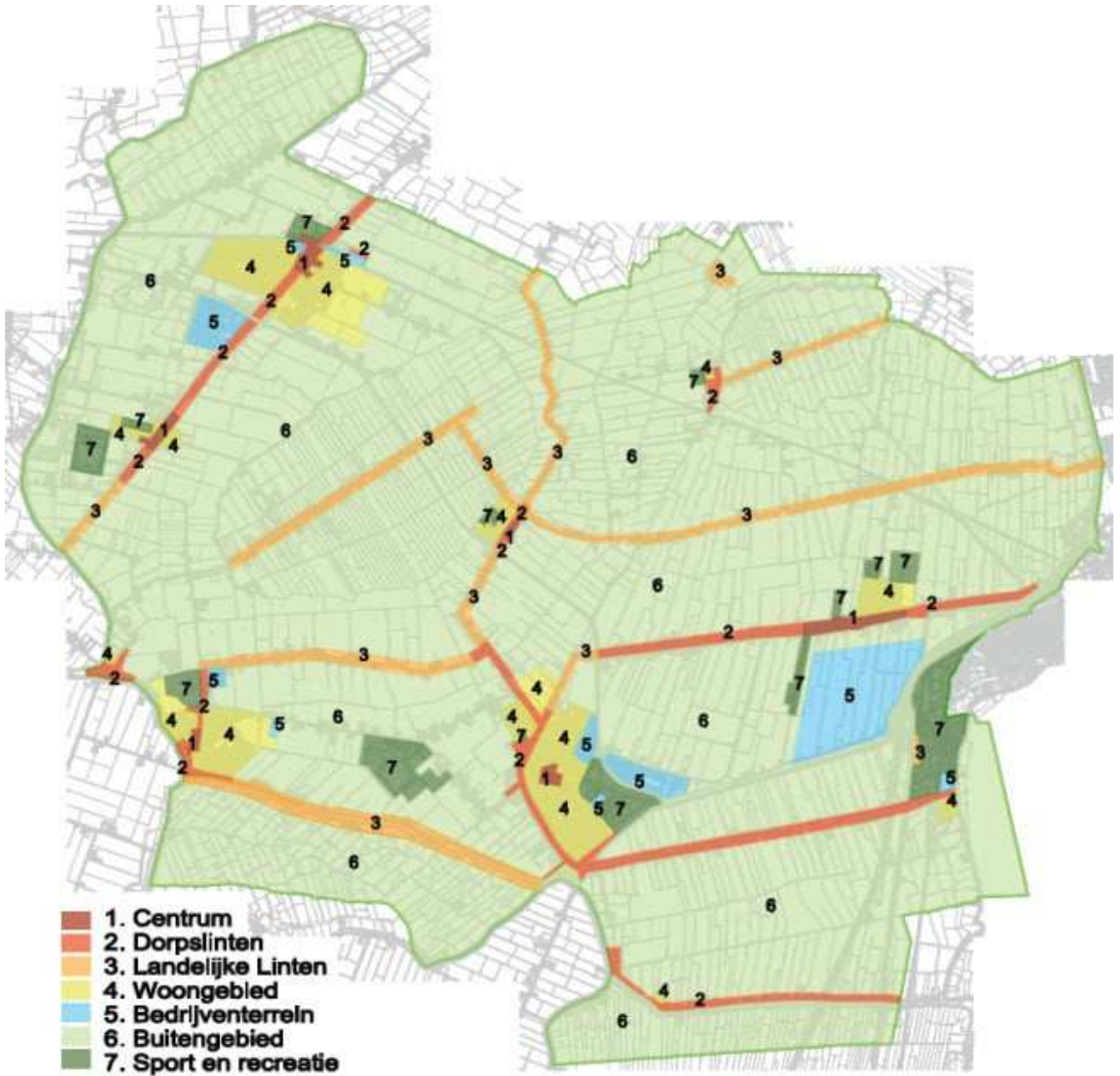
Op de kaarten op de volgende pagina's worden de volgende gebieden en niveaus onderscheiden:

1 centrum	bijzonder niveau
2 dorpslinten	bijzonder niveau
3 landelijke linten	bijzonder niveau
4 woongebied	regulier niveau
5 bedrijventerrein	regulier niveau
6 buitengebied	regulier niveau
7 sport en recreatie	regulier niveau

Niveaukaart



Gebiedenkaart



4.3 Centrum

Gebiedsbeschrijving

Het centrum van de kernen van Koggenland bestaan meestal uit een verdicht deel van het bebouwingslint. Hier staat historische bebouwing zoals individuele huizen en de kerk direct naast de meer moderne architectuur van winkels en appartementengebouwen. De openbare ruimte is meestal beperkt en bestaat naast de weg van het bebouwingslint uit een klein plein bij de kerk of naast een kruising. De meest uitgegroeide centra van de gemeente zijn Obdam en Avenhorn/De Goorn.

In het algemeen blijft samenhang tussen de panden in het centrumgebied beperkt tot de verspringende rooilijnen. In elke kern zijn individuele panden met een klassieke baksteen- of houtarchitectuur te vinden, die soms rijk zijn gedetailleerd met bijzonder metselwerk of daklijsten. Ze hebben een onderbouw van één of twee lagen hoog met een steile kap. De daken zijn voorzien van pannen. Daartussen is in meer of mindere mate moderne bebouwing verschenen. Deze varieert van brede winkelpanden tot glazen bedrijfsbebouwing en kleinschalige middelhoge woonbebouwing met in het algemeen een meer horizontale ordening en herhalende gevelelementen. De gevels van de panden worden vaak doorbroken door reclameborden en horizontale boeiborden over de gehele breedte. Vaak zijn de oorspronkelijke ramen van de oudere panden op de begane grond verbreed.

In kernen als Berkhout, Spierdijk en Hensbroek is het centrum bescheiden van karakter. Hier is de schaal van de historische bebouwing van één of twee lagen met kap nauwelijks overschreden. Hier en daar heeft een modernere architectuur zijn intrede gedaan en staat er een bedrijf of winkel met een minder traditioneel uiterlijk. Midden in het dorp staat een kerk of de school en zijn wat winkels of een café te vinden. In Berkhout is het hart duidelijk als pleinruimte vormgegeven. In Oudendijk, Grosthuisen en Zuidermeer staat de bebouwing direct langs de weg.

Ursem is in aanleg vergelijkbaar aan de andere kleine kernen, maar hier is een deel van de historische bebouwing vervangen door een bescheiden complex in de omgeving van het bejaardenhuis. Dit is onderaan de dijk gesitueerd, waardoor er een pleinruimte is ontstaan.

In Avenhorn/De Goorn is achter de lintbebouwing nieuwe, groot-schaliger en complexmatige bebouwing gesitueerd. Het winkelcentrum aan de Dwingel is een verouderd éénlagig complex met winkelunits rond een parkeerterrein. In Naamsloot is een nieuw winkelcomplex aan het water ontwikkeld met wonen boven winkels en zelfstandige woongebouwen. Aan de overzijde van de Naamsloot zijn grote gebouwen zoals het gemeentehuis en een bank gesitueerd.

In Obdam is op een kleinere schaal ontwikkeld. Hier valt vooral het woon-winkelcomplex tegenover het oude raadhuis op. Door de poort blijft de nieuwbouw echter gekoppeld aan het historisch lint.

Waardebepaling en ontwikkeling

Het gemeentelijk beleid is erop gericht de positie van het centrumgebied nadrukkelijker te profileren. De versterking van de winkelfunctie rond de Naamsloot was aanleiding om de wenselijke verbeteringen te bezien in relatie tot de totale structuur, inrichting en functiesamenstelling van het centrumgebied. Ten aanzien van de detailhandel is het beleid gericht op concentratie in de daartoe aangewezen centra en op het afbouwen van perifeer gelegen detailhandelsvestigingen.

Het beleid is daarnaast gericht op een kwalitatief hoogwaardige inrichting en beheer van de openbare ruimte.

Bijzonder welstandsgebied

Het welstandstoezicht is gericht op het binnen de diversiteit van de bebouwingsvormen behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit in het centrumgebied.



Eenheid tussen diverse gebouwen door inrichting openbare ruimte



Stedelijk lint



Centrumgebied voegt zich in lintbebouwing

Centrum

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- Behouden en herstellen van de ruimtelijke karakteristieken met individuele bebouwing
- Voorgevels en representatieve functies zijn gericht op de straat
- Historische verkavelingsstructuur waar mogelijk handhaven
- Oriëntatie van de gebouwen op langzaamverkeersstructuren in het gebied
- Samenhang in het gebied door de inrichting van de openbare ruimte
- De terreininrichting maakt onderdeel uit van het architectonisch ontwerp

Bouwmassa

- Gebouwen zijn individueel, afwisselend en zorgvuldig vormgegeven met een eenvoudige hoofdvorm
- Per erf of kavel één hoofdmassa, die zich in maat en ritme voegt in de omgeving
- Gebouwen zijn afgedekt met een hellend dak of terugliggende verdieping, passend bij het karakter van het gebouw
- Gebouwen van meer dan drie lagen hebben een afwijkende onderlaag ('plint') en een duidelijke bovenbeëindiging
- Winkels in een groter blok in de compositie opnemen als plint
- Bijgebouwen ontbreken of zijn in opzet en schaal sterk ondergeschikt (bij voorkeur onderbrengen in hoofdgebouw)
- Bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven

Architectonische uitwerking

- De architectonische uitwerking is individueel, afwisselend en zorgvuldig met bijzondere aandacht voor de aansluiting op de traditionele architectuur in de directe omgeving
- Aan voorgevels en zijgevels in het zicht worden hoge ontwerpeisen gesteld
- Grote gevelvlakken opdelen op een schaal passend in het straatbeeld
- Ontwerpaandacht voor de vormgeving van verbijzonderingen als entrees en erkers (zie ook de criteria voor aanbouwen)
- Dakkapellen, kroonlijsten en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen passend bij het gebouw
- Bij renovatie, aan- of verbouw in stijl, detaillering en ornamentiek aanpassen aan het oude gebouw, waarbij interpretatie op historische kenmerken mogelijk is
- Mogelijke transformaties naar een ander tijdsbeeld consequent en ingetogen doorvoeren in het gehele pand
- Toevoegingen aan gevels zoals luifels, markiezen, reclameborden (zie hiervoor ook de sneltoetscriteria) en zonweringen op zorgvuldige en ingetogen wijze in de architectuur van het pand opnemen en zo bescheiden mogelijk detailleren

Materiaal en kleur

- Zorgvuldig materiaal- en kleurgebruik aangepast aan de stijl van het gebouw en het karakter van het lint met overwegend baksteen in donkere aardtinten met een beperkte nuanciering en hout voor kozijnen en betimmeringen (beperkt gebruik van plaatmateriaal en kunststof, zie ook bijlage 3)
- Kleuren gedekt en streekeigen, accenten zijn mogelijk indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt beargumenteerd kan worden en indien passend in de compositie van het gebouw en straatbeeld.

Gebied 1



Vervangen van historische bebouwing, samenvoeging panden



Inspelen op oorspronkelijke verkavelingsstructuur



Afwisseling wonen en centrumfunctie

Gebied 2

4.4 Dorpslinten

Gebiedsbeschrijving

De dorpslinten zijn dichtbebouwde delen van de linten, waaraan de agrarische oorsprong in meer of mindere mate af te lezen is maar waarlangs in de loop der tijd veel gebouwen met ander functies zijn verschenen. Deze linten hebben een veelal sterk verdichte bebouwing met woonhuizen, winkels en bedrijven langs een verspringende rooilijn. De meeste gebouwen hebben één laag met kap en een lage goot. De verscheidenheid in karakter en verschijningsvorm is groot, de architectonische uitwerking varieert van eenvoudig tot zeer zorgvuldig.

De lintbebouwing van Avenhorn/De Goorn bestaat uit het dicht bebouwde dorpslint tussen Kathoek, 't Hoog, West, De Goorn en De Burg inclusief de zijwegen Jaagweg, Walingsdijk, Julianastraat, Zuid-Spierdijkerweg en Nicolaas Koppesstraat. Aan de westzijde zijn nog grote open ruimten met karakteristieke doorzichten naar het landelijk gebied. Aan de oostzijde is achter de bebouwing een (hoogwater)sloot aanwezig, waardoor het lintdorp een asymmetrisch dwarsprofiel heeft. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande huizen met hier en daar een notabelenwoning of stolp. Langs het lint zijn duidelijke ingangen aanwezig naar de achterliggende uitbreidingen.

De tweezijdige lintbebouwing van Obdam kenmerkt zich door een afwisseling van vrijstaande kleine woonhuizen met een zadelf- of mansardedak, grotere notabelenwoningen met schuren en agrarische bebouwing (stolpen). Karakteristiek zijn de verspringende rooilijnen, waarbij de bebouwing soms schuin op de weg is georiënteerd evenwijdig aan de oorspronkelijke kavelrichting. De dorpslinten van Hensbroek, Spierdijk en Zuidermeer zijn tweezijdig bebouwd en hebben overwegend een woonfunctie. Hier en daar is er agrarische bedrijvigheid of een doorzicht naar het landschap te vinden. De dorpslinten van Ursem en Rustenburg zijn daarmee te vergelijken, maar zijn zowel twee- als eenzijdig bebouwd.

De aanwezigheid van een eenzijdige wegsloot zorgt in het lint van Berkhout voor een ruime afstand tussen woonhuizen en boerderijen. Ook hier is er in de tweezijdige lintbebouwing een bonte afwisseling tussen het volume van de bebouwing met zowel grote stolpen als kleinere woonhuizen en een variatie aan bouwstijlen.

De linten van Grosthuisen, Scharwoude en Oudendijk hebben naast een agrarische, met name een woonfunctie. De bebouwing is overwegend bescheiden van aard, uitgebreid met bijvoorbeeld erkers. De bebouwing van Grosthuisen en Scharwoude is tweezijdig met in Grosthuisen duidelijke wegsloten. In Oudendijk is de lintbebouwing overwegend eenzijdig langs de dijk gesitueerd. De gemetselde muur (met ezelsruggen) op de dijk, de bruggen over de Beemsteruitwatering en het weidse uitzicht zijn karakteristiek.

Waardebepaling en ontwikkeling

De bebouwing van de dorpslinten is zeer duidelijk gerelateerd aan de ontstaansgeschiedenis van Koggenland. Kenmerkend is de sterke wandvorming met afwisselende bebouwingstypen. Nabij de dorpskern zijn incidenteel winkels en bedrijfjes aanwezig. Het beeld van de dorpslinten is van grote waarde voor de herkenbaarheid van ruimtelijke structuur van Koggenland. Verwachte ontwikkelingen zijn incidentele nieuwbouw en vervanging van bestaande panden, maar ook een veelheid aan kleinere wijzigingen.

Aanvullend beleid

Het beeldkwaliteitsplan van Hofland II geldt als aanvullend welstandskader.

Bijzonder welstandsniveau

De dorpslinten zijn als centrale verbindinglijnen bijzonder welstandsgebied. Het welstandsbeleid is vooral gericht op het in stand houden en versterken van het karakter en de eenheid van de lintbebouwing en het verbeteren van de samenhang tussen de bebouwing met behoud van de bestaande afwisseling en het onderscheid in percelen. Er zijn mogelijkheden tot vernieuwen binnen de bestaande context.



Kleinschalig en divers karakter lintbebouwing



Gebouwen vrijstaand, dicht op elkaar



Verspringende rooilijn, nok loodrecht op weg



Materiaalgebruik aan laten sluiten bij kleinschaligheid lint

Dorpslinten

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- Behouden en herstellen van het kleinschalige en diverse karakter van het bebouwingslint
- Voorgevels en representatieve functies zijn gericht op de straat
- De historische verkavelingsstructuur behouden inclusief de kleine verspringingen in de rooilijn, waarbij de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend is en de gevels dichter op de weg staan naarmate de panden meer in het centrum liggen
- De huizen staan vrij of zijn vlak tegen elkaar aangebouwd, tussen de bebouwingselementen zijn doorzichten mogelijk

Bouwmassa

- Gebouwen zijn individueel, afwisselend en zorgvuldig vormgegeven met een eenvoudige hoofdvorm
- Per erf of kavel één hoofdmassa, die zich in maat en ritme voegt in de omgeving
- Gebouwen bestaan overwegend uit een onderbouw van één laag met dwarskap
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa in volume en uitwerking
- Schaalvergroting en zichtbare samenvoeging is ongewenst
- Bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven
- Erkers en andere op de architectuur afgestemde verbijzonderingen zijn slechts wenselijk als ondergeschikt onderdeel van het gebouw en het straatbeeld

Architectonische uitwerking

- De architectonische uitwerking is individueel, afwisselend en zorgvuldig
- Aan voorgevels en zijgevels in het zicht worden hoge ontwerpeisen gesteld
- Grote gevelvlakken opdelen op een schaal passend in het straatbeeld
- Ontwerpaandacht voor de vormgeving van verbijzonderingen als entrees en erkers (zie ook de criteria voor aanbouwen)
- Dakkapellen, kroonlijsten en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen passend bij het gebouw
- Bij renovatie, aan- of verbouw in stijl, detaillering en ornamentiek aanpassen aan het oude gebouw, waarbij interpretatie op historische kenmerken mogelijk is
- Mogelijke transformaties naar een ander tijdsbeeld consequent en ingetogen doorvoeren in het gehele pand

Materiaal en kleur

- Terughoudend materiaal- en kleurgebruik aangepast aan de stijl van het gebouw en het karakter van het lint met overwegend baksteen in donkere aardtinten met een beperkte nuanciering en hout voor kozijnen en betimmeringen (beperkt gebruik van plaatmateriaal en kunststof, zie ook bijlage 3)
- Kleuren gedekt en streekeigen, accenten zijn mogelijk indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt beargumenteerd kan worden en indien passend in de compositie van het gebouw en straatbeeld (bedrijfsgebouwen in één hoofdkleur)
- Op bijgebouwen met een beperkte zichtbaarheid zijn dakpanplaten met een zorgvuldige randdetaillering denkbaar in dakpanrood of donkere tinten

Criteria voor kleine bouwwerken

- Bijgebouwen bij voorkeur achter de hoofdbebouwing plaatsen en zorgvuldig situeren in verband met de transparantie van het lint
- Reclames (zie hiervoor ook de sneltoetscriteria) tegen de gevel en ondergeschikt aan het gebouw.

Gebied 2



Divers karakter lintbebauwing



Detaillering aanpassen aan stijl gebouw



Huizen vrijstaand, vlak op elkaar



Verspringingen in de rooilijn

4.5 Landelijke linten

Gebiedsbeschrijving

De landelijke linten zijn dun bebouwd met tussen de boerderijen en plattelandswoningen door zicht op het open landschap. Soms is er een wegsloot en zijn de erven met een dam of brug ontsloten. De bebouwing van de landelijk linten ligt op enige afstand van de weg, heeft in het algemeen een eenvoudige hoofdvorm en kent een ingetogen materiaalgebruik in traditionele kleuren. De verscheidenheid in karakter en verschijningsvorm van de bebouwing is groot, met een zekere mate van zorgvuldigheid als verbindende factor. De architectonische uitwerking varieert afhankelijk van het type bouwwerk van eenvoudig bij arbeiderswoningen tot zeer rijk bij grote boerderijen.

Een deel van de linten ligt in gebied met een onregelmatige verkaveling of langs een dijk, waardoor de rooilijnen versprongen liggen en hier en daar zelfs verdraaid. In de droogmakerij de Wogmeer is een rationele strokenverkaveling te vinden met een centrale middenweg waarlangs zich een zeer karakteristiek lint met een regelmatiger bebouwing heeft ontwikkeld. Deze polder heeft een eigen sfeer, met veel woningen met toegangsbruggetjes en veel groen. Het lint ligt hoger dan het omliggende land. De voornamelijk agrarische bedrijven hebben een rechthoekig grondplan.

Waardebepaling en ontwikkeling

De historische linten in het landelijk gebied zijn waardevol aangezien ze de ontstaanswijze van Koggenland herkenbaar maken. Het beleid zoals vastgelegd in het bestemmingsplan buitengebied voor deze linten is gericht op het behoud van bestaande kwaliteiten door bewaking van de samenhang binnen de linten en het open houden van de doorzichten naar het omringende landschap.

Bijzonder welstandsgebied

Inzet voor het welstandsbeleid is de ruimtelijke kwaliteit en het aanzien van de landelijke linten, waarbij voor het welstandstoezicht de nadruk ligt op de inpassing van de bebouwing in het landschap en de bescherming van streekeigen landelijke lintbebouwing.



Divers karakter lintbebouwing



Afwisseling tussen open en dichte delen



Evenwichtige samenhang zoeken tussen gebouwen en erf

Landelijke linten

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- Behouden en herstellen van het kleinschalige en diverse karakter van het bebouwingslint
- Voorgevels zijn gericht op de straat
- De historische verkavelingsstructuur behouden inclusief de verspringingen in de rooilijn, waarbij de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend is
- De gebouwen staan vrij om doorzichten mogelijk te maken, waarbij bijgebouwen in de tweede lijn en zoveel mogelijk achter de hoofdgebouwen te plaatsen zijn
- De terreininrichting maakt onderdeel uit van het architectonisch ontwerp, waarbij rekening gehouden dient te worden met een evenwichtige samenhang tussen de diverse gebouwen op het erf

Bouwmassa

- Gebouwen zijn individueel, afwisselend en zorgvuldig vormgegeven met een eenvoudige hoofdvorm
- Per erf of kavel één hoofdmassa, die zich in maat en ritme voegt naar de individuele vrijstaande bebouwing in de omgeving
- Gebouwen bestaan overwegend uit een onderbouw van één laag met een kap
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa in volume en uitwerking
- Schaalvergroting en zichtbare samenvoeging zijn ongewenst
- Erkers en andere op de architectuur afgestemde verbijzonderingen zijn slechts mogelijk als ondergeschikt onderdeel van het gebouw en het straatbeeld

Architectonische uitwerking

- De architectonische uitwerking is individueel, afwisselend en zorgvuldig
- Aan voorgevels en zijgevels in het zicht worden hoge ontwerpeisen gesteld
- Grote gevelvlakken opdelen op een schaal passend in het straatbeeld
- Ontwerpaandacht voor de vormgeving van verbijzonderingen als entrees en erkers (zie ook de criteria voor aanbouwen)
- Dakkapellen, kroonlijsten en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen passend bij het gebouw
- Bij renovatie, aan- of verbouw in stijl, detaillering en ornamentiek aanpassen aan het oude gebouw, waarbij interpretatie op historische kenmerken mogelijk is

Materiaal en kleur

- Terughoudend materiaal- en kleurgebruik aangepast aan de stijl van het gebouw en het karakter van het lint met overwegend baksteen in donkere aardtinten met een beperkte nuancering en hout voor kozijnen en betimmeringen (beperkt gebruik van plaatmateriaal en kunststof, zie ook bijlage 3)
- Kleuren gedekt en streekeigen, accenten zijn mogelijk indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt beargumenteerd kan worden en indien passend in de compositie van het gebouw en straatbeeld (bedrijfsgebouwen in één hoofdkleur)
- Op bijgebouwen met een beperkte zichtbaarheid zijn dakpanplaten met een zorgvuldige randdetaillering denkbaar in dakpanrood of donkere tinten

Criteria voor kleine bouwwerken

- Bijgebouwen bij voorkeur achter de hoofdbebouwing plaatsen en zorgvuldig situeren in verband met de transparantie van het lint
- Karakteristieke elementen als bruggen naar huizen handhaven en herstellen

Gebied 3



Evenwichtige samenhang zoeken tussen gebouwen op het erf



Afwisseling open en dichte delen



Landelijke stijl woningen, veel verschillende typen en kaprichtingen

4.6 Woongebied

Gebiedsbeschrijving

De woongebieden bestaan in Koggenland uit uitbreidingsgebieden achter de lintbebouwing. Ze bestaan voor het overgrote deel uit geschakelde eengezinswoningen van twee lagen met kap met daartussen op markante plekken gestapelde bouw. De opzet van de wijken is in het algemeen afhankelijk van de landschappelijke ondergrond, hoofdgroenstructuur en wijze van ontsluiten. De architectuur weerspiegelt de tijdgeest met een grote mate van eenvormigheid per buurt. Het kleur en materiaalgebruik is overwegend sober en tijdgebonden. In nieuwere wijken echter is het kleurgebruik helderder en materiaalgebruik duurzamer. Rijenbouw wordt hier afgewisseld met andere bouwvormen. Kenmerkend voor Binnenweere in Obdam zijn het kronkelige verloop van de weg, de woonerven, de gevarieerde bebouwingsblokken, het sobere en donkere kleurgebruik met hout/baksteen en pannen en de krappe openbare ruimte. Binnenweere III is stedenbouwkundig geometrisch en ruimer en groener van opzet. De recente ontwikkeling van Meerweijde heeft een goede samenhang per straat tussen de openbare ruimte en de woningen. Door de wijk heen zijn er veel verschillende woningtypen aanwezig. Voor de in uitvoering zijnde nieuwbouwgebieden Polderweijde en Hofland II zijn beeldkwaliteitsplannen opgesteld, waarin wordt ingezet op ruimtelijke samenhang en architectonische afwisseling. In Avenhorn/De Goorn begint de uitbreiding ten zuiden van de Julianastraat (jaren '50) met eenvoudige rijenbouw. Het Hoog (jaren '60-'70) heeft een grote diversiteit in geschakelde bouw geordend in herkenbare deelgebieden met een rechthoekige structuur. Het Hoog IV (jaren '80) is kleinschaliger van opzet met rijtjeswoningen met wisselende goothoogte. Achter de Jaagweg is aan de Veilingweg een kleinschalig buurtje te vinden met een repetitie van blokjes gevolgd door een diversiteit aan vrijstaande woningen. De bebouwing in De Goorn ten zuiden van de Spierdijk kenmerkt zich door oudere rijenbouw met daartussen recente woningbouw op de plek waar voorheen voorzieningen te vinden waren. De uitbreidingen aan de oostzijde van De Goorn zijn vanaf de jaren '70 ontwikkeld in een duidelijke structuur met in hoge dichtheid geschakelde en rijenbouw (ook meergezinswoningen langs de hoofdstructuur), terwijl de laatste fase overwegend uit vrijstaande woningen bestaat. De belangrijkste groen- en waterstructuren liggen parallel aan het lint, haaks op de Naamsloot. De wijk Naamsloot (jaren '90) is opgebouwd uit een drietal door singels gescheiden bebouwingsschillen, die het woongebied van Avenhorn aan dat van De Goorn koppelen. De kenmerkende gebogen vorm is bepalend voor het straatbeeld. De uitbreidingen van Rustenburg, Oudendijk en Scharwoude kenmerken zich door de kleinschalige ingetogen rijenbouw uit de jaren '70 afgewisseld met vrijstaande huizen. De oudere nieuwbouw in Hensbroek wijkt door eenvoud en soberheid niet veel af van de hierboven geschetste situatie. In de recente nieuwbouw wordt een nieuw landelijke sfeer (hout, oranje pannen) gecreëerd met een stedelijk randje. In Ursem, Spierdijk en Berkhout dateren de oudere wijken uit de jaren '70-'80. De nieuwere wijken (groener, diverser) zijn goed herkenbaar.

Waardebepaling en ontwikkeling

Het beleid is erop gericht de basiswaarden van het gebied te waarborgen. Hierbij gaat het dan om de aanwezige groenstructuur, de situering en aard van de bebouwing ten opzichte van het openbare gebied en voorts de omvang (en daarmee de inrichtingsmogelijkheden) van het openbare gebied. Waar sprake is van herhaling van bouwblokken en bebouwingsclusters is samenhang een belangrijk aspect voor het welstandsbeleid. Toevoegingen aan de woning dienen per straat hetzelfde te worden vormgegeven om zodoende de samenhang te behouden.

Aanvullend beleid

Het beeldkwaliteitsplan van Polderweijde en Hofland II gelden als aanvullend welstandskader.

Regulier welstandsgebied

De gemeente stelt geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de openbare ruimte en samenhang in de woongebieden.



Bescheiden kleurgebruik, traditionele materialen



Binnen eenheid compositie individuele woning herkenbaar



Samenhang bewaren, variatie in kleurgebruik ondergeschikte delen mogelijk



Vormgeving en materialisatie van gevels en dak afstemmen op de belendende panden of de karakteristiek van het pand

Woongebied

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- ↘ Aansluiten op ritme, oriëntatie, ontsluiting en vormgeving van de bestaande bebouwing in de omgeving
- ↘ Geleidelijke overgang tussen privé en openbaar gebied met tuinen
- ↘ Bij complexmatige ontwikkelingen maakt de terreininrichting onderdeel uit van het architectonische ontwerp

Bouwmassa

- ↘ Aansluiten op massa en vorm binnen samenhangend cluster
- ↘ Eenheid van de totale compositie van de rij bewaken, maar daarbinnen variatie individuele woning mogelijk maken
- ↘ Bij geschakelde woningen is de samenhang belangrijker dan de individuele uitstraling
- ↘ Dakopbouwen, dakkapellen en aanbouwen zijn per type woning van hetzelfde model
- ↘ Aan bijzondere gebouwen en objecten worden hoge architectonische eisen gesteld, waarbij de nadruk ligt op de zijden die grenzen aan de openbare ruimte

Architectonische uitwerking

- ↘ Aandacht voor de architectonische uitwerking en verbijzonderingen als entrees en erkers (zie ook de criteria voor aanbouwen)
- ↘ Vormgeving en indeling van gevels en dak afstemmen op de belendende panden of de karakteristiek van het pand zelf
- ↘ Toevoegingen in hoofdvorm en uitwerking afstemmen op het bestaande pand en panden in de omgeving
- ↘ Erfafscheidingen op het voorerf en op het zijerf gelegen aan de openbare ruimten meenemen in het ontwerp

Materiaal en kleur

- ↘ Materiaal- en kleurgebruik per deelgebied afstemmen op belendingen (hoofdkleur gevels handhaven), toevoegen kleuraccenten door variatie in kleur kozijnen, panelen en dergelijke is alleen, indien dit in de architectuur is ingekaderd, mogelijk
- ↘ Op bijgebouwen met een beperkte zichtbaarheid zijn dakpanplaten met een zorgvuldige randdetaillering denkbaar in dakpanrood of donkere tinten

Criteria voor kleine bouwwerken

- ↘ Groene vormgeving van zij-erfafscheidingsen heeft de voorkeur boven houten of gemetselde zij-erfafscheidingsen.

Gebied 4



Verwantschap met huidig patroon (kleur- en materiaalgebruik) nastreven



Eenheid door geometrie



Bescheiden, landelijk, passend bij omliggende woningen



Individuele woning herkenbaar binnen rijtje

Gebied 5

4.7 Bedrijventerrein

Gebiedsbeschrijving

Bedrijventerreinen zijn functionele gebieden met een doelmatige verkaveling, die veelal zijn gelegen aan de rand van de bebouwde kom. Het zijn terreinen met veelal bescheiden bebouwing met loodsen en hallen van flink formaat afgewisseld met kantoorpanden en showrooms. Langs de randen en doorgaande wegen is de meer representatieve bebouwing te vinden.

Vredemaker-Oost en Vredemaker-West in De Goorn liggen aan de rand van het dorp langs De Braken, een provinciale weg die volledig onafhankelijk van het landschappelijke patroon een oost-west verbinding vormt. Dit is een zichtlocatie. In Avenhorn is de broodfabriek een groot bedrijfscomplex tegen de woonbebouwing aan, in Scharwoude is een grootschalig complex van een wegenbouwer gesitueerd. Deze terreinen hebben een heldere hoofdopzet waar met behulp van bermbeplanting een groen beeld is gecreëerd en worden omgeven door een duidelijke groenstructuur. Zowel in hoofdvormen als in materiaalgebruik (stalen gevelbekleding) zijn veel overeenkomsten. Door de diversiteit in omvang van de kavels zijn er echter ook veel afwijkende gebouwen. De Braken is het belangrijkste bedrijventerrein van Obdam. Het terrein heeft een heldere hoofdopzet waar met behulp van bermbeplanting is geprobeerd een groen beeld te creëren. Met name de tweede fase van het plan heeft een eenvoudige, ruime en groene opzet. De Braken is omgeven door een duidelijke groenstructuur. Zowel in hoofdvormen als in materiaalgebruik (stalen gevelbekleding) zijn veel overeenkomsten tussen de gebouwen.

Hofland in Obdam is een kleine bedrijvenlocatie langs het spoor met kantoorachtige bebouwing. Aan het begin van de doodlopende straat is een reeks van heldere, transparante en kleinschalige elementen geplaatst. Ook de overige bebouwing is rustig en bescheiden. Het Nijverheidsterrein in Ursem is een doorsnee bedrijventerrein. Voor het gebied achter Berkhout, en tussen de Jaagweg, wordt op dit moment het bedrijventerrein Distriport ontwikkeld. Hiervoor wordt apart een beeldkwaliteitsplan gemaakt.

Waardebepaling en ontwikkeling

De algemene indruk van de terreinen is die van bescheiden, lokale bedrijventerreinen met een diversiteit aan branches. De grote loodsen die de kavelrichting volgen voegen zich beter in het landschap dan de bedrijfsgebouwen die zich hier tegen afzetten. Grootschalige ontwikkelingen nabij een woongebied zouden meer moeten aansluiten bij de kwaliteitseisen die aan het centrumgebied/woongebied worden gesteld, waarbij het uitgangspunt een bescheiden vormgeving moet zijn.

De bedrijventerreinen zijn bijna volgebouwd. Er is weinig ruimte voor nieuwbouw zonder dat er iets voor moet wijken. Bij verbouwing of nieuwbouw zijn met name de oriëntatie van het gebouw, de hoogte en het kleurgebruik van belang.

Aanvullend beleid

Voor Vredemaker zijn in het bestemmingsplan aanvullende eisen ten aanzien van de situering van de gebouwen ten opzichte van de ontsluitingsweg, de inrichting van het terrein en de 'etalage' naar de Braken opgenomen.

Het beeldkwaliteitsplan van Hofland II en Vredemaker Oost fase IV gelden als aanvullend welstandskader.

Regulier welstandsniveau

De bedrijventerreinen zijn regulier welstandsgevoelig met als kanttekening, dat dit met name geldt voor de kantorenlocaties en de randen van de terreinen waar het belang van de verschijningsvorm voor de openbare ruimte en de omgeving een rol speelt. Op de overige delen van de bedrijventerreinen speelt welstand slechts een zeer bescheiden rol, waarbij de beoordeling zich richt op het bewaken van een ondergrens in de architectuur van de bebouwing.



Verwantschap met huidig patroon, kleur en materiaalgebruik



Representatieve ruimtes aan voorzijde, geen gesloten wanden



Bijzondere aandacht voor kwaliteit kantorenlocaties en randen



Op zichtlocaties deskundigheid inschakelen

Bedrijventerrein

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- ↘ Aansluiten op ritme, oriëntatie, ontsluiting en vormgeving van de bestaande bebouwing in de omgeving
- ↘ De ingangen van de bedrijfsgebouwen zijn gesitueerd aan de straatzijde
- ↘ Heldere zonering van de voorruimte afgestemd op belendingen

Bouwmassa

- ↘ Aansluiten op massa en vorm belendende bebouwing
- ↘ Geen aanbouwen aan aanbouwen

Architectonische uitwerking

- ↘ De architectonische uitwerking en detaillering zijn functioneel en degelijk
- ↘ De gevelindeling is evenwichtig
- ↘ Hekwerken zoveel mogelijk naast en achter het hoofdgebouw plaatsen

Materiaal en kleur

- ↘ Duurzame materialen toepassen
- ↘ Uitgangspunt is één hoofdkleur per bedrijfspand, waarbij de kleurstelling ingetogen en gedekt is aangepast aan belendingen (geen felle of reflecterende kleuren, eventuele bedrijfskleuren als ondergeschikte toevoeging denkbaar)

Reclame

- ↘ Reclames tegen de gevel (zie ook de sneltoetscriteria)
- ↘ Bij voorkeur vormgeven in open en onverlichte letters
- ↘ Vrijstaande reclames vormgeven als onderdeel van de terreininrichting

Aanvullende welstandscriteria zichtlocaties

Voor de zichtlocaties zoals die langs De Braken zijn aanvullende welstandscriteria opgenomen. Voor het ontwerp van een gebouw wordt verwacht dat deskundigheid wordt ingeschakeld, waarbij aandacht wordt besteed aan:

- ↘ Aandacht voor samenhang tussen gebouwen en terreininrichting
- ↘ Heldere hoofdvormen met onderscheid tussen representatieve bouwdelen zoals kantoren en showrooms en minder representatieve bouwdelen zoals opslaghallen en werkplaatsen (bijvoorbeeld tot uitdrukking te brengen in rijk en minder rijk materiaalgebruik)
- ↘ Representatieve gevels (geen gesloten wanden aan de openbare weg, lange gevels zonodig geleden)
- ↘ Zorgvuldig en enigszins ingetogen gebruik van materiaal en kleur.

Het beeldkwaliteitsplan van Vredemaker Oost fase IV geldt als aanvullend welstandskader.

Gebied 5



Landschappelijke inpassing noodzakelijk



Aandacht voor vormgeving gebouwen op zichtlocaties



Representatieve ruimtes aan voorzijde



Verwantschap met huidige patroon, kleuren en materiaalgebruik. Eén hoofdkleur per bedrijfspand.

Gebied 6

4.8 Buitengebied

Gebiedsbeschrijving

Het landelijk gebied bestaat merendeels uit open polders en is schaars bebouwd. Het verkavelingspatroon weerspiegelt op de meeste plaatsen de oorspronkelijke ontginning met opstreckende kavels. Een deel van het buitengebied is in het recente verleden herverkaveld. Ook zijn er steeds meer kassen te vinden.

De weinige bebouwing is voornamelijk gerelateerd aan de agrarische functie en kenmerkt zich door een vrije ligging op erven met beplant met bomen. Naast stolpen zijn er enkele boerderijen waarbij het woonhuis en de schuur achter elkaar zijn gelegen, maar er zijn ook burgerwoningen en natuurlijk gemalen te vinden. Op vroegere gemeentegrenzen staan markante grenspalen.

De polder Mijzen is een vlak, open tot zeer open tamelijk waterrijk graslandgebied met onregelmatige strokenverkaveling. De boerderijen zijn vrijwel allemaal aan de rand van de polder gelegen. Polder Westerkogge is een stille polder met weinig bebouwing en beplanting. De polder Ursem kenmerkt zich door grote kavels en verspreide bebouwing. De bebouwing aan de Walingsdijk is over het algemeen lager gelegen. De Berkmeer kent een voor een droogmakerij typerende blokverkaveling met sporadische bebouwing onder aan de dijk gelegen.

Waardebepaling en ontwikkeling

De karakteristieke openheid van de ruimte dient behouden te blijven en waar mogelijk vergroot. Het open gebied fungeert als een tegenhanger van het dichte stedelijke gebied van Hoorn en Alkmaar. Rust en ruimte zijn kwaliteiten. Bouwactiviteiten kunnen alleen worden toegestaan ten behoeve van die functies die in het landelijk gebied thuishoren. Woningbouw is over het algemeen alleen als vervangende nieuwbouw mogelijk. Nieuwe woningen kunnen gerealiseerd worden als tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf indien de bedrijfsvoering dit, ook voor de langere termijn, vereist.

Aanvullend beleid

Voor het hele buitengebied is een beleid vastgesteld in het bestemmingsplan Landelijk Gebied dat inspeelt op de schaalvergroting in de agrarische sector zonder daarbij de landschappelijke kwaliteiten uit het oog te verliezen.

Regulier welstandsgebied

Het buitengebied is regulier welstandsgevoelig, waarbij de nadruk ligt op de inpassing van de bebouwing in het landschap en de bescherming van de streekeigen landelijke bebouwing. Voor de volledigheid wordt erop gewezen, dat voor stolpen en agrarische bedrijfsbebouwing objectcriteria gelden.



Verspreid liggende bebouwing



Evenwichtige samenhang zoeken tussen gebouwen op erf



Woningen voor de bedrijfsbebouwing situeren



Traditioneel kleur- en materiaalgebruik passend in omgeving

Buitengebied

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- Uitgangspunt is verspreid liggende bebouwing met wisselende oriëntatie en een beperkte diversiteit
- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend, bijv. situering in oorspronkelijke verkavelingsrichting of plaatselijke verhoging
- Er dient rekening gehouden te worden met een evenwichtige samenhang tussen de gebouwen op het erf

Bouwmassa

- Bebouwing in één laag met een markante kap
- Bedrijfsgebouwen en schuren kunnen platte daken hebben

Architectonische uitwerking

- De architectonische uitwerking is eenvoudig maar zorgvuldig
- Renovaties, aan- of verbouwing in stijl aanpassen aan het oude gebouw: respecteren oorspronkelijke gevelopbouw en kleur- en materiaalgebruik, waarbij een hedendaagse interpretatie van historische kenmerken mogelijk is

Materiaal en kleur

- Eenvoudig kleur- en materiaalgebruik: traditionele materialen als rode baksteen en gebakken pannen voor woningen en terughoudende kleuren voor bedrijfsgebouwen (zie bijlage 3).

Gebied 6



Positie en oriëntatie oorspronkelijke bebouwing richtinggevend



Diversiteit aan verspreid liggende bebouwing



Evenwichtige samenhang zoeken tussen gebouwen op het erf



Traditioneel kleur- en materiaalgebruik, passend in de omgeving

Gebied 7

4.9 Sport en recreatie

Gebiedsbeschrijving

Verspreid over de gemeente liggen verschillende sportterreinen en recreatiegebieden. De bebouwing van deze gebieden heeft een recreatieve bestemming en staat meestal vrij op het maaiveld. De gebouwen zijn daardoor in het algemeen rondom zichtbaar.

De sportcomplexen worden gekenmerkt door grote ruimtes, veelal omrand met hoog opgaand groen dat het zicht op de ruimte en de bebouwing ontnemt. De bebouwing bestaat meestal uit één laag met plat dak of laag zadeldak.

Ook de recreatiegebieden zijn met een 'groene lijst' omrand. Binnen deze randen zorgen beplantingselementen voor coulissen. De ruimtes van de verblijfsrecreatiegebieden aan de Hulk, Hensbroek en in Berkhout zijn afwisselend open (kampeerterrein) of ingevuld met kleinschalige bebouwing (stacaravans, blokhutten).

De Ursemmerplas is een recreatiegebied met een relatief grote waterplas, camping en omringende bosschages. Door de bosschages heen is uitzicht mogelijk op de omgeving. De plas ligt geïsoleerd in het midden van het recreatiegebied dat nog uitgebreid wordt met 75 huisjes en een beheerderswoning met een overdekt zwembad.

Waardebepaling en ontwikkeling

Met name de verblijfsrecreatiegebieden zijn dynamisch van karakter. Inzet voor het welstandsbeleid is het combineren van het recreatieve karakter met landschappelijke inpassing: lage, kleinschalige bebouwing en open ruimtes binnen duidelijke groene randen.

Regulier welstandsgebied

De gemeente stelt geen bijzonder eisen aan de ruimtelijke kwaliteit van de recreatie- en sportcomplexen. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de aanwezige bouwwerken gezien vanuit de openbare ruimte. Voor recreatiegebieden met vakantiewoningen betekent dit, dat slechts de bouwwerken aan de randen op welstand zullen worden getoetst. De bedoelde basiskwaliteiten worden beschreven in enkele algemene gebiedsgerichte welstandscriteria en de standaardcriteria voor kleine bouwwerken.



Zorgvuldige vormgeving gebouwen nodig op zichtlocaties



Aan gebouw is functie afleesbaar

Sport en recreatie

Welstandscriteria

Ligging in omgeving

- ✓ Vermijden sterke contrasten tussen het landschap en de bebouwing, bij voorkeur terug te vinden in stedenbouwkundig ontwerp. Evenwicht tussen gebouw en ruimte eromheen
- ✓ Indien de buitenruimte een presentatie naar het openbare gebied heeft, dient deze zorgvuldig te worden ingericht
- ✓ Bij introverte gebieden (niet zichtbaar vanaf de openbare weg) 'wild' wonen mogelijk indien volume binnen ensemble past

Bouwmassa

- ✓ Gebouwen hebben een eenvoudige en functionele hoofdvorm

Architectonische uitwerking

- ✓ De architectonische uitwerking is eenvoudig met enige aandacht voor details

Materiaal en kleur

- ✓ Het kleur- en materiaalgebruik is terughoudend en past in de groene, landschappelijke omgeving.

Gebied 7



Nadruk op zicht vanaf openbare weg



Gebouwen staan overwegend los in de ruimte



Aan gebouwen is functie afleesbaar



Forse windsingels met doorkijken

5 Objectgerichte welstandscriteria

5.1 Toelichting

Er zijn gebouwtypen of bouwwerken te benoemen die zo gebiedseigen zijn, een zo specifieke functie hebben of zo beeldbepalend zijn voor de gemeente dat daarvoor een afzonderlijk beoordelingskader wenselijk is.

In deze paragraaf worden de objectgerichte welstandscriteria genoemd voor de bouwwerken die bijzonder specifiek en beeldbepalend zijn voor Koggenland. De criteria zijn gebaseerd op de historische karakteristieken. Uitgangspunt is niet imitatie van historische elementen, maar het door middel van eigentijdse vormgeving benadrukken van de karakteristieken.

Ook voor de specifieke bouwwerken zijn drie welstandsniveaus mogelijk: de bijzondere welstandsobjecten waarbij extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is (hieronder vallen ook de door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen monumenten), de reguliere welstandsobjecten waarbij de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd en de welstandsvrije objecten.

Koggenland kent 32 rijksmonumenten en 8 provinciale monumenten (zie bijlage 2). Deze monumenten zijn erkend als bouwwerken van groot algemeen belang en genieten een wettelijke bescherming. De welstandsbeoordeling is, in samenhang met de monumentenbeoordeling, gericht op het op hoog kwaliteitsniveau handhaven, herstellen en versterken van de historische karakteristieken van de gevel en de samenhang van het monument met zijn omgeving.

In Koggenland zijn daarnaast drie categorieën van specifieke bouwwerken benoemd waarvan twee onder het bijzonder welstandsniveau zullen vallen en één onder het reguliere niveau. Het gaat om de stolpboerderijen, de door de gemeente aangewezen karakteristieke panden (soms is er enige overlapping) en (overwegend grootschalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Bij deze bouwwerken is welstandstoezicht gericht op het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. Het kwaliteitsniveau van ingrepen aan stolpboerderijen en beeldbepalende- en karakteristieke panden moet hoog zijn.

Object 1

5.2 Beeldbepalende – en karakteristieke panden

Objectbeschrijving

Koggenland kent specifiek beleid met betrekking tot beeldbepalende - en karakteristieke panden. De gemeente heeft een lijst van meer dan honderd waardevolle, karakteristieke gebouwen die (nog) geen monumentenstatus hebben gekregen. Deze gebouwen zijn divers van karakter en door de gemeente als beeldbepalende panden aangewezen.

Waardebepaling en ontwikkeling

De gebouwen hebben met name waarde voor het beeld van de gemeente als een gebied met een agrarische historie.

Aanvullend beleid

De gemeente heeft specifiek beleid ten behoeve van het behoud van de uitwendige karakteristiek van beeldbepalende - en karakteristieke panden vastgelegd in diverse bestemmingsplannen.

Bijzonder welstandsniveau

De door de gemeente aangewezen karakteristieke- en beeldbepalende panden vallen onder het bijzonder welstandsniveau. De gebiedsgerichte welstandscriteria zijn van toepassing maar worden in een regulier gebied toch bijzonder geïnterpreteerd, dat wil zeggen dat ingrepen aan deze gebouwen gericht moeten zijn op het behouden en versterken van het karakter van de gebouwen in hoofdlijnen met inbegrip van materiaal en kleur.



Renovaties, aan- of verbouwing in stijl aanpassen aan oorspronkelijke gebouw



De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar



Bij verbouwingen moet silhouet oorspronkelijke gebouw herkenbaar blijven



Detailering eenvoudig, gevarieerd en zorgvuldig

Beeldbepalende – en karakteristieke panden

Welstandscriteria

In aanvulling op de gebiedscriteria zal bij de welstandstoets rekening worden gehouden met onderstaande criteria.

Ligging in omgeving

- De ligging van de beeldbepalende- en karakteristieke panden behouden, waarbij in beginsel de hoofdgevel is gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar
- Doorzichten op het achterliggende landschap handhaven

Massa

- Onderscheid tussen de massa's van hoofd- en bijgebouwen behouden of herstellen
- Bij aanpassingen moeten contouren en silhouet van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven, wat onder meer inhoudt dat aan- en opbouwen ondergeschikt dienen te zijn of opgenomen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- De architectonische uitwerking is zorgvuldig met consistente verhoudingen
- Aanpassingen uitvoeren in de architectonische vormtaal van het bouwwerk en in overeenstemming met de karakteristiek van het gebied, waarbij interpretatie op historische kenmerken mogelijk is
- Gevels verticaal geleden
- De detaillering is zorgvuldig, past in de Hollandse traditie en is gelijkwaardig aan die van het oorspronkelijke pand
- Dakkapellen, kroonlijsten, erkers en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen passend bij het gebouw en in de omgeving
- Pas karakteristieke (sobere) detaillering toe in dorpels, lateien, vensterbanken, goten, gootklossen, windveren en dergelijke

Materiaal en kleur

- Materiaalgebruik gelijk aan of vergelijkbaar met het bestaande historische materiaal van het pand en de omgeving, zoals bakstenen gevels, pannendaken en hout voor kozijnen (géén kunststoftoepassingen)
- Kleurgebruik traditioneel in aansluiting op en passend bij de aard van het (historische) karakter van het gebouw

Kleine plannen

- Reclame op of aan het gebouw is niet toegestaan.

Object 1



Kleurgebruik aansluiten bij aard en (historische) karakter gebouw



Bij verbouwingen contouren en silhouet oorspronkelijke gebouw zichtbaar houden



Renovaties, aan- of verbouwing in stijl aanpassen aan het oude gebouw



Detaillering eenvoudig, gevarieerd en zorgvuldig



De voorgevel heeft een rijker karakter dan zij- en achtergevel

5.3 Stolpboerderijen

Objectbeschrijving

Historische boerderijen zijn qua vorm zeer streekgebonden. De stolpvorm is typerend voor Noord-Holland. Op het grondgebied van Koggenland zijn zowel in het buitengebied als in de dorpen stolpen te vinden. Een aantal heeft nog een agrarische functie, maar vooral de stolpen in de bebouwde kom hebben deze functie verloren.

Dit piramidevormige boerderijtype is specifiek voor Noord-Holland en komt vanaf de 16^e eeuw in dit deel van Nederland voor. Tot in de 20^e eeuw zijn stolpboerderijen gebouwd. De stolp dankt zijn kenmerkende vorm aan het hooihuis (het 'vierkant') in het midden, met vier stijlen op de hoeken die het piramidevormige dak dragen. Om het vierkant heen liggen de stallen en de deel (de ruimte waar de wagens ingereden konden worden en het vee werd binnengevoerd). Het woonhuis is vaak òf onder het piramidedak gesitueerd òf als een apart volume tegen de stolp aangeschoven. De deeldeur (grote schuurdeur) is aangebracht binnen het volume waardoor een verhoging in het schuine dak ontstaat. In de gemetselde buitenwanden van de stolp zitten ter plaatse van de deel en de stallen kleine(re) vensters. Het woonhuis heeft vrijwel altijd een topgevel, baksteen al dan niet in combinatie met hout, die representatief en rijk bewerkt is. Ook de ingangspartij en de vensters van het woonhuis zijn vaak fraai bewerkt.

Het dak is bedekt met dakpannen, al dan niet in combinatie met riet. Soms heeft het dak een 'spiegel', wanneer in het naar de weg gekeerde dakvlak in het riet een decoratieve uitsparing is weggelaten die is ingevuld met dakpannen.

De stolp is, althans visueel, een zeer compact boerderijtype. Alle functies zitten in principe onder een dak. Uitbouwen, ook van het woonhuis, komen echter vaak voor. Op dit punt vertoont de stolp veel variatie. Ook de ornamentiek en de vorm van de ramen en topgevels variëren sterk.

Waardebepaling en ontwikkeling

Stolpboerderijen zijn typisch voor Noord-Holland en komen buiten enkele streken in Noord-Duitsland en Denemarken verder niet voor. Zij zijn verbonden aan de agrarische geschiedenis van deze streek en zijn daarom van grote cultuurhistorische waarde.

Omdat veel stolpboerderijen hun oorspronkelijke functie hebben verloren komen bouwvragen voor aanpassing veel voor. Omvorming tot woonhuis is gebruikelijk. Hierbij gaan vaak waardevolle elementen van de boerderij verloren of wordt het karakter sterk aangetast.

Inzet van het beleid is het behoud van de structuur en de hoofdkarakteristieken van het gebouw. Daaronder wordt in ieder geval verstaan de hoofdvorm, het representatieve verschil tussen het woonhuisgedeelte en de stallen/vierkant en die elementen die verwijzen naar de agrarische geschiedenis van het bouwwerk, zoals de deeldeur en stal/deelvensters. Ook de inrichting van het erf en het behoud van de solitaire positie van de stolp is belangrijk.

Daar waar de agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd, kan het gebruik als burgerwoning het behoud van de stolp betekenen. In die gevallen is de gemeente dan ook voorstander van verandering van de functie van de stolp, mits deze behouden blijft. In verband hiermee kan onder bepaalde voorwaarden worden ingestemd met splitsing van een stolp in twee wooneenheden.

Aanvullend beleid

De gemeente heeft specifiek beleid ten aanzien van het splitsen van stolpen vastgelegd in diverse nieuwe bestemmingsplannen (Landelijk gebied 2000 en Komplan Avenhorn / De Goorn).

Bijzonder welstandsniveau

De stolpen zijn bijzonder welstandgevoelig. Inzet voor het beleid zijn het behoud van de structuur van het gebouw en het bedrijfsmatige karakter met de daarmee samenhangende inrichting van het erf.

Stolpboerderijen

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- ✖ Schuren, stallen of bijgebouwen worden zo ver mogelijk van de stolpboerderij, aan de achterkant van het erf geplaatst en in ieder geval achter de voorgevelrooilijn

Bouwmassa

- ✖ Uitgangspunt is één lage begane-grondlaag plus piramidevormig dak
- ✖ De maat van de stolp is eveneens karakteristiek en varieert van klein, bij een plattegrond van 12 bij 12 meter, tot groot bij een plattegrond van 20 bij 20 meter
- ✖ De dakhelling is tenminste 50 graden
- ✖ Eventuele zijvleugels en aan- of uitbouwen zijn in maatvoering ondergeschikt aan het hoofdvolume
- ✖ De tegenstelling tussen het open muurwerk en het gesloten, massieve dak behouden
- ✖ Grote ingrepen zoveel mogelijk concentreren op één punt
- ✖ Dakkapellen mogen alleen op tegenovergestelde dakvlakken geplaatst worden
- ✖ Dakvensters en zonnecollectoren zijn toegestaan, mits verzonken in het dakvlak en mits de maat in verhouding staat tot het oppervlak van de kap en overige reeds aanwezige elementen daarin
- ✖ Vlakke dakramen hebben een staande diagonaal en dienen op een rij te worden geplaatst (geen strook ramen)
- ✖ Kleine raampjes mogen verspreid in de kap liggen
- ✖ Loggia's zijn alleen aan de achterkant toegestaan

Architectonische uitwerking

- ✖ De voorgevel heeft een rijker karakter dan zij- en achtergevel
- ✖ De vorm van de ramen is bij voorkeur een diepliggend smal vlak
- ✖ Het toepassen van riet op een pannendak is alleen toegestaan als bijvoorbeeld uit foto's blijkt dat oorspronkelijk ook riet was toegepast
- ✖ Het 'ouder' maken van de stolp door het toevoegen van elementen of details die horen bij een voorbije stijlperiode en nooit onderdeel van het gebouw geweest zijn, is ongewenst
- ✖ Extra aandacht is vereist voor: voordeuren, dars- of deeldeuren, garagedeuren, hekwerken, gootbakken, boeiboorden, windveren, dakkapellen en kozijnen
- ✖ Een subtiel, maar waarneembaar reliëf in de gevel door middel van neggen, kozijnhout, onderdorpels, gootlijst etc., is gewenst
- ✖ Vensters uitvoeren met stijlen en regels
- ✖ Bij nieuwbouw dient de vormgeving bij voorkeur niet historiserend maar herkenbaar eigentijds te zijn

Materiaal en kleur

- ✖ Het hoofdmateriaal van de gevel is baksteen in aardtinten of geel/oranje, al dan niet in combinatie met houten delen, andere materialen zijn hieraan ondergeschikt en de dakbedekking bestaat uit dakpannen of riet
- ✖ Bij restauratie/verbouwing dienen materialen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de oorspronkelijke materialen (hout, betimmeringen, deuren, ramen, kozijnen, voegspecie en gevelstenen)
- ✖ Niet toegestaan zijn: wit/grijze betonsteen/kalkzandsteen, beton, kunststof of aluminium beplating, kunststof kozijnen en deuren, rolluiken, spiegelen glas, vlakke plaatdeuren
- ✖ Signaalkleuren zijn niet toegestaan.

Object 2



De voorgevel heeft een rijker karakter dan de zij- en achtergevel



Uitgangspunt is een hoofdvorm van één lage begane-grondlaag plus piramidevormig dak



Dakkapellen alleen op tegenovergestelde dakvlakken plaatsen



Extra aandacht vereist voor gootbakken, boeiboorden, windveren, dakkapellen, kozijnen etc.

5.4 Agrarische bedrijfsgebouwen

Objectbeschrijving

Agrarische bedrijfsgebouwen staan verspreid over de gemeente langs de linten en in het buitengebied. Het gaat hierbij niet om klassieke stolpboerderijen, maar de bij het moderne boerenbedrijf benodigde stallen en loodsen voor opslag van materieel en producten. Deze kunnen achter een klassieke boerderij staan, maar ook op het erf van een plattelandswoning.

De agrarische bedrijfsgebouwen staan niet direct langs de weg, maar liggen achter de eerste rij bebouwing waarin de woonhuizen te vinden zijn. Ze hebben eenvoudige, rechthoekige plattegronden en staan vaak met de korte zijde naar de weg gericht. Aan deze kant is meestal ook een grote deur te vinden. De hoogte is beperkt tot één laag. Tot voor kort was een flauw hellende kap standaard, maar sinds een paar jaar zijn er ontwikkelingen die leiden tot nieuwe vormen waaronder serrestallen, zaagtandstallen en boogstallen.

De uitvoering van deze gebouwen is eenvoudig. In het algemeen hebben ze een onderbouw met een plint van baksteen en daarboven gevels van gevouwen staalplaat, doorzichtige kunststof of schaduwdoek. De daken zijn afgedekt met een staalplaat (vaak gecombineerd met stroken doorzichtige kunststof beplating) of bij de nieuwe vormen ook wel kunststof folie.

De kleuren van deze gebouwen zijn gedekt. Dichte beplating van de onderbouw varieert in het algemeen van lichtgrijs tot donkergroen. Hier en daar is de lengte van de gebouwen gebroken door lichte kleurverschillen in de gevels. Eventuele kozijnen zijn vaak uitgevoerd in de kleur van de beplating of wit. De daken zijn meestal lichtgrijs en tegenwoordig ook wel doorzichtig. Door de lichtgrijze en groene kleuren vallen de gebouwen minder op in het landschap en trekken ze minder aandacht dan de woonbebouwing grenzend aan de weg. De detaillering van de agrarische bedrijfsgebouwen is direct en weinig nadrukkelijk, wat geheel in lijn is met de wens de gebouwen op een terughoudende manier te plaatsen in hun omgeving.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van de agrarische bedrijfsgebouwen is vooral gelegen in hun functioneren. Ze vertegenwoordigen geen cultuurhistorische waarden, maar vervullen een rol in de uitoefening van het boerenbedrijf en de daarbij horende functies.

Gezien de steeds verder voortschrijdende schaalvergroting van het agrarisch bedrijf zullen er zowel aanvragen komen voor de uitbreiding van bestaande gebouwen als voor de plaatsing van nieuwe.

De gemeente richt zich op het inpassen van deze objecten in het landschap. Terughoudende vormgeving en kleurstelling zijn gewenst gezien de openheid van het landschap en de daaruit volgende grote zichtbaarheid van de gebouwen vanaf de linten en wegen.

Regulier welstandsniveau

Voor de agrarische bedrijfsgebouwen geldt een regulier welstandsniveau.

Agrarische bedrijfsgebouwen

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- ✓ Achter de lijn van de hoofdgebouwen woningen plaatsen in het bebouwingspatroon met aandacht voor verkavelingsrichting en andere landschapskenmerken waaronder doorzichten
- ✓ Een heldere ordening van verschillende gebouwen op het erf is belangrijk, dus ontwerpen dienen altijd rekening te houden met het ensemble van alle bebouwing op het erf, waarbij wordt gestreefd naar ingetogenheid
- ✓ Situering van de bedrijfsgebouwen achter het woongedeelte en de bijgebouwen, zodat er sprake is van een woon- en een bedrijfszone
- ✓ De lengte van de bedrijfsgebouwen staat overwegend haaks op de weg
- ✓ De terreininrichting maakt onderdeel uit van het architectonische ontwerp
- ✓ Het omgeven van het erf met inheemse en bij het landschap passende beplanting is in de meeste gevallen als middel noodzakelijk om nieuwe vormen niet te laten domineren
- ✓ Niet bouwen tegen in vorm afwijkende gebouwen
- ✓ Bij een Rijks- Provinciaals- of gemeentelijk monument (beeldbepalend pand) zijn geen boog- serre- of zaagandstallen toegestaan

Massa

- ✓ Bedrijfsgebouwen met een schuurvorm bestaand uit een onderbouw van één laag voorzien van een zadeldak/schilddak hebben de voorkeur
- ✓ Afwijkende stalvormen zijn in reguliere welstandsgebieden slechts in die gevallen denkbaar, waar ze in plaatsing, richting, vorm en geveluitwerking goed aansluiten bij de bestaande bebouwing en een beperkte invloed hebben op de karakteristiek van het open landschap, waarbij in verband met het minder massieve silhouet enkelvoudige vormen zoals boogstallen de voorkeur verdienen boven serrestallen
- ✓ De lengte van de bedrijfsgebouwen staat haaks op de richting van de weg, waarbij de topgevel/dakvorm zichtbaar is vanaf de weg

Architectonische uitwerking

- ✓ De architectonische uitwerking is eenvoudig en zorgvuldig met aandacht voor details
- ✓ In de detaillering en uitwerking aansluiting zoeken bij de bestaande bebouwing en de regionale ambachtelijke context
- ✓ Nieuwe invullingen kunnen een moderne uitwerking krijgen op voorwaarde, dat deze respect voor de bestaande bebouwing en de omgevingskwaliteiten tonen
- ✓ Hoofdgebouwen hebben een naar de straat gerichte representatieve zijde
- ✓ Bedrijfsgebouwen hebben overwegend een horizontale geleding in de langsegevel en een verticale in de kopgevel, waarbij de gevelindeling is afgestemd op de bestaande bebouwing

Materiaal en kleur

- ✓ Materiaal van de voor- en zijgevels is bij voorkeur traditioneel, waarbij moet worden gedacht aan baksteen en hout (met uitzondering van kassen)
- ✓ Materiaal is duurzaam
- ✓ Kleuren zijn gedekt en traditioneel, passend in het landschap en op het erf (dus geen signaalkleuren)

Object 3



Een horizontale geleding in de kopgevel



Gedekte tinten



Bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn en zo compact mogelijk



Boogstal



Serrestal

6 Criteria voor veel voorkomende bouwwerken

6.1 Toelichting

De gemeente streeft ernaar om veel voorkomende (kleine) plannen snel te beoordelen om de burger tegemoet te komen. In tegenstelling tot alle eerder beschreven relatieve welstandscriteria gaat het in deze paragraaf om vrijwel absolute, objectieve criteria die de planindieners vooraf maximale duidelijkheid geven. Deze criteria zijn opgesteld voor:

- ✓ Aanbouwen (bijbehorend bouwwerk)
- ✓ Bijgebouwen (bijbehorend bouwwerk)
- ✓ dakkapellen
- ✓ dakopbouwen
- ✓ dakramen, zonnepanelen en zonnecollectoren
- ✓ gevelwijzigingen
- ✓ rolhekken, luiken, rolluiken
- ✓ erfafscheidingen
- ✓ antennemasten en (kleine) windturbines
- ✓ technische installaties
- ✓ reclames
- ✓ bruggen
- ✓ beschoeiingen en grondkeringen

Vergunningen

De genoemde bouwwerken zijn deels vergunningsvrij binnen bepaalde randvoorwaarden. Dat betekent dat een deel van deze plannen (met name aan de achterzijde van woningen) niet preventief, dus vooraf, wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrij bouwwerk achteraf ingrijpen als dit in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand op grond van de criteria voor excessen. Daarom wordt aanbevolen ook bij vergunningsvrije bouwwerken kennis te nemen van de kleine plannen criteria. Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de kleine plannen criteria zijn uiteraard nooit excessief.

Indien een bouwwerk dat valt onder de bovengenoemde categorieën niet vergunningsvrij is moet een vergunning worden aangevraagd. In dat geval treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan geen bezwaar oplevert (of als een binnen- of buitenplanse ontheffing mogelijk is) wordt het bouwplan getoetst aan de criteria voor klein plannen. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het bouwplan aan de welstandscommissie (dan wel een namens haar gemandateerd lid) voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruik maakt van de gebiedsgerichte, de objectgerichte en de algemene welstandscriteria. Kleine bouwplannen bij of aan monumenten, beeldbepalende – en karakteristieke panden worden altijd beoordeeld op basis van de object- en gebiedsgerichte criteria.

Trendsetters

Een trendsetter is een plan, dat in vergelijkbare situaties als uitgangspunt gehanteerd kan worden. Voorbeelden zijn standaard dakkapellen op rijwoningen of garages in een seriematige wijk. Het zijn dus plannen die navolging verdienen, waarbij met name een gelijke uitvoering van belang is. Van belang daarbij zijn de architectonische verhoudingen, materiaal en kleur. Niet ieder bouwwerk is automatisch een trendsetter. Een eerder gebouwde woning of hetzelfde bouwblok goedgekeurd plan is dit in de regel wel. Ook een oorspronkelijke optie voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Voor- en achterkant

In het verlengde van de systematiek van het "Besluit omgevingsrecht" (Bor) wordt bij de criteria voor kleine plannen onderscheid gemaakt in de voor- en achterkanten van een bouwwerk.

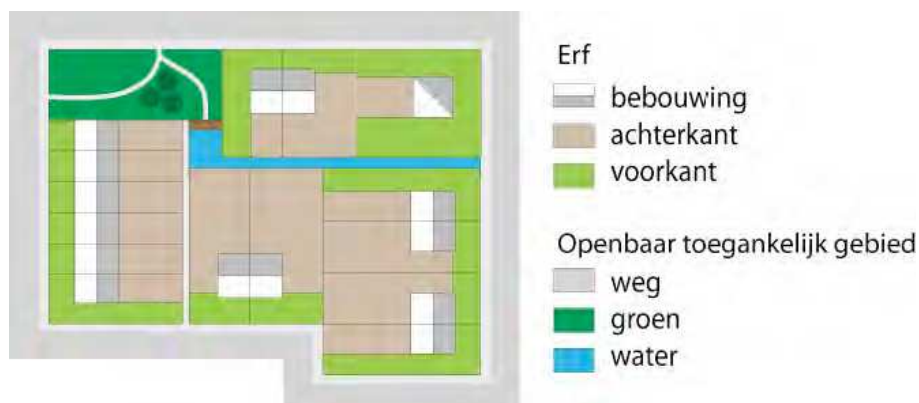
Voorkant

Onder voorkant wordt ten eerste verstaan het voorerf, de voorgevel en het dakvlak aan de voorzijde van het gebouw en ten tweede het zijerf, een zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw op minder dan 1 meter afstand van de voorgevel of voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied (de weg, openbaar groen of water).

Achterkant

Onder achterkant wordt ten eerste verstaan het achtererf, de achtergevel en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, een zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw op meer dan 1 meter van de voorgevel van het hoofdgebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is het openbaar toegankelijk gebied.

Het begrip 'weg' wordt nader verklaard in de Wegenverkeerswet. Bij het begrip 'openbaar toegankelijk gebied' moet worden uitgegaan van het geen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. Uitzonderingen zijn achterpaden.



Schema voor- en achterkanten

Opbouw van de teksten

Per type bouwwerk komen de volgende punten aan de orde:

- ✓ een korte beschrijving van wat precies wordt bedoeld en waar de gemeente vanuit welstandsoogpunt naar streeft
- ✓ een overzicht van de kleine plannen criteria.

Voor vergunningsvrije bouwwerken wordt verwezen naar art. 2 en 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de vergunningencheck die via het omgevingsloket online en via de gemeentelijke website bereikbaar is.

6.2 Aanbouwen

Beschrijving en uitgangspunten

Een aanbouw (bijbehorend bouwwerk) is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een bestaande woning of een bestaand woongebouw die strekt tot het vergroten van het woongenot. Een aanbouw is een toevoeging van een nieuwe ruimte en een uitbouw is een vergroting van een bestaande ruimte. Aanbouwen worden in grote hoeveelheden gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. Daarom streeft de gemeente in gebieden met een eenvormige bouwstijl naar een herhaling van uniforme exemplaren die passen bij het karakter van de gebouwen en de straat.

Het eerste exemplaar op een bouwblok of rij met een positief welstandsadvies wordt vaak een trendsetter genoemd. Vraag hiernaar bij de gemeente. Belangrijk is dat de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aanbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw.

Beoordeling

Een aanbouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze voldoen aan de omschreven criteria. Plannen die gelijk zijn aan een trendsetter, ook als deze enigszins afwijken van de criteria, voldoen in iedere geval aan redelijke eisen van welstand. Voldoet een plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria. De commissie zal in ieder geval om advies worden gevraagd bij monumenten.

Aanbouwen

Criteria

Aanbouwen worden getoetst aan onderstaande criteria:

Algemeen

- ✓ aan een voorkant gelijk uitvoeren aan een trendsetter voor een gelijke woning in het betreffende bouwblok of de betreffende straat
- ✓ de aanbouw voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor aanbouwen in het gebiedsgerichte of objectgerichte beoordelingskader.

Maatvoering

- ✓ Gebouwd aan:
 - a. de oorspronkelijke gevel, of
 - b. een naar de weg of het openbaar gebied gekeerde oorspronkelijke zijgevel op meer dan 0,5 m van het voorerf
- ✓ Niet hoger dan:
 - a. 4 m, gemeten vanaf het aansluitende terrein
 - b. 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van die woning of dat woongebouw, en
 - c. de woning of het woongebouw
- ✓ Breedte:
 - a. aan de zijgevel niet breder dan de oorspronkelijke gevel
 - b. aan de voorgevel niet breder dan 75% van de breedte van de oorspronkelijke gevel,
- ✓ Diepte:
 - a. aan de zij- of achtergevel minder dan 3.25 m diep
 - b. aan de voorgevel minder dan 1.50 m diep
- ✓ Zij- of achtererf voor niet meer dan 50% bebouwd

Vormgeving

- ✓ rechthoekige of eenvoudige hoofdvorm
- ✓ aan de voorgevel vormgegeven als een erker met open karakter door een lage gemetselde opbouw met kozijnen
- ✓ gevelgeleding en kapvorm afgestemd op het hoofdgebouw
- ✓ dak doorgetrokken boven de entree is mogelijk
- ✓ geen doorgetrokken dakvlakken vanaf de kap van het hoofdgebouw

Materiaal en kleur

- ✓ Materiaal- en kleurgebruik afgestemd op het hoofdgebouw

Overig

- ✓ De aan- of uitbouw voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor aan- en uitbouwen in het gebiedsgerichte beoordelingskader
- ✓ Geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld uitbouw aan uitbouw of bijgebouw)

6.3 Bijgebouwen

Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid

Een bijgebouw (bijbehorend bouwwerk) is een grondgebonden gebouw van één bouwlaag. Het bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.

De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van bijgebouwen, gevels en dakvlakken in donkere gedekte kleuren, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke gebouw. Carports (overkappingen) worden ook gezien als bijgebouw. Het eerste exemplaar op een bouwblok of rij met een positief welstandsadvies wordt vaak een trendsetter genoemd. Vraag hiernaar bij de gemeente.

Trendsetter

Een bijgebouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria of deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd trendsetter. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij de afdeling Bouwen en Woningtoezicht.

Bijgebouwen

Criteria

Bijgebouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande kenmerken:

Algemeen

- aan de voorkant gelijk uitvoeren aan de trendsetter voor een gelijke woning in het betreffende bouwblok of de betreffende straat
- het gebouw voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor bijgebouwen in gebiedsgerichte of objectgerichte beoordelingskader

Maatvoering

- Gebouwd op:
 - een naar de weg of het openbaar gebied gekeerde oorspronkelijke zijgevel op meer dan 0,5 m van het voorerf
- In het achtererfgebied niet hoger dan 5.00 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein
- voor-, zij- of achtererf voor niet meer dan 50% bebouwd
- hoogte boeiboord niet meer dan 0.30 m

Vormgeving

- duidelijk rechthoekig en geen opvallende details
- vorm en richting dak afgestemd op hoofdgebouw of plat afgedekt

Materiaal en kleur

- materiaal gevels in beginsel afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout
- kleur afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten
- materiaal en kleur kap afgestemd op het hoofdgebouw, betonnen dakpannen, keramische pannen, hout of riet

Overige

- een bijgebouw of overkapping voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor bijgebouwen of overkappingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader

6.4 Dakkapellen

Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Voor dakkapellen worden zeer veel aanvragen ingediend. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. Het plaatsen van een dakkapel mag nooit ten koste gaan van de karakteristiek van het schuine dak. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bijna altijd heeft een plat afgedekte dakkapel de voorkeur boven een schuin aangekapte dakkapel. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Dit laatste houdt tevens in dat meerdere dakkapellen, onder elkaar, in één dakvlak, niet zijn toegestaan.

Het eerste exemplaar op een bouwblok of rij woningen met een positief welstandsadvies wordt vaak de trendsetter genoemd. Vraag hiernaar bij de gemeente.

Beoordeling

Een dakkapel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de omschreven criteria wordt voldaan. Plannen die gelijk zijn aan een trendsetter, ook als deze enigszins afwijken van de criteria, voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand. Voldoet een plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt ook gebruik gemaakt van de gebieds-, of objectgerichte of eventuele andere criteria.

Dakkapellen

Criteria

Dakkapellen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

Algemeen

- aan de voorkant gelijk uitvoeren aan een trendsetter voor een gelijke woning in het betreffende bouwblok of straat
- de dakkapel voldoet aan eventuele aanvullende criteria voor dakkapellen in het gebiedsgerichte beoordelingskader

Plaatsing

- op een woning
- geen dakkapellen boven elkaar

Maatvoering

- onderzijde meer dan 0.50 m en minder dan 1 m boven de dakvoet
- bovenzijde meer dan 0.50 m onder de daknok
- zijanten meer dan 0.60 meter (2 rijen dakpannen) van de zijanten van het dakvlak, of van de hoekkepers (in geval van piramide- of schilddak)
- zijanten, indien deze vanuit het openbaar gebied zichtbaar zijn, niet hoger dan 1.5 meter (inclusief boeideel) en niet breder dan 5.40 meter (of 2 dakkapellen van 2,7 m1)
- op het zijdakvlak minimaal 1 meter achter de voorgevel en 0,5 meter vanaf de achtergevel
- hoogte in het voordakvlak maximaal 1.50 meter (inclusief boeideel)
- hoogte in het (niet zichtbare) achterdakvlak maximaal 1.50 meter (inclusief boeideel)
- breedte op het achterdakvlak: minimaal 0,60 meter (2 rijen dakpannen) vanaf de zijanten van het dakvlak (midden bouwmuur) met een maximum van 5.40 meter
- een dakkapel op het achterdakvlak van een eind- of hoekwoning dient tenminste 1 meter uit het overstek van het zijdakvlak te blijven
- breedte op het voordakvlak: niet meer dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak (midden bouwmuur tot midden bouwmuur) met een maximum van 5.40 meter
- maximaal 50% van het dakoppervlak gebruiken voor dakkapellen, dakramen en dergelijke

Vormgeving

- Bij meerdere dakkapellen regelmatige rangschikking op een horizontale lijn (niet boven elkaar gerangschikt) met een minimale tussenruimte van (3 rijen dakpannen) 0.90 m
- Plat afgedekt of bij een dakhelling van tenminste 50 graden aangekapt (niet vanuit de nok)
- Boeiboord niet meer dan 0.25 m

Materiaal en kleur

- materiaal, kleur en detaillering afgestemd op het hoofdgebouw

Overige

- de dakkapel voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor dakkapellen in het gebiedsgerichte beoordelingskader

6.5 Dakopbouwen

Een dakopbouw is een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak. Een dakopbouw tast het silhouet van het oorspronkelijke dak aan en heeft een ingrijpende invloed op het straatbeeld. Bij huizen met een dak dat steiler is dan 30 graden is een dakopbouw zo dominant aanwezig vanaf de openbare ruimte dat deze niet meer voldoet aan redelijke eisen van welstand. Bij twee- of meerdere onder één kap woningen is een dakopbouw alleen mogelijk als deze als eenheid op alle woningen wordt gebouwd. De blokken van dit type woning zijn namelijk als eenheid ontworpen en een enkele dakopbouw zou zo'n blok geheel uit balans brengen. Ook bij dakopbouwen streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme vormgeving en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Dakopbouwen zijn nooit vergunningvrij. Op de volgende bladzijde zijn criteria opgesteld voor dakopbouwen. Een aanvraag voor een dakopbouw wordt altijd aan de welstandscommissie voorgelegd. Dit geldt ook voor 'dakkapellen' die direct vanuit de goot worden opgebouwd. Een dergelijk bouwwerk wordt beschouwd als verhoging van de goothoogte en als zodanig beoordeeld. Het bestemmingsplan is bepalend voor de maatvoering van de dakopbouwen

Dakopbouwen zijn op verschillende manieren te realiseren. Namelijk op het achterdakvlak (met nokverschuiving waarbij de dakopbouw is gericht op de achterzijde), op het voor- en achterdakvlak (nokverhoging) en op een plat dak.



Dakopbouw met verhoogde nok



Dakopbouw met nokverschuiving naar achter



Dakopbouw op plat dak

Dakopbouwen

Criteria

Dakopbouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

Algemeen

- Alleen op kappen waar de dakhelling minder dan 30 graden bedraagt. In andere gevallen biedt het plaatsen van een dakkapel voldoende mogelijkheden
- aan de voorkant gelijk uitvoeren aan een trendsetter voor een gelijke woning in het betreffende bouwblok of straat
- indien de dakopbouw is bedoeld om een bijzondere locatie te accentueren of als accent op een daarvoor geëigende plaats in het straatbeeld wordt het plan beoordeeld op basis van gebiedsgerichte criteria
- niet toegestaan op bijgebouwen

Vormgeving

- De hellingshoek van het nieuwe dakvlak moet gelijk zijn aan de hellingshoek van het bestaande dakvlak
- de lengte waarmee het voordakvlak wordt verlengd moet ook aan de achterzijde op de dakopbouw worden toegepast, opdat een zichtbare nieuwe noklijn ontstaat
- bij twee of meerdere woningen onder één kap is een dakopbouw in de nok alleen mogelijk als deze als eenheid op alle woningen worden gebouwd, omdat deze blokken als eenheid ontworpen zijn en een enkele dakopbouw dit uit balans kan brengen
- boeiboord maximaal 0.25 m
- bij de verbijzondering van eind- of kopwoningen dient de aansluiting van de nokverhoging op de zijgevel het kleur- en materiaalgebruik in overeenstemming te zijn met het hoofdgebouw
- aan elke zijde van de dakopbouw dient 60 cm (2 rijen dakpannen) van het dakvlak aanwezig te blijven
- indien de dakopbouw op twee woningen (2/1 kap- of tussenwoningen) gelijk gebouwd wordt is het tegen elkaar aan bouwen mogelijk, mits er op beide zijden minimaal 4 rijen dakpannen (1,2 meter) dakvlak over blijft
- bij meerdere dakopbouwen op een doorgaand dakvlak is een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn vereist
- invulling van het kozijn zo transparant mogelijk en de zijwanden zijn dicht
- de lengte waarmee het voordakvlak wordt verlengd moet ook aan de achterzijde op de dakopbouw worden toegepast, opdat een zichtbare nieuwe noklijn ontstaat
- een plat afgedekte opbouw (op een plat dak) dient minimaal 1 meter terug liggen ten opzichte van de voorgevel. Indien de dakopbouw gelijk aan het zijgevelvlak wordt geplaatst dient er bijzondere aandacht besteedt te worden aan de vormgeving qua detaillering en materialisatie van de overgang tussen de bestaande gevel en de dakopbouw

Materiaal en kleur

- Detaillering, materiaal en kleurgebruik in overeenstemming met het bestaande gebouw

Overige

- de dakopbouw voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor dakopbouwen in het gebiedsgerichte beoordelingskader

6.6 Dakramen, zonnepanelen en -collectoren

Beschrijving en uitgangspunten

Dakramen, zonnepanelen en zonnecollectoren zijn toevoegingen aan een dakvlak, die het straatbeeld niet snel zullen verstoren en mede daarom in veel gevallen vergunningsvrij zijn. Ze kunnen met gemak worden aangebracht, dat de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en dakbedekking rondom aanwezig is. Het plaatsen ervan mag niet ten koste gaan van de eenheid van het dakvlak. Bij meerdere dakramen, zonnepanelen en zonnecollectoren op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren op een horizontale lijn. Daarbij moet de ruimte ten opzichte van de goot en nok voldoende zijn. Ook de onderlinge afstand moet voldoende zijn om het dakvlak als eenheid te respecteren.

De criteria voor dakramen, zonnepanelen en zonnecollectoren gelden met name bij beschermde monumenten, karakteristieke - en beeldbepalende panden. In de overige gevallen zijn de kleine plannen criteria vooral richtinggevend, omdat de mogelijkheden om dakramen, zonnepanelen en zonnecollectoren vergunningsvrij aan te brengen zeer ruim zijn.

Beoordeling

Een dakraam, zonnepaneel of zonnecollector voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de omschreven criteria voor kleine plannen wordt voldaan. Plannen die gelijk zijn aan de trendsetter, ook als deze enigszins afwijken van de criteria, voldoen in ieder geval aan redelijk eisen van welstand. Voldoet een plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt ook gebruik gemaakt van de gebieds- en objectgerichte of eventuele andere criteria.

Dakramen, zonnepanelen en -collectoren

Criteria

Dakramen, - panelen en zonnecollectoren voldoen aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Maatvoering

- ✓ onderzijde meer dan 0.50 m boven de dakvoet
- ✓ bovenzijde meer dan 0.50 m onder de daknok
- ✓ zijkanten meer dan 0.50 m van de zijkanten van het dakvlak, of van de hoekkepers (in geval van piramide- of schilddak)
- ✓ aan de voorkant maximaal 50% van het dakvlak invullen met dakramen, zonnepanelen of - collectoren

Vormgeving

- ✓ vormgeving afstemmen op het hoofdgebouw
- ✓ rechthoekig
- ✓ verzonken in het dakvlak

Materiaal en kleur

- ✓ materiaal, kleur en detaillering afgestemd op het hoofdgebouw

Overige

- ✓ het dakraam voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor dakramen in het gebiedsgerichte beoordelingskader

6.7 Gevelwijzigingen

Beschrijving en uitgangspunten

Van een gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, venster, raam, deur of gevelpaneel in de buitenmuur van een gebouw. Omdat de opbouw van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en de straatwand moeten ook de gevelwijzigingen zorgvuldig worden ontworpen. Indien er (nog) sprake is van samenhang en ritmiek in straatwanden is het meestal ongewenst als deze wordt verstoord door incidentele gevelwijzigingen.

Beoordeling

Een gevelwijziging voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd trendsetter. Informatie over trendsetters is verkrijgbaar bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht.

Gevelwijzigingen

Criteria

Als er geen trendsetter is, voldoet een gevelwijziging in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Algemeen

- aan een voorkant gelijk uitvoeren aan het standaardplan voor een gelijke woning in het betreffende bouwblok of de betreffende straat
- wijzigingen in zij- of achtergevels binnen de grenzen waarin ook vergunningsvrij bouwen mogelijk is, voldoen aan redelijke eisen van welstand

Maatvoering

- in voorgevel wijziging als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detaillering zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel
- indien er (nog) samenhang en ritmiek aanwezig is in het straatbeeld mag dit door een incidentele gevelwijziging niet worden verstoord

Materiaal en kleur

- kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de oorspronkelijke gevel
- terughoudend omgaan met toepassing van kunststof (alleen met verdiept profiel vergelijkbaar aan traditionele houten kozijnen)

6.8 Rolhekken, luiken, rolluiken

Beschrijving en uitgangspunten

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een doods aanzien geven en criminaliteit bevorderen, daarom beveelt de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen aan, zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingsystemen.

De sneltoetscriteria voor rolhekken, luiken en rolluiken gelden met name bij beschermde monumenten, beeldbepalende - en karakteristieke panden. In de overige gevallen zijn de sneltoetscriteria vooral richtinggevend, omdat de mogelijkheden om rolhekken, luiken en rolluiken vergunningsvrij aan te brengen zeer ruim zijn.

Beoordeling

Een rolhek, luik of rolluik voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als dit identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd trendsetter. Informatie over trendsetters is verkrijgbaar bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht.

Rolhekken, luiken, rolluiken

Criteria

Als er geen trendsetter is, voldoet een rolhek, luik of rolluik in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- ✓ een beveiligingssysteem niet is aangebracht in een gesloten of deel gesloten uitvoering buiten de gevel
- ✓ een gesloten luik of rolluik alleen als dit wordt aangebracht aan de binnenzijde op een afstand van minimaal 2 m van de winkelpui waarbij na sluitingstijd verlichting aanwezig is tussen de pui en het luik of rolluik
- ✓ indien dit niet tot de mogelijkheden behoort, moet de voorziening een open structuur hebben (voor minimaal 75% bestaande uit glasheldere doorkijkopeningen)
- ✓ rolhekken, luiken of rolluiken verantwoord in de gevel worden opgenomen (bij getoogde ramen de bovenzones op een verantwoorde manier dichten)
- ✓ kleuren harmoniëren met de gevel
- ✓ rolkasten, geleidingen en rolhekken zo goed mogelijk in de gevel inpassen met zo min mogelijk uitstekende delen

6.9 Erfafscheidingen

Beschrijving en uitgangspunten

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg of water. Een erfafscheiding tussen burens moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen.

Erfafscheidingen aan de openbare weg of water zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Vooral in nieuwbouwgebieden is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is.

Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan een historisch woongebied. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling, daarom gaat de eerste voorkeur altijd uit naar een erfafscheiding van haagplanten zoals liguster of haagbeuken of volledig te begroeiende gazen hekwerken.

Het plaatsen van een erfafscheiding is binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij. Dat heeft onder meer tot gevolg dat de erfafscheiding niet preventief, dus vooraf, wordt beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrije erfafscheiding achteraf ingrijpen als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit gebeurt op grond van de excessenregeling, zie hoofdstuk 8). Bij twijfel wordt vooroverleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht aanbevolen. In de praktijk zal blijken dat de welstandscriteria voor erfafscheidingen op het voorerf met name zullen worden gebruikt bij aangewezen monumenten, karakteristieke – en beeldbepalende panden. In de overige gebieden zijn de welstandscriteria voor erfafscheidingen op het voorerf slechts richtinggevend.

Beoordeling

Een erfafscheiding voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan. Plannen die gelijk zijn aan een trendsetter ook als deze enigszins afwijken van de criteria van de volgende pagina, voldoen in iedere geval aan redelijke eisen van welstand. Voldoet een plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt ook gebruik gemaakt van de gebieds-, object- en eventuele andere criteria.

Erfafscheidingen

Criteria

Als er geen trendsetter is, voldoet een erfafscheiding in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Algemeen

- in het voorerfgebied gelijk uitvoeren aan het standaardplan voor een gelijke woning in het betreffende bouwblok of de betreffende straat
- de erfafscheiding voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor erfafscheidingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader
- erfafscheidings op het voorerf en op het zijerf gelegen aan de openbare ruimten meenemen in het ontwerp
- poorten tot een hoogte van 2,5 meter zijn mogelijk indien deze transparant worden uitgevoerd

Maatvoering

- in het voorerfgebied niet hoger dan 1,00 m, of
- minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn en niet hoger dan 2 m

Materiaal en kleur

- materiaal overeenkomstig een eventuele aangrenzende erfafscheiding, overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout of ander natuurlijk en niet snel verwerend materiaal
- geen toepassing van beton, kunststof, staalplaten, rietmatten of vlechtschermen
- geen opvallend kleurgebruik

6.10 Antennemasten en (kleine) windturbines

Beschrijving en uitgangspunten

Het verdrag van Rome regelt de bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden. Artikel 10 van dit verdrag waarborgt de vrijheid van meningsuiting. Op grond hiervan moet een antenne voor het zenden of ontvangen van signalen mogelijk zijn. Burgers kunnen zich echter niet altijd op deze bepaling beroepen om toestemming van de gemeente af te dwingen. In het verdrag is namelijk ook een beperkingsclausule opgenomen: de vrijheid van meningsuiting kan worden beperkt om de belangen van derden te beschermen. Toegepast op antennes kan worden gesteld dat een aanvraag voor een antenne of windturbine die de omgeving zeer negatief beïnvloed kan worden geweigerd. Bepalende factoren hierbij zijn bijvoorbeeld de afstand van een antenne en windturbine tot de woningen en tuinen van omwonenden, de vormgeving en de hoogte van het bouwwerk alsmede de aard van de omgeving.

Beoordeling

Het plaatsen van een antennemast of (kleine) windturbines zijn niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van de gebieds-, object- en eventuele andere criteria. De commissie zal in ieder geval om advies gevraagd worden bij monumenten, karakteristieke – en beeldbepalende panden.

Antennemasten en (kleine) windturbines

Criteria

Bij antennemasten en (kleine) windturbines treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft plaatsing en maatvoering. Antennes en windturbines vallen onder de bepalingen voor "bouwwerken, geen gebouw zijnde". De provincie Noord-Holland heeft voor plaatsing van turbineopstellingen voorkeursgebieden vastgesteld. In beginsel werkt de provincie mee aan plaatsing van grote turbines (met een vermogen van 1 MW of meer) in groepen van 3 (lijnopstelling) of van 5 (in clusteropstelling). De plaatsing van solitaire turbines wordt niet aanvaardbaar geacht tenzij kan worden aangetoond dat plaatsing in lijn- of clusteropstelling niet mogelijk is en mits het gaat om plaatsing op een bedrijventerrein, nabij een infrastructureel knooppunt of nabij een markant punt in het landschap (daaronder wordt verstaan een accent ten opzichte van het omringende landschap zoals een brug, sluis of gemaal: boerderijen worden daar niet onder gerekend).

In navolging van het provinciaal beleid en de bepalingen in de bestemmingsplannen kan vanuit welstandsoogpunt (op zichzelf tot zijn omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan) worden gesteld dat een antennemast of (kleine) windturbine in ieder geval aan redelijke eisen van welstand voldoet als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- ✓ niet aangebracht nabij, op of aan een monument of karakteristiek – of beeldbepalend pand
- ✓ niet in het karakteristieke buitengebied
- ✓ niet in open groen landschap
- ✓ bij voorkeur niet in woongebieden
- ✓ gesitueerd bij verkeersknooppunt, benzinstation, parkeerplaats etc., of op bedrijfsterreinen
- ✓ bij het plaatsen van meerdere (kleine) turbines of masten dienen het type, de afmetingen en de vormgeving gelijk aan elkaar te zijn
- ✓ bij het plaatsen van meerdere (kleine) turbines of masten moet de positionering onderling worden afgestemd
- ✓ geen contrasterende kleuren, (bedrijfs)namen, logo's of reclame uitingen
- ✓ een transparante en terughoudende vormgeving
- ✓ materiaal, kleur, detaillering onopvallend en aanvaardbaar in relatie tot de omgeving (grijs en wit tinten)
- ✓ het bij de windturbine geplaatste transformatorhuisje mag niet groter dan 1 m3 zijn

6.11 Technische installaties

Beschrijving en uitgangspunten

Installaties zoals spriet-, staaf- of schotelantennes en units voor airconditioning kunnen vrijstaand worden geplaatst of op of aan een bouwwerk worden aangebracht. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving.

De waarde van installaties is vooral gelegen in de functie. Installaties zijn echter zelden een verrijking van het straatbeeld.

De sneltoetscriteria voor installaties gelden met name bij monumenten, karakteristiek- en beeldbepalende panden. In de overige gevallen zijn de sneltoetscriteria vooral richtinggevend, omdat de mogelijkheden om een antenne vergunningsvrij te plaatsen zeer ruim zijn. Wel kan de gemeente achteraf ingrijpen als ze in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand (dit gebeurt op grond van de excessenregeling, zie hoofdstuk 8). Vergunningsvrije spriet-, staaf- of schotelantennes die voldoen aan de onderstaande welstandscriteria vallen in ieder geval niet onder deze regeling.

Beoordeling

Het plaatsen van een installatie is daarnaast niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.

De commissie zal in ieder geval om advies worden gevraagd voor plannen bij monumenten, karakteristieke- en beeldbepalende panden.

Technische installaties

Criteria

De omschreven installaties worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria

Plaatsing

- ∖ Installaties bij voorkeur aan de achtergevel bevestigen, in ieder geval achter de voorgevellijn
- ∖ niet aanbrengen nabij, op of aan monumenten, karakteristieke- en of beeldbepalende panden
- ∖ bij gestapelde woningbouw, bedrijven en winkels op het platte dak plaatsen
- ∖ bij gestapelde woningbouw op of aan het balkon plaatsen binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon en niet aan de gevel of kozijn.
- ∖ aan de achterzijde van bouwwerken en gebouwen plaatsen
- ∖ antennes plaatsen op of aan een bestaande reclamezuil, hoogspanningsmast of verkeersportaal
- ∖ maximaal één installatie aan, op of bij een pand

Maatvoering

- ∖ doorsnede schotels niet groter dan een diameter van 2 meter

Vormgeving

- ∖ installaties en bijbehorende voorzieningen als één geheel vormgeven
- ∖ beperken van aantal tuidraden, geen tuidraden bij bevestiging aan een gevel

Materiaal en kleur

- ∖ materiaal, kleur, detaillering onopvallend en aanvaardbaar in relatie tot de omgeving, dus geen felle contrasterende kleuren maar antraciet of donker grijs
- ∖ doorsnede schotels in kleur van de achterliggende gevel of antraciet

6.12 Reclame

Beschrijving en uitgangspunten

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. 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, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclame-uitingen ongewenst. Een welstandsbeoordeling maakt deel uit van deze vergunningprocedure. Is het plaatsen van een reclame bouwen of zichtbaar vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats, dan is het plaatsen van de reclame, vergunningsplichtig

Beoordeling

Een reclame-uiting voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria van de volgende pagina wordt voldaan. Plannen die gelijk zijn aan een trendsetter, ook als deze enigszins afwijken van de criteria op de volgende pagina, voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand.

Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van de gebieds-, object- en eventuele andere criteria. De commissie zal in ieder geval om advies gevraagd worden bij monumenten, karakteristieke – en beeldbepalende panden.

Reclame

Criteria

Een reclame-uiting aan de voorgevel, de zijgevel of de achtergevel voldoet ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Algemeen

- ∖ niet op een monument of karakteristiek- of beeldbepalend pand

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-uitingen die het uitzicht op of vanaf de openbare ruimte ernstig belemmeren
- ∖ ondergeschikt aan het hoofdgebouw en niet bovendaks

Algemene vormgeving

- ∖ in voorgevel reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detaillering zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel
- ∖ in voorgevel samenhang en ritmiek van de straatwand niet verstoren
- ∖ geen mechanisch bewegende delen, lichtkranten of lichtreclame met veranderlijk of knipperend licht danwel daglichtreflecterende reclame of laserreclame
- ∖ bij voorkeur losse letters en het aanlichten van reclameteksten in plaats van toepassing van lichtbakken

Aanvulling algemene vormgeving centrum en linten

- ∖ bescheiden en ingetogen reclame passend in het gevelbeeld en ondergeschikt aan het straatbeeld en geïntegreerd in de architectuur van het pand
- ∖ bij voorkeur naamsvermelding uit losse letters of anders een onverlicht bord van beperkte afmetingen en in de lintbebouwing niet op het voorerf
- ∖ beperkt gebruik van felle of signaalkleuren

Aanvulling algemene vormgeving bedrijventerrein

- ∖ alleen reclame op de voorgevel van het pand en bij voorkeur in losse letters met eventueel een bescheiden logo (eventuele vrijstaande reclame wordt beoordeeld aan de hand van de gebiedscriteria)
- ∖ eventuele tijdelijke reclame of reclame met een tijdelijk karakter zoals spandoeken ondergeschikt aan de gevelindeling (niet zichtbaar geplaatst voor ramen), niet boven de daklijn uit en binnen de hoofdlijnen van de architectuur
- ∖ de bevestiging is niet overmatig zichtbaar en de constructie steekt niet meer dan 0.50 meter uit de gevel
- ∖ beperkt gebruik van kleuren

Cumulatie

- ∖ maximaal één reclame-uiting per gevel, bij complexen één per winkel
- ∖ geen merkreclames voor meer dan één product

Overige

- ∖ de reclame-uiting voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame in het gebiedsgerichte beoordelingskader
- ∖ geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht

6.13 Bruggen

Objectomschrijving

Langs de linten en in het buitengebied is een veelheid aan bruggen te vinden, die de particuliere kavels en soms ook een woonwijk ontsluiten. Het zijn objecten, die in de sfeer van het landelijke gebied passen. Het zijn in de regel vrij ranke constructies met stalen liggers voorzien van een houten dek of uit een dunne plaat beton met daarlangs een houten of ijzeren reling. Deze constructies zijn op het oog relatief licht uitgevoerd met open hekwerken, waardoor ze zelfs als ze dicht op elkaar zijn geplaatst het zicht op het water en de slootkanten grotendeels vrij laten.

De vrij hoge slootkanten en de slanke constructie vormen een goede combinatie. Samen met de vaak gedetailleerde uitvoering verdienen ze daardoor de voorkeur boven een dam, die vrijwel zonder uitzondering een obstakel vormt. Wat betreft de materialen zetten staal en hout de toon. In de kleurstelling zijn zilvergrijs en groentinten het meest aanwezig.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van de vele ontsluitingsbruggen is vooral gelegen in een relatief slanke en gedetailleerde constructie, die in combinatie met terughoudende kleuren en een hoge doorvaart zicht op het water mogelijk maken. Ze vertegenwoordigen zeker bij de stolpen een belangrijke cultuurhistorische waarde.

Bijzonder en regulier welstandsniveau

Bruggen in de lintbebouwing zijn bijzonder welstandsgevoelig met uitzondering van de bruggen in woonwijken met een regulier welstandsniveau. Het beleid voor deze objecten is gericht op het beheer van het water en de slootkanten als dragers van het cultuurlandschap. De gemeente richt zich op het inpassen van deze objecten als kleinschalige elementen in het landschap. Subtiële vormgeving en passende kleurstelling zijn gewenst. Het is ook de wens nieuwe bruggen in bijvoorbeeld woonwijken op een dergelijke zorgvuldige manier in te passen.



Bruggen

Criteria

Bruggen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria

Ligging

- ✓ de bruggen liggen recht over het water en boven het niveau van het maaiveld.
- ✓ de aanlandingen of brughoofden zijn zo beperkt mogelijk in maat en vormen in beginsel geen onderbreking van de waterkant

Bouwmassa

- ✓ het brugdek is op het oog slank, met zo mogelijk een kleine bolling en niet breder dan nodig voor de (verkeers)functie
- ✓ de relingen en hekwerken zijn transparant
- ✓ bruggen in woonwijken of andere stedenbouwkundige eenheden in stijl en afwerking op elkaar afstemmen

Architectonische uitwerking

- ✓ de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en benadrukken de slanke hoofdvorm
- ✓ brughoofden of aanlandingen zijn mee ontworpen met de brug

Materiaal en kleur

- ✓ bruggen uitvoeren in staal en hout (eventueel met een slank betonnen dek) in de tinten zilvergrijs, groentinten of in terughoudende kleuren.

6.14 Beschoeiingen en grondkeringen

Beschrijvingen en uitgangspunten

Beschoeiingen en grondkeringen zijn uit planken opgebouwde en door palen gestutte bouwwerken of gemetselde muren waarmee aarde op zijn plaats wordt gehouden. Beschoeiingen staan op de grens van tuin en sloot.

Grondkeringen aan de openbare weg of openbaar water zijn van invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan grondkeringen te voorkomen. Beschoeiingen en grondkeringen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Ze moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen.

Beoordeling

Het plaatsen van een beschoeiing of grondkering is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria. De welstandscommissie zal in ieder geval worden gevraagd om advies voor plannen bij monumenten of karakteristieke - of beeldbepalende panden.



Beschoeiingen en grondkeringen

Criteria

Beschoeiingen en grondkeringen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria

Maatvoering

- \\ Beschoeiing steekt ten hoogste 0,40 meter boven het gemiddelde waterpeil uit

Vorm

- \\ meelopend met een glooiende taludlijn, of
- \\ trapsgewijs met een verticale stijging van maximaal 1,00 meter per keer en een onderlinge afstand van 1,00 meter.
- \\ de eventuele relingen en hekwerken zijn transparant

Materiaal en kleur

- \\ beschoeiingen en grondkeringen uitvoeren in hout, gerecycled kunststof of metselwerk
- \\ uitgevoerd in donkere kleuren of vergrijzend hout

7 Welstandscriteria (her)ontwikkelingsprojecten

7.1 Toelichting en procedure

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

Zodra zo'n (her)ontwikkelingsproject aan de orde is zal de gemeenteraad de welstandscriteria daarvoor vast moeten stellen, als aanvulling op de welstandsnota. Het opstellen van deze welstandscriteria wordt voortaan een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de welstandscommissie. Tegelijk kunnen afspraken over de werkwijze bij eventuele planbegeleiding en bij de welstandsbeoordeling worden vastgelegd.

Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De welstandscriteria voor de grote (her-)ontwikkelingsprojecten moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de eerste bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied. Het vastgestelde beeldkwaliteitplan voor Polderweijde is hiervan een goed voorbeeld.

8 Welstandscriteria handhaving en excessen

8.1 Toelichting en criteria

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Welstand maakt onderdeel uit van het integraal gemeentelijk handhavingbeleid en de daarbij behorende beleidscyclus: jaarlijks worden op basis van evaluatie en risicoanalyse de prioriteiten en doelstellingen bepaald, alsmede het daaruit voortvloeiend handhavingsprogramma.

Ook bouwwerken waarvoor geen vergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens de wet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Volgens datzelfde wetsartikel moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. De 'excessenregeling' is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

Criteria bij excessen

De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

Dit heeft vaak betrekking op:

- √ het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving
- √ het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk
- √ inferieur materiaalgebruik, waardoor de visuele kwaliteit van het bouwwerk sterk negatief afwijkt van zijn omgeving zoals bijvoorbeeld kunststof schroten als betimmering of niet watervast verlijmd triplex toegepast in het exterieur
- √ verpaupering of armoedige uitstraling door verwaarlozing danwel achterstallig onderhoud zoals van schilderwerk resulterend in afgebladderde verf en houtrot
- √ gehele of gedeeltelijke onherstelbare vernietiging van een bouwwerk door bijvoorbeeld brand of bouwvalligheid
- √ toepassing van felle of contrasterende kleuren
- √ te opdringerige reclames
- √ een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).

Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen zijn in elk geval *niet* in strijd met redelijke eisen van welstand.

9 Bijlagen

9.1 Begrippenlijst

Aanbouw	grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw, ten dienste van het hoofdgebouw / woongedeelte
Achtererfgebied	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 niet direct grenst aan de weg, openbaar groen of openbaar water
Architectonische kwaliteit	ambachtelijke en compositie waarde van het bouwwerk
Bebouwing	gebouwen
Bedrijfsbebouwing	gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter
Beschot	afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen
Bijgebouw	grondgebonden gebouw van één bouwlaag dat los van het hoofdgebouw op het erf of de kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage
Blinde wand of gevel	gevel of wand zonder raam, deur of andere opening
Boeibord	opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal
Boerderij	gebouwen op een erf met een (oorspronkelijke) agrarische functie en het daarbij behorende woonhuis waaronder de stolp, kop-hals-romp en andere typen
Bouwblok	een aan alle zijden door straten en wegen begrensde groep gebouwen
Bouwlaag	verdieping van een gebouw
Carport	afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning
Compositie	ordening van de verschillende onderdelen van een bouwwerk of situering van een gebouw ten opzichte van de omringende bebouwing
Dak	afdekking van een gebouw, vlak of hellend dak, waarop dakbedekking is aangebracht
Dakhelling	de hoek van het dak
Dakkapel	uitbouw op een hellend dakvlak

Dakopbouw	een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen of verschuiven van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert
Dakraam	raam in een hellend dakvlak
Detail	ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam
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 van de 20 ^e eeuw, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden)
Dwarskap	kap waarbij de noklijn haaks op de weg ligt
Ensemble	architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden
Erf	onbebouwd stuk grond behorende bij een boerderij of huis
Erker	kleine toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas
Evenwichtig	passend binnen compositie
Geleding	verticale of horizontale indeling van de gevel door middel van inspringingen
Gevel	buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats van de voor-, zij- of achtergevel)
Individueel gebouw	zelfstandig, op zichzelf staand gebouw
Industriebouw	gebouwen met een industriële bestemming
Kapvergroting	vergroting van het dak door middel van een dakopbouw
Karakter	kenmerkende vorm en uiterlijk (van de bebouwing)
Kavel	grondstuk, kadastrale eenheid
Kop	in het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld van een gebouw
Laag	zie bouwlaag
Lessenaarsdak	dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak
Langskap	kap waarbij de noklijn parallel aan de weg ligt

Lichtkoepel	raamconstructie in een plat dak, in de vorm van een koepel
Lijst	een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel
Lint	langgerekte weg met daarlangs bebouwing
Luifel	een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur
Maaiveld	bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht
Mansardekap	dak met een geknikte vorm, waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel
Massa	volume van het gebouw of bouwdeel
Nok	hoogste horizontale snijlijn van twee dakvlakken
Omgevingsvergunning	vergunning voor het bouwen / slopen indien het geen vergunningsvrij bouwwerk betreft
Onderbouw	het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met een zadeldak
Ondergeschikt	voert niet de boventoon
Ontsluiting	de toegang tot een terrein of een gebouw
Opstrekkend	langgerekt, rechthoekig
Orthogonaal	samenhangend, rechthoekig patroon, bijv. van verkavelingslijnen
Oriëntatie	de richting van een gebouw
Overstek	bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzicht van het eronder gelegen deel
Paneel	rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting
Parcelering	regelmatige (visuele) onderverdeling van een groot geheel, bijvoorbeeld van een gevelvlak
Perifeer	algemeen: aan de buitenkant, hier; niet in het centrumgebied
Plaatmateriaal	bouwmateriaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (bijvoorbeeld trespa) of staal (vlak of met profiel)
Plint	een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw
Portiek	gemeenschappelijk trappenhuis, aan de straat gelegen open portaal leidend naar de deur(en) van een of meer woningen

Piramidedak	dak met vier gelijkvormige, driehoekige vlakken, die in een punt in de nok samenkomen
Renovatie	vernieuwing van een gebouw
Rijthuis, Rijenbouw, Rijenwoning	huis als onderdeel van een reeks aaneen gebouwde, grotendeels identieke woningen
Rollaag	horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand
Rooilijn	lijn die de grens aangeeft waarlangs maximaal gebouwd mag worden
Schilddak	dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken
Schuur	bijgebouw ten behoeve van opslag
Situering	de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving
Spiegel	met (geglazuurde) pannen gedekt gedeelte van een rieten dak, zoals bij Noord-Hollandse stolpboerderijen
Stolp	boerderijtype met wonen, werken en stallen onder één groot piramidevormig dak en een 'vierkant' als kern
Stijl	architectuur van een gebouw, kenmerkend voor een bouwperiode
Traditioneel	gebouwd volgens oude gewoonten
Trendsetter	een klein bouwplan dat als standaard voor een bepaalde straat of bij een bepaald bouwblok is aangewezen door de welstandscommissie, met als doel het bewaren van de samenhang en de ritmiek van het straatbeeld waar dit van belang is voor de ruimtelijke kwaliteit
Uitbouw	aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is, en ten dienste daarvan functioneert
Vierkant	de ruimte die is omgeven door de vier stijlen die het dak dragen, bij een Noord-Hollandse stolpboerderij
Voorgevelrooilijn	denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk
Voorerfgebied	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 direct grenst aan de weg, openbaar groen of openbaar water
Wolfseind	schilddak met afgeschuinde kant aan de korte zijde(n)
Zadeldak	dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen
Zijgevelrooilijn	denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk

9.2 Overzicht monumenten en beeldbepalende panden

In de lijst worden ter aanduiding van de monumenten afkortingen gebruikt. De aanduiding **RM** staat voor Rijks Monument en **PM** voor Provinciaal Monument.

Baarsdorpermeer 37, Zuidermeer	Stolpboerderij
Beetskoogkade 2, Oudendijk	Stoomgemaal
Berkmeerdijk 18, Obdam	Molen (RM)
Bobeldijk 13, Berkhout	Woonhuis
Bobeldijk 22, Berkhout	Stolpboerderij (RM)
Bobeldijk 28, Berkhout	Stolpboerderij
Bobeldijk 75, Berkhout	Stolpboerderij
Bobeldijk 91/91a, Berkhout	Stolpboerderij (gesplitst)
Bobeldijk 93-94-95-96, Berkhout	Enkele woningen, een kleine stolp en arbeiderswoning
Bobeldijk 117, Berkhout	Stolphoeve
Bobeldijk 130, Berkhout	Stolpboerderij
Bobeldijk 132, Berkhout	Stolpboerderij
Braken 9, Obdam	Molen (RM)
De Burg 1, De Goorn	Stolpboerderij
De Goorn 40, De Goorn	Woonhuis
De Goorn 50, De Goorn	Voormalig Kloostercomplex Maria-Oord
De Goorn 54, De Goorn	Voormalige RK Rosaschool
De Goorn 69, De Goorn	RK Kerk
Dorpsstraat 11, Obdam	Stolpboerderij
Dorpsstraat 23, Obdam	Stolpboerderij
Dorpsstraat 36, Obdam	Voormalige pastorie
Dorpsstraat 38, Obdam	N.H. Kerk
Dorpsstraat 77, Obdam	Stolpboerderij
Dorpsstraat 100, Obdam	Woonhuis
Dorpsstraat 106, Obdam	Voormalig gemeentehuis (RM)
Dorpsstraat 110, Obdam	Woonhuis (PM)
Dorpsstraat 111, Obdam	Woonhuis (RM)
Dorpsstraat 112, Obdam	Woonhuis /voormalige pastorie (PM)
Dorpsstraat 132, Obdam	Café / woonhuis
Dorpsstraat 149, Obdam	Pastorie (PM)
Dorpsstraat 151, Obdam	RK Kerk (PM)
Dorpsstraat 156, Obdam	Spoorwegstation (PM)
Dorpsstraat 207, Obdam	Woonhuis
Dorpsweg bij 4, Obdam	Grenspaal (PM)
Dorpsweg 8, Hensbroek	Stolpboerderij
Dorpsweg 21, Hensbroek	Stolpboerderij
Dorpsweg 24, Oudendijk	Kerk en toren (RM)
Dorpsweg 51/51a, Hensbroek	Voormalig raadshuis Hensbroek
Dorpsweg 59, Hensbroek	Stolpboerderij (RM)
Dorpsweg 61, Hensbroek	Woonhuis
Dorpsweg 67, Hensbroek	Stolpboerderij
Dorpsweg 67/67a, Oudendijk	Stolpboerderij (RM)
Dorpsweg 70, Hensbroek	Schoolwoning
Dorpsweg 81, Hensbroek	Stolpboerderij
Dorpsweg 83, Oudendijk	Woonhuis met stolpschuur
Dorpsweg 104, Hensbroek	Stolpboerderij
Dorpsweg 118, Hensbroek	Woonhuis
Drechterlandsedijk 18, Ursem	Woonhuis
Drechterlandsedijk 34, Ursem	Woonhuis
Grosthuisen 28, Avenhorn	Stolpboerderij
Grosthuisen 30, Avenhorn	Stolpboerderij
Grosthuisen 40, Avenhorn	Stolp en woonhuis

Grosthuisen 41, Avenhorn	Stolp
Grosthuisen 52, Avenhorn	Stolpboerderij (RM)
Grosthuisen 53, Avenhorn	Stolpboerderij (RM)
Grosthuisen 54, Avenhorn	kop-romp-boerderij
Grosthuisen 68, Avenhorn	Voormalig gemeentehuis
Grosthuisen 69, Avenhorn	Herenhuis
Grosthuisen 73, Avenhorn	Voormalige onderwijzerswoning
Grosthuisen 103, Avenhorn	Woonhuis
Grosthuisen 128, Avenhorn	Woonhuis
Het Hoog 3, 4 en 6, Avenhorn	Woonhuis
Het Hoog 19, Avenhorn	Woonhuis met bankgebouw
Kathoek 13, Avenhorn	Voormalig dijkmagazijn
Kerkebuurt 137, Berkhout	Woonhuis
Kerkebuurt 164, Berkhout	Woonhuis
Kerkebuurt 170, Berkhout	Voormalig gemeentehuis
Kerkebuurt 172, Berkhout	Kerk, toren en baarhuisje (RM)
Kerkebuurt 188, Berkhout	Woonhuis
Kerkebuurt 190, Berkhout	Rentenierwoning
Kerkpad 1, Ursem	Voormalig pastorie
Kerkpad 4, Ursem	Kerk, toren, baarhuisje (RM)
Kerkweg 2, Hensbroek	N.H. Kerk (RM)
Kerkweg bij 2, Hensbroek	Kerktoeren (RM)
Koggeweg 1, Zuidermeer	Stolpboerderij (RM)
Koggeweg 6, Zuidermeer	Stolp
Mijzerdijk, Ursem/Avenhorn	Grenspaal
Molenpad 6, Hensbroek	Molen (RM)
Noorddijkerweg 1, Ursem	Kerk (PM)
Noorddijkerweg 11, Ursem	Stolpboerderij (RM)
Noorddijkerweg 134, Spierdijk	Tuindershuis
Noord-Spierdijkerweg 207, Spierdijk	Stolp
Noord-Spierdijkerweg 210, Spierdijk	Ensemble van twee stolpen
Noord-Spierdijkerweg 211, Spierdijk	Stolpboerderij
Noord-Spierdijkerweg 214, Spierdijk	Boerderij
Obdammerdijk 8, Obdam	Molen (RM)
Obdammerdijk 11, Obdam	Stolpboerderij
Oosteinde 74, Berkhout	Boerderij
Oosteinde 107, Berkhout	Boerderij (RM)
Oosteinde 133, Berkhout	Stolpboerderij (PM)
Oudelandsdijkje 7, Hensbroek	Molen (RM)
Plempdijk 2, Obdam	Stolpboerderij
Scharwoude 7, Scharwoude	Voormalige pastorie
Scharwoude 8, Scharwoude	Kerk,toren, Doophek (Klok=RM)
Scharwoude 12, Scharwoude	Bedrijfshal
Scharwoude 13, Scharwoude	Voormalige onderwijzerswoning
Scharwoude 49, Scharwoude	Voormalige rentenierwoning
Slimdijk 1, Oudendijk	Herenhuis
Slimdijk 4, Oudendijk	Schuur
Slimdijk 8, Oudendijk	Woning
Slimdijk 9, Oudendijk	Schuur
Spierdijkerweg(bij begraafplaats), Spierdijk	Heilig hartbeeld, toegangsbrug en kruisbeeld
Spierdijkerweg 103-105 A t/m E, Spierdijk	Oorspronkelijk tehuis voor bejaarden
Spierdijkerweg 106-107, Spierdijk	R.K. Kerk en Pastorie (orgel =RM)
Spierdijkerweg 121, Spierdijk	Stolpboerderij (RM)
Stationsweg 4, Scharwoude	Spoorwegstation en toiletgebouw (RM)
Verlaatsweg 22, Spierdijk	Stolp
Verlaatsweg 71, Spierdijk	Boerderij
Walingsdijk (nabij Zeugenpad), Ursem	Banpaal (RM)
Walingsdijk 10, Ursem	Woonhuis
Walingsdijk 93, Ursem	Pannenkampberg

Walingsdijk 141, Avenhorn	Dijkwoning
West 1, Avenhorn	Herenhuis
West 5, Avenhorn	Herenhuis
West 19, Avenhorn	Kerk en toren (RM)
West 19, Avenhorn	N.H. Kerk (RM)
West 20, Avenhorn	Voormalige Dorpsschool met woning
West 87a, Avenhorn	Stolpboerderij
Westeinde 242, Berkhout	Stolpboerderij
Westeinde 276, Berkhout	Stolpboerderij (RM)
Westeinde 312, Berkhout	Stolpboerderij (RM)
Westeinde 314, Berkhout	Woonhuis (RM)
Wogmeer 28, Hensbroek	Boerderij
Wogmeer 42, Hensbroek	Stolpboerderij
Wogmeer 73, Hensbroek	Stolpboerderij
Wogmeer 88/88a, Spierdijk	Stolpboerderij (RM)
Zuidermeerweg, Zuidermeer	Natuurstenen grenspaal (RM)
Zuidermeerweg 5, Zuidermeer	Stolpboerderij
Zuidermeerweg 35, Zuidermeer	Stolpboerderij
Zuidermeerweg 37, Zuidermeer	Woonhuis
Zuidermeerweg 55, 57, Zuidermeer	Kerk en bijbehorende gebouwen waaronder pastorie en Woonhuis
Zuidermeerweg 56, Zuidermeer	R.K. Kerk
Zuid-Spierdijkerweg 81, Spierdijk	Stolpboerderij
Zwarteweg 8a, Obdam	Voormalige bollenschuur

9.3 Traditioneel kleur- en materiaalgebruik

Vooraf in die gebieden waar bijzonder welstands niveau van toepassing is, verwijst deze nota naar het gebruik van traditionele kleuren en materialen.

Toepassing van traditionele kleuren en materialen versterkt het streekeigen karakter van het bouwwerk en sluit aan op de al aanwezige karakteristieken. Vooral regionale verschillen in kleurgebruik springen in het oog. In het materiaalgebruik zijn minder regionale verschillen aanwezig, hoewel bijv. de bakstenen wel weer in kleur verschillen door de toegepaste klei.

Westfries materiaalgebruik

Traditioneel materiaalgebruik heeft betrekking op de toepassing van van oudsher aanwezig materiaal 'van het land', nl. hout en klei. Het materiaal heeft over het algemeen een kleinschalig en gemakkelijk verwerkbaar karakter, als bakstenen, dakpannen en gevelschotten (planken).

Het traditionele materiaal dat in gebruik is voor de woningen en boerderijen is in West-Friesland nog goed te zien aan de stolpen. Een stolp is globaal opgebouwd met hout (kozijnen en gevels), bakstenen en afgedekt met een donker pannendak of riet. De voorgevel en/of topgevel is van oudsher bekleed met verticaal gesteld schotwerk (geschilderd in Westfries groen).

Westfries kleurgebruik

In de loop van de geschiedenis is in West-Friesland een streekeigen kleurgebruik ontstaan. Boerderijen, burgerwoningen, renteniershuizen, schuren, hekken; ze hebben - vooral in de dorpen binnen de Westfriesse Omringdijk - een eigen karakter gekregen, dat rond 1600 ontstond. De meest kenmerkende kleur van de regio is het Westfriesse groen. Deze groentint is lichter dan het groen dat men in het zuiden van Noord-Holland (o.a. Zaanstreek) tegenkomt. Ook binnen West-Friesland komt verschil in kleurgebruik voor. In de richting van de Noordzee en het IJsselmeer is het wit zandiger van aard. De mate van helderheid van het licht heeft daarmee te maken. Landinwaarts wordt het wit te fel en wordt gekozen voor het lichte Westfriesse groen.

Hekken bij boerderijen en huizen worden doorgaans geschilderd in diep donkergroen. Decoratie wordt uitgevoerd in wit. Veel boerderijen hadden een pronkdeur. Met deze vaak rijk versierde voordeur werd status gesymboliseerd. Deze uiting van uiterlijk vertoon is niet oorspronkelijk in West-Friesland, maar kwam in de 17^e eeuw de regio binnen via de rijke stedelingen die op het platteland 'buiten' gingen wonen en hun eigen kleuren meenamen. Dit waren vooral de kleuren blauw en rood. Blauw voor binnen en rood voor buiten. Deze kleuren komen voornamelijk nog terug in een enkele detaillering.

Het diep donkergroen is wel als status overgebleven. Dit wordt het rijtuigengroen genoemd, ook wel het Herengrachtgroen.

Witgroen is het visitekaartje van West-Friesland. Het wit is crèmekleurig en het groen is lichtgroen. Het Westfriesse groen is de minst gemengde en de meest natuurlijke kleur. De tint wordt voornamelijk toegepast op kozijnen, daklijsten en kunstig bewerkte deuren, als een helder kleuraccent op een donkere ondergrond. In de loop der tijden is ook het Westfriesse groen verder van zijn oorsprong gegroeid. Door allerlei invloeden: van plaatselijke aard, de wil tot verandering, de smaak van medebewoners, etc.

Om verkleuring te voorkomen werd soms gemengd met Berlijns blauw. Doordat dan het blauw vaak overheerst, ontstaat een koude uitstraling. Het groen was van dorp tot dorp vaak anders van 'toon'. Nu kleuren chemisch nauwkeurig vermengd worden kan gebrek aan eenheid en historische betrouwbaarheid geen probleem meer zijn.

Westfries groen

- ✓ Een geschikte kleur voor de kozijnen, boeidelen, kappen en dergelijke.
- ✓ De lichtste kleur groen wordt toegepast aan zijkanten van dakkapellen, topgevel betimmering
- ✓ Midden kleur groen wordt toegepast aan dars/deel deuren en gevelbekleding en gootklossen
- ✓ Diep donker groen wordt toegepast aan raamkozijnen, voordeuren, randen aan de goot en andere versiering, geeft een statig karakter

Bentheimer tinten

- ✓ Wit, de lichte kleur voor accenten als stopverf, roosters, voordeuren en andere versiering
- ✓ Bentheimer crème, een kleur voor accent i.p.v. wit
- ✓ Bentheimer geel, een kleur als imitatie zandsteen en als kozijnkleur i.p.v. Westfries groen
- ✓ Ook hier; hoe noordelijker hoe lichter. Deze zandkleur wordt aan de zeekanten toegepast, ook bij kozijnen

Ossenbloed rood, leigrijs en zwart

- ✓ Rood, een accent voor gootklossen, voordeurversiering e.a. Was voorheen een kleur om op te vallen, te 'pronken'. Wordt nu alleen als bescheiden accent gebruikt
- ✓ Leigrijs, vensterbanken en dorpels als imitatie hardsteen. Ook lambrisering. Meestal aan de voorgevel
- ✓ Zwart. In het verleden werd teer gebruikt, maar in de huidige milieuverordening is dit verboden, er bestaan alternatieve producten

9.4 Straatnamen met gebiedsverwijzing

Als er naar aanleiding van de indeling twijfel bestaat in welk gebied een gebouw thuishoort, zal de welstandscommissie op basis van de beschrijvingen en afbeeldingen aangeven welke criteria van toepassing worden geacht.

A

Aak	4
A.C. Bleijsstraat,	1
Akkerstraat	4
Agneshof	1
Alver	1, 4
Ammersdorfferstraat	4
Anemonenstraat	4
Argusvlinder	4
Ariëns	4
Ariën Schoutenstraat,	4
Assumburglaan	4
Atalanta	4

B

Baarsdorpermeer	3
Barbeel	4
Bark	4
Bavohof	4
Beatrixlaan	4
Beekvliet	4 (Polderweijde)
Beemd	4
Beetskoogkade	6
Berkenlaan	4
Berkenweide	4, 7
Berkmeerdijk	6
Bernhardstraat	4
Bobeldijk	3
Boeier	4
Boeischop	4
Bonkelaar	4
Boogfries	4
Bosstraat	4
Boterstraat	4
Braken	5, 6
Brederodelaan	4
Breeuwhamer	5
Broodakker	4
Bruggevaart	4
Brugstraat	4
Buitenhof	4
Buitenroede	5, 7
Buitenrust	4 (Polderweijde)
Burg. Beemsterboerstraat	4
Burg. Beststraat	4
Burg. De Voslaan	4
Burg. De Boerlaan	4
Burg. Dekkerstraat	1
Burg. Kooimanweg	6
Burg. De Nijsplein	1
Burg. Straathoflaan	4
Butter	5

C

Citroengras	4
Crocusstraat	4

D

Dagpauwoog	4
Damvecht	4 (Polderweijde)
De Burg	2
De Fuik	4
De Goorn	2
De Hoef	4
De Houtlandessloot	4
De Hunnesloot	4
De Hulk	6, 7
De IJvelandssloot	4
D. Kampstraat,	4
De Klamp	4
De Kolk	6
De Landbouw	4
De Leet	6, 7
De Melcksloot,	4
De Omloop	2
Den Ackersloot	4
De Tocht	4
De Veenhoop	4
De Zeis	4
Dirk Laanstraat,	4
Dobber	5
Dokter Bloemstraat	4
Dokter Lohmanstraat	4
Dorpsstraat	1, 2
Dorpsweg	1, 2, 3
Dorsvlegel	4
Drecht	4
Drechterlandsedijk	2, 6
Driemond	4 (Polderweijde)
Drinksmeer	4
Dubbelspoor	2, 4 (Hofland II)
Duinweid	6
Dwingel	4, 1

E

Elf Oktoberstraat	2
Elft	4
Elisabethstraat	4

F

Fazant	4
--------	---

G

Gabriëlstraat	4
Gaffel	4
Geesterland	4
Gemaalweg	6
Geveland	6
Gladiolenstraat	4
Glashaver	4
Goudwinde	4
Gouwkamp	4

Groenhoven	4 (Polderweijde)
Grondel	4
Grootweg	6
Grosthuisen	2
Grutto	4

H

Hageveld	4 (Polderweijde)
Hand-eg	5
Handelskade	4, 5, 6
Hartenlust	4 (Polderweijde)
Haver	4
Haverkampstraat	4
Hellemastraat	4
Henneland	4
Het Gors	6
Het Hoog	2
Het Veer	4, 7
Hofland	2 (Hofland II)
Horn	4
Horstenburgstraat	4
Houtsnip	4
Huigendijk	2
Hulkerweg	6

I

Irisstraat	4
------------	---

J

Jaagweg	2
Jacob Bakkerstraat,	4
Jan Kampstraat	4
Jan Ooms Pz. Straat,	4
Jozef Buisstraat	4
Julianastraat	2, 6
Julianaweg	6

K

Kantbeugel	4
Kanteel	4
Kappelleweg	6
Karperhof	4
Kathoek	2
Kelderswerf	4
Kerkebuurt	1, 7
Kerkeweilaan	4
Kerkpad	4
Kerkweg	4
Kerkweg, Obdam	1, 4
Kerkweg., Hensbroek	6, 7
Kievit	4
Kleine Wijzend	5
Klipper	4
Kloet	4
Klompemaeckerspad	6
Koelvinkje	4
Kogge	4
Koggeweg	6

Kolblei	4
Koningshof	4
Koningsspil	4, 5
Koolwitje	4
Koperwiek	4
Korte Verlaatsweg	3
Kortehof	6
Kosterijstraat	4
Kramsvogel	4
Kunstgras	4
Kwakelweg	6
Kwelder	5
Kwikstaart	4

L

Laan van Meerweijde	4 (Polderweijde)
Landrust	3
Lange Weide	4
Langeland	4
Leeuwerik	4
Lekerveer	6
Lepelaar	4
Lijsbeth Tijsweg,	4, 7
Lijster	4
Lutkedijk	6

M

Marenesingel	4
Mastakker	4
Meerval	4
Meiland	5
Mensonidesweg	6
Merel	4
Middeloo	4 (Polderweijde)
Middelstik	4
Middenhof	1, 4
Mijzerdijk	6
Molendijksweg	6
Molenhof	4
Molenpad, Hensbroek	6
Molenweg, Obdam	6

N

Nicolaas Koppesstraat,	2
Nieuwburg	4 (Polderweijde)
Nijenburglaan	4
Nijverheidsterrein	5
Nispel	4
Noordijkerweg	3
Noorderbrug	6
Noordermeer	3, 6
Noordgouw	4
Noord-Spierdijkerweg	3

O

Obdammerdijk	6
Oeverland	4
Oosteinde	2
Oost-Mijzen	6
Oudelandsdijkje	6

Overdorpstraat	4
Overdam	4 (Polderweijde)
Overtoom	4
Overweg	5

P

Pastoor Lemeerstraat	4
Pastoor Van Haasterstraat	4
Patrijs	4
Peerdekoper	4
Pieter Grootstraat	4
Pieter Koppesstraat,	4
Plantersgraaf	4
Plempdijk	6
Poel	5
Poelenburg	4 (Polderweijde)
Poststraat	4
Praam	4

R

Raaigras	4
Raapakker	4
Ranonkelstraat	4
Regenboogforel	4
Reigerlaan	4
Reindert Visserstraat,	4
Reukgras	4
Rietgras	4
Rietsikkel	4
Rietvoornlaan	4
Roerdomp	4
Rondeel	4
Roodeswerf	4
Ruijtersstraat	4
Rustenburgerdijk	2, 4

S

Scharwoude	2, 5
Scholekster	4
Schouw	4
Schoffel	5 (Vredemaker Oost IV)
Schrepel	5
Schuitenmaker	4
Serpeling	4
Sevendeelsweg	6
Sinneveld	4(Polderweijde)
Sint Bernadettestraat	2
Slagterslaan	4, 7
Slimdijk	6
Snijdershof	4
Snip	4
Spaarboog	4
Spierdijkerweg	2, 3, 1
Stationsweg	1, 2
Struisgras	4

T

Teding van Berkhoutweg,	6
T. van der Meerstraat,	4
Theresiahof	4

Timothee	4
Tjalk	4
Tocht (Obdam)	5
Torenborg	4 (Polderweijde)
't Ouwe Hof,	4, 7
't Rietje,	4
Trilgras	4
Tulpenburgh	4 (Polderweijde)
Tulpenhof	4
Tulpenstraat (Obdam)	4
Tulpstraat (Ursem)	4

U

Uitgang	6
Ursemmerweg	6

V

Vaart	5
Van Duivenvoordestraat,	4
Van Maurikstraat,	4
Van Wassenauerstraat,	4, 1
Veenhoop	4
Veilingweg	4
Veilinghof	4
Veldbeemd	4
Veldhaver	4
Veldhuizerweg	6
Venneweg	6
Verlaatsweg	3
Victorstaete	4 (Polderweijde)
Vijverhof	1
Vlakdissel	5
Vlet	4
Vogelenzang	4 (Polderweijde)
Vredemakersweg	6

W

Walingsdijk	2, 6
Waterland	4 (Polderweijde)
Watervliet	4 (Polderweijde)
Waterweidje	4
Weerepad	4
Weerestraat	4
Weergang	4
Welgelegen	4 (Polderweijde)
West	2
Westeinde	2
Wezenweid	4
Wieder	5
Wieken	4
Willem Claijstraat,	4
Wissel	5 (Hofland II)
Witbol	4
Wogmeer	3
Wogmeerdijk	6
Woudrustlaan	4

IJ

IJselmeerdijk	6
---------------	---

Z

Zesstedenweg	3, 6
Zeugenpad	6
Zomerdijk	6
Zuidermeerweg	2, 6, 7
Zuidgouw	4
Zuid-Spierdijkerweg	2
Zwaansvliet	4 (Polderweijde)
Zwarteweg	2

9.5 Colofon

De welstandsnota Koggenland is opgesteld door de gemeente Koggenland.

✓ Dhr. C.G.J Hoek
Beleidsmedewerker Bouw- en Woningtoezicht.