

WELSTANDSNOTA BREUKELEN, LOENEN EN ABCOUDE
oktober 2003, Architectenwerk Twan Jütte



INHOUD

Voorwoord

Artikel A: Beleidsregels

Artikel B: Overgangsbepaling

1. Inleiding

- Redelijke eisen van welstand 11
- Uitgangspunten voor het welstandsbeleid 11
- Gebruik van de welstandsnota 12
- Hardheidsclausule 12
- Leeswijzer 12

2. Algemene bepalingen

2.1 Welstand en ruimtelijk kwaliteitsbeleid

- Ruimtelijk beleid Breukelen, Loenen en Abcoude 15
- Ruimtelijk beleid Breukelen 16
- Ruimtelijk beleid Loenen 17
- Ruimtelijk beleid Abcoude 17
- Cultuurhistorie en monumentenbeleid 18
- Openbare ruimte en landschap 19
- Welstandstoezicht 19

2.2 Vaststelling en evaluatie

- Vaststelling en wijziging van het beleid 19
- Jaarlijkse evaluatie 20
- Relatie met bestemmingsplan en andere beleidsdocumenten 20

2.3 Welstandsoordeel

- Wanneer vragen B en W advies aan de welstandscommissie? 21
- Wanneer kunnen B en W afwijken van het welstandsadvies? 21
- Bezwaar 22

2.4 Welstandsadvies

- Uitkomst en betekenis van het welstandsadvies 22
- Mondelinge toelichting op het welstandsadvies 23
- Vooroverleg 23
- Aanvullend advies 23

5

2.5 Welstandscommissie

- Taakomschrijving 24
- Samenstelling van de welstandscommissie 24
- De rayonarchitect 25
- Ondersteuning van de welstandscommissie 25
- Het aan te leveren materiaal 26
- Openbaarheid 26
- Supervisie en ontwerpwedstrijden 27

2.6 Handhaving en excessen 27

3. Welstandscriteria

3.1 Beoordelingsaspecten

- Relatie tussen bouwwerk en omgeving 30
- Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context 30
- Schaal en maatverhoudingen 30
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit 30
- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie 30
- Materiaal, textuur, kleur en licht 30

3.2 Gebiedsgerichte welstandscriteria

- Gebiedsanalyse 32
- Analysekaarten 32
- Beleid ten aanzien van gebieden 38
- Welstandsbeleidskaarten 39

Breukelen

- Centrum Breukelen 46
- Straatweg-noord 48
- Uitbreiding Breukelen 50
- Kanaalzone 52
- Linnaeusdreef 54
- Uitbreiding Broeckland 56
- Universiteit Nijenrode 58
- Het rode dorp 60
- De Corridor 62
- Dorp Kockengen 64
- Uitbreiding Kockengen 68
- Dorp Nieuwer ter Aa 70
- Uitbreidingen Nieuwer ter Aa 74
- Scheendijk noord 76
- Kievitsbuurt 78

Loenen

- Dorp Loenen aan de Vecht 80
- Uitbreidingen Loenen aan de Vecht 84
- Cronenburgh 86
- Dorp Nieuwersluis 88
- Dorp Vreeland 92
- Uitbreidingen Vreeland 96
- Dorp Nigtevecht 98
- Uitbreidingen Nigtevecht 102
- Dorp Loenersloot 104
- Uitbreidingen Loenersloot 108

6

Abcoude

- Dorp Abcoude 110
- Uitbreidingen Abcoude 114
- Zr. Claassenhof en Ds. Bleekerhof 116
- Meerlanden 118
- Hollandse kade 120
- Dorp Baambrugge 122
- Uitbreidingen Baambrugge 126

Breukelen, Loenen en Abcoude

- Reguliere bedrijventerreinen 128
- Sportterreinen 130
- Veenweidegebied 132
- Vechtgebied noord 134
- Vechtgebied zuid 136
- Angstel en Geingebied 138

3.3 Welstandscriteria voor specifieke bouwwerken	
• Beleid ten aanzien van specifieke bouwwerken	141
• Buitenplaatsen	142
• Forten	144
• Boerderijen	146
• Agrarische bedrijfsgebouwen	148
• Woonschepen en woonarken	150
3.4 Welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen	
• Beleid ten aanzien van veel voorkomende kleine bouwplannen	153
• aan- en uitbouwen	154
• bijgebouwen en overkappingen	158
• dakkapellen	162
• gevelwijzigingen	166
• erfafscheidingen	168
• reclame	170
• dakramen	174
• zonnepanelen	176
• beschoeiing en grondkering	178
• steigers	180
Bijlagen	
• Begrippenlijst	185
• Straatnaamregister	189
Colofon	195

ARTIKEL A

BELEIDSREGELS

De raad der gemeente Abcoude, in samenwerking met de gemeenten Breukelen en Loenen,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d., gelet op artikel 9.1 tweede lid, van de gemeentelijke Bouwverordening, en gelet op artikel 12a eerste lid van (het voorstel tot wijziging van) de Woningwet, besluit:

een welstandsnota vast te stellen, inhoudende de beleidsregels die burgemeester en wethouders toepassen bij het uitvoeren van welstandstoezicht:

ARTIKEL B

OVERGANGSBEPALING

Op een aanvraag om bouwvergunning, vrijstelling of toestemming anderszins, die is ingediend vóór het tijdstip waarop deze beleidsregels van kracht worden en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de bouwverordening van toepassing, zoals deze luiden vóór de vaststelling van de onderhavige beleidsregels, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de onderhavige beleidsregels worden toegepast.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad der gemeenten Breukelen, Loenen en Abcoude, d.d.

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

De nieuwe Woningwet die met ingang van 1 januari 2003 is ingevoerd, roept de gemeenten op om welstandsbeleid te voeren. De gemeenten Breukelen, Loenen en Abcoude hebben deze gelegenheid te baat genomen om te komen tot een gemeenschappelijk beleid, waarin plaats is ingeruimd voor de samenhang tussen landschappelijke waarden en de karakteristieke architectuur van de bebouwing langs Vecht, Angstel en Gein. Deze eigenschappen zijn vertaald in objectieve beoordelingscriteria, die de burger een houvast moeten bieden bij het opstellen en indienen van een bouwplan. De omschreven regels zijn niet alleen bedoeld om het oordeel te motiveren, maar eveneens om de burger met bouwplannen vooraf informatie over en inzicht te geven in de wijze waarop de rayonarchitect en de commissie over bouwplannen adviseren. Naast het vastleggen van criteria in het kader van de wet, is deze beleidsnota bedoeld om het enthousiasme voor de ruimtelijke kwaliteit te vergroten.

Redelijke eisen van welstand

Welstandstoezicht heeft allereerst ten doel te voorkomen, dat bouwwerken de openbare ruimte ontsieren. Het welstandsbeleid van de drie gemeenten is echter opgesteld vanuit de overtuiging, dat het belang van een goede leefomgeving eveneens een rol speelt. Bij iedere aanvraag voor een bouwvergunning wordt bekeken of de plannen voldoen aan redelijke eisen van welstand, wat inhoudt dat de plaatsing en het uiterlijk van het beoogde gebouw wordt beoordeeld. Deze beoordeling is gebaseerd op artikel 12 van de Woningwet.

Doel van het welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen de aantrekkelijkheid van de leefomgeving als algemene waarde. Veel mensen zijn bereid mee te werken aan het instandhouden of zelfs bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van hun leefomgeving, maar willen wel graag van tevoren op de hoogte zijn welke aspecten een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. De kaders waarbinnen deze plaatsvindt worden vastgesteld met een politieke keuze door de gemeenteraad, die moet zijn gebaseerd op inhoudelijk onderzoek en een maatschappelijke discussie.

Modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht is een belangrijke doelstelling van het voorstel tot wijziging van de Woningwet, dat samen met het onderzoek 'Welstand op een nieuwe leest' in september 1999 aan de Tweede Kamer is aangeboden en dat naar verwachting in 2002 van kracht wordt. Artikel 12 van de Woningwet is in dit wijzigingsvoorstel uitgebreid met een nieuw artikel 12 A, dat bepaalt dat de welstandsbeoordeling alleen nog maar kan worden gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria.

Uitgangspunten voor het welstandsbeleid

Met de verschijningsvorm van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Met de gebiedsgerichte benadering willen de gemeenten de diversiteit van de bebouwing in de Vechtstreek bewaren en stimuleren. Met name voor de beschermde gezichten en de landschappen langs de waterlopen met hun buitenplaatsen gaat het daarbij om het beschermen van de cultuurhistorische waarden.

Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Opdrachtgevers en en architecten kunnen in een vroeg stadium informeren welke criteria van toepassing zijn. Voor kleine veranderingen en aanpassingen aan bestaande gebouwen zijn objectieve criteria vastgesteld, die een ambtelijke toets mogelijk maken. Voor grotere bouwplannen in een bestaande omgeving geven de criteria een handreiking bij het maken van een ontwerp, dat binnen zijn context past.

Met een jaarlijkse evaluatieronde zal het beleid worden besproken en beoordeeld.

Gebruik van de welstandsnota en hardheidsclausule

In praktijk zal de welstandsnota niet als leesboek worden gebruikt. De gemiddelde burger met bouwplannen hoeft niet de hele nota te lezen. Wie wil weten welke criteria op een aanvraag van toepassing zijn, zal eerst kijken of het beoogde bouwwerk valt onder de veel voorkomende kleine plannen als dakkapellen en uitbouwen waarvoor met ambtelijke toetsing kan worden volstaan. Is dit niet het geval, dan gelden de gebiedsgerichte criteria of de criteria voor specifieke bouwwerken. Deze zijn minder vast omljnd dan die voor veel voorkomende kleine bouwplannen, omdat het meer relatieve criteria zijn. Ze laten meer ruimte over voor interpretatie. Indien gewenst kan met de rayonarchitect worden gesproken over de interpretatie in het licht van het beoogde plan.

De welstandscriteria vormen een vangnet om plannen te weren, die niet in Breukelen, Loenen of Abcoude passen. Dit is het primaire doel van welstandstoezicht. Beter zou het echter zijn als de criteria worden gebruikt om na te denken over het bouwwerk in zijn omgeving en als middel om de omgevingskwaliteit te verbeteren. Om deze reden is een ruimtelijke analyse uitgevoerd, waarop de welstandsbeleidskaarten zijn gebaseerd.

Het kan voorkomen, dat de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn voor de beoordeling, maar het project wel voldoet aan redelijke eisen van welstand. Burgemeester en Wethouders kunnen daarom na schriftelijk en gemotiveerd advies hiervan afwijken. Voor het geven van een advies over dergelijke gevallen zijn algemene criteria opgenomen, die ingaan op de kwaliteiten van goed vakmanschap en dienen om de bijzondere zeggenschap te beargumenteren. In praktijk zal gelden, dat aan een plan hogere eisen worden gesteld naarmate het zich meer van zijn omgeving onderscheidt.

Leeswijzer

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 programma van eisen levert een gelaagde nota op waarin welstandscriteria in allerlei soorten en maten worden uitgewerkt. Daarbij is in ruime mate gebruik gemaakt van foto's en voorbeelden.

12

Hoofdstuk 2 legt het ruimtelijk beleid en het procedurele kader vast. Het begint met een beschrijving van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en het gewenste welstandstoezicht. Daarna volgt de werkwijze van de welstandsc commissie. Daarna volgen paragrafen over de verantwoordelijkheden van de gemeenteraad en burgemeester en wethouders bij respectievelijk de vaststelling en de uitvoering van het welstandsbeleid. Vervolgens wordt ingegaan op de betekenis en de inhoud van het advies van de welstandsc commissie. Ook komen de taakomschrijving en de samenstelling van de welstandsc commissie aan de orde. Tot slot volgen paragrafen over de mogelijkheden voor vooroverleg, de werkwijze bij projecten waar planbegeleiding door een supervisor plaatsvindt of waarbij een ontwerpwedstrijd is uitgeschreven, en over de handhaving van het welstandsbeleid en de excessenregeling.

Hoofdstuk 3 omvat het inhoudelijke kader en geeft alle criteria, die burgemeester en wethouders en de welstandsc commissie gebruiken bij het welstandsoordeel. Allereerst worden de algemene welstandscriteria beschreven die gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling. Hierop volgt een omschrijving van de te volgen procedure voor grotere projecten, waarvoor bijvoorbeeld het bestemmingsplan moet worden aangepast naar aanleiding van stedenbouwkundige plannen. Voor dergelijke pro-

jecten worden welstandscriteria opgesteld, die door de gemeenteraad dienen te worden vastgesteld. Daarna worden welstandscriteria gegeven voor bestaande gebieden. Deze worden bij iedere welstandsbeoordeling gebruikt, om te beoordelen hoe het bouwwerk zich gedraagt in zijn omgeving. In de volgende paragraaf worden welstandscriteria gegeven voor specifieke bouwwerken. Daarna volgen de welstandscriteria voor de ambtelijke toets van veel voorkomende kleine bouwplannen. De welstandscriteria voor deze kleine bouwplannen zijn vrijwel objectief zodat een ambtelijke toets mogelijk is. Alleen als zo'n bouwplan van de criteria afwijkt of als in een bijzondere situatie de criteria niet van toepassing kunnen zijn, wordt het plan aan de welstandscommissie voorgelegd.

De nota wordt afgesloten met bijlagen: een begrippenlijst en een register van straatnamen met een verwijzing naar de betreffende gebiedsbeschrijving(en).

HOOFDSTUK 2

ALGEMENE BEPALINGEN

De algemene bepalingen leggen het kader van het beleid vast. Omdat welstandstoezicht raakvlakken heeft met andere onderdelen van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid, zal eerst worden ingegaan op de wijze waarop de gemeenten bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen, monumentenbeleid en andere middelen inzetten om de kwaliteit van landschap en bebouwing vorm te geven alvorens over te gaan tot het omschrijven van het gewenste welstandsbeleid. Hierna volgen de meer procedurele kanten van het welstandstoezicht, waaronder een omschrijving van de werkwijze van de welstandscommissie, paragrafen over de verantwoordelijkheden van de gemeenteraad, burgemeester en wethouders bij de vaststelling en de uitvoering van het welstandsbeleid. Daarna komt de betekenis en de inhoud van het welstandsadvies aan bod alsook de taakomschrijving, samenstelling en werkwijze van de welstandscommissie. Met de behandeling van de handhaving en de mogelijkheid excessen aan te pakken wordt de omschrijving van de procedures afgesloten.

2.1 WELSTAND EN RUIMTELIJK KWALITEITSBELEID

In het ruimtelijk beleid van een gemeente is het welstandstoezicht het vangnet, waarmee de ondergrens van de visuele kwaliteit van gebouwen wordt bewaakt. Het niveau waarop dit net komt te hangen, is mede afhankelijk van het beleid van de gemeenten. Voor het vaststellen van de regimes en beoordelingscriteria is daarom het ruimtelijk kwaliteitsbeleid geïnventariseerd en een analyse gemaakt van de consequenties voor het welstandsbeleid.

Ruimtelijk beleid Breukelen, Loenen en Abcoude

De drie gemeenten hebben natuurlijk een ieder hun eigen ruimtelijk beleid, maar vanuit hun ligging en overeenkomsten zijn er ook enkele beleidsstukken die voor twee of drie gemeenten gezamenlijk zijn opgesteld. De belangrijkste documenten voor ruimtelijk kwaliteitsbeleid dat meer dan één gemeente beslaat zijn:

- **Strategisch gebiedsperspectief**
Een plan met drie pijlers, te weten de fysieke-, economische en de sociale structuur met als belangrijkste aandachtspunten behoud en versterking van de huidige sociale structuur en de huidige ruimtelijke identiteit van het Vecht-en Plassengebied. De belangrijkste punten met betrekking tot welstand zijn: het bouwen van 700 woningen en 300 woningen buiten de bestaande bebouwde kom, nadruk op cultuurhistorische identiteit van het gebied met behoud van het open karakter van het agrarisch landschap, versterking en herstel van de historische landschapselementen (hoogstamfruit, boerengeriefbosjes) en het cultuurhistorisch erfgoed.
- **Provinciale handleiding bestemmingsplannen buitengebied**
Uitbreiding van agrarische bebouwing buiten een bouwperceel dient zoveel mogelijk beperkt te worden. Vrijgekomen grond na beëindiging van het agrarisch bedrijf kan worden vervangen door een woning, buitenplaats of landgoed. Nieuwe woningen zijn in het buitengebied niet gewenst. Bestaande kunnen slechts beperkt uitbreiden. Het Loenense deel is samengebracht in het 'voortontwerp bestemmingsplan landelijk gebied Loenen', dat door de Raad is vastgesteld.
- **Voorontwerp bestemmingsplan buitengebied Loenen en Abcoude**
De grenzen van het bestemmingsplan omvatten het hele buitengebied van beide gemeenten. Behalve de bebouwde kommen is de spoorlijn Utrecht-Amsterdam uitgespaard. Hier wordt door Loenen en Abcoude een apart bestemmingsplan voor

opgesteld. Met de verbreding van de A2 wordt in het plan rekening gehouden. Uitgangspunt is de aandacht te richten op duurzame landbouw en behoud en versterking van natuur en landschap. De landbouw is aangewezen als economische motor van het buitengebied en dan met name de rundveehouderij. Een ander uitgangspunt is het behoud van de recreatieve functie van het landelijk gebied. De bij het plan behorende kaart toont vier zones die elk uitdrukking geven aan de mate van verweving tussen landbouw, natuur en cultuurhistorie. De cultuurhistorische waarde geldt voornamelijk de zones met buitenplaatsen en boerderijen langs Vecht, Angstel en Gein. In deze waardevolle linten wordt de bebouwingscontour vastgelegd, opdat ze niet worden volgebouwd.

- Woonschepen
Woonbootlokaties worden positief bestemd, maar nieuwe niet toegestaan (in principe zijn woonschepen in de provincie verboden. Wel heeft de provincie toestemming verleend voor het plaatsen van woonschepen langs het Gein). De afmetingen van een woonschip mogen niet veranderd worden in beschermde dorpsgezichten, natuurgebieden, landgoederen en visueel-ruimtelijk bijzondere landschappen.

Ruimtelijk beleid Breukelen

Breukelen benadrukt in haar beleid zowel het belang van historisch waardevolle elementen en structuren, als het belang van nieuwe ontwikkelingen om zo de dubbelzijdige oriëntatie naar de Vecht en de infrastructurele bundels van de A2, de spoorlijn en het kanaal te benutten. Cultureel en dynamisch zijn woorden die terugkomen in stukken als:

- Structuurvisie Breukelen
Het plan wil de lokale dynamiek regelen door deze te vatten in een duurzaam ontwikkelings- en inrichtingsmodel. In de visie wordt ingespeeld op kansen waaronder de cultuurhistorische waarden, bijzondere landschappelijke elementen, de ligging van Breukelen in het recreatief netwerk, de toekomstige ontwikkeling van de stationslokatie en de naamsbekendheid (Nijenrode). Knelpunten zijn gebrekkige stedenbouwkundige en functionele kwaliteit in de corridor, gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden, de toekomst van de landbouw en de recreatieve druk. Woningbouw is slechts incidenteel mogelijk. De naoorlogse wijken bieden mogelijkheden tot op- en aanbouwen. Op de Scheendijk staat een recreatieve druk, die in banen wordt geleid door het zuidelijk deel als natuurgebied aan te wijzen en een strook van 300 meter tot natuur- en recreatielokatie met uitbreidingsmogelijkheden voor de jachthavens te benoemen.
- Centrumplan Breukelen
Voor het historisch waardevolle centrum van Breukelen is een beeldkwaliteitplan opgesteld onder het motto 'Een historie met toekomst'. Hierin worden ambities vastgelegd, bebouwingsprojecten genoemd en herinrichtingsactiviteiten aangewezen. De kleinschalige bebouwing in het centrum kent een grote differentiatie op een relatief beperkt oppervlak. Nieuwe ontwerpen dienen ondergeschikt te zijn aan de kwaliteit van de gebouwde omgeving in het algemeen en de historische kwaliteit in het bijzonder.
- Beschermde dorpsgezichten
De beschermde dorpsgezichten van Kockengen en Nieuwer ter Aa zijn bedoeld om de aanwezige structuur en bebouwing te conserveren.
- Bedrijventerrein De Corridor
Het recent ontwikkelde bedrijventerrein wordt omschreven als een 'in het oog vallende', strategisch gelegen zichtlokatie tussen Amsterdam-Rijnkanaal en de A2. Opvallend is naast de wens langs de autoweg representatieve gebouwen te realiseren de aandacht voor de groene openbare ruimte.

Ruimtelijk beleid Loenen

De gemeente Loenen heeft het ruimtelijk kwaliteitsbeleid met name vastgelegd in de volgende stukken, waaruit de nadruk lijkt te liggen op het versterken van de kleinschaligheid en de aanwezige cultuurhistorische waarden:

- **Beschermde dorpsgezichten**
Van de vijf kernen geldt voor vier een beschermend bestemmingsplan. Ook voor het nog niet beschermde Nieuwersluis loopt de aanwijzingsprocedure. De bestemmingsplannen zijn niet gericht op het bevriezen van de bestaande situatie, maar bedoeld om het beschermd gezicht te consolideren door ontwikkelingen in te passen.
- **Ontwerp bestemmingsplan herinrichting Centrum**
In het bestemmingsplan wordt revitalisering van het centrum nagestreefd. Er zijn zes lokaties aangewezen voor onder meer woningbouw en herinrichting van het winkelcentrum. Uitgangspunten bij deze plannen zijn onder meer eenheid in stijl en karakter, passend bij de oorspronkelijke bebouwing.
- **Beleidsnotitie toepassing artikel 19, lid 3 WRO**
In het plan worden de vrijstellingsmogelijkheden van het bestemmingsplan beschreven. Algemene uitgangspunten zijn hierbij onder meer dat er zoveel mogelijk dient te worden afgestemd op aard en karakter van het gebied en de bebouwingskarakteristiek van de straat niet mag worden aangetast.
- **Beeldkwaliteitplan Cronenburgh**
Het stedenbouwkundig plan van de uitbreidingswijk van Loenen aan de Vecht, Cronenburgh, omvat ruim 200 woningen. Kernbegrippen zijn 'inpassing' en 'recht doen aan eigentijds wonen', wat moet leiden tot een diverse en kleinschalige wijk met hoogwaardige en duurzame architectuur. Een niet-stijlgebonden benadering is uitgangspunt. Een deel van de kwaliteit is gelegen in het proces.
- **Uitgangspunten toekomstige bebouwing 't Grachtje**
Zes woningen binnen het beschermd dorpsgezicht, aan 't Grachtje te Nieuwersluis, worden gesloopt. In deze beleidsnota zijn uitgangspunten geformuleerd die moeten bijdragen aan een verantwoorde nieuwe invulling. Zorgvuldige inpassing en aansluiten op de kleinschaligheid, individualiteit en variatie van Nieuwersluis zijn gewenst.
- **Uitgangspunten toekomstige bebouwing locatie 'Slijppol'**
De locatie Slijppol ligt aan Oud Over ten noorden van Loenen aan de Vecht. De bedrijven aldaar hebben hun functie verloren en worden vervangen door vijf woningen. Een optimale inpassing in het landschap en een zorgvuldige aansluiting op de aanwezige bebouwing in de omgeving zijn van belang.
- 17 • **Beleid afmeersteigers, terrassen woonschepen**
Aan de oevers en tuinen van de woningen in Loenen mag een steiger worden gebouwd van 6x1.2x0.45 m boven de waterlijn. Deze steiger mag niet buiten de oever treden. Een sobere uitvoering verbiedt verlichting of andere extra's. Terrassen bij woonschepen worden beperkt toegestaan.
- **Dakkapellenbeleid**
De dakkapellenverordening geeft regels voor dakkapellen als: bij voorkeur plaatsing in het achterdakschild, breedte tot 60% van de gevelbreedte van de woning met een maximum van 5 meter en verder bepalingen omtrent hoogte, hoekwoningoplossingen, kleur en onderlinge afstand.

Ruimtelijk beleid Abcoude

In het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente Abcoude blijkt de nadruk te liggen op het versterken van de kleinschaligheid en de aanwezige cultuurhistorische

waarden in de kernen en het buitengebied en op een zorgvuldige inpassing nieuwbouwplannen in de uitbreidingswijken, zoals te zien is in:

- **Beschermde dorpsgezichten Abcoude, Baambrugge en gedeeld gezicht Loenersloot**
Het beleid in het bestemmingsplan van het beschermde gezicht is gericht op behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde van de monumenten, beeldbepalende panden, gevelwanden, landschappelijke en natuurlijke waarden en andere elementen, evenals de beeldkwaliteit van de openbare ruimte. Om dit te bereiken wordt bij een aanvraag voor een bouwvergunning gelet op de gevelindeling, de geleding van gebouwen, de kapvorm en -richting, de hoogte en de kavelmaat en massa. Verder zijn er nog specifieke voorschriften opgenomen die betrekking hebben op dakhelling, materiaalgebruik van zichtbare daken en gevels en dakkapellen. De gezichten hebben veel monumenten en beeldbepalende panden. Opvallend is de naoorlogse uitbreidingswijk tussen het oude centrum van Abcoude en het fort, die met zijn zorgvuldige architectuur borg staat voor een prettige woonomgeving. In Baambrugge en Loenersloot speelt ook het groen een rol in het beeld.
- **Beeldkwaliteitplan Meerlanden**
De uitbreiding Meerlanden aan de noordrand van Abcoude is gericht op het omliggende landschap. Het stedenbouwkundig plan was erop gericht de wijk eigen kwaliteiten te geven met heldere belijningen, bruggetjes en groenplekken. Het gebied is in drie zones onderverdeeld met zowel sociale huur- als vrije sectorwoningen. Spelregels bepalen boomsoort, verlichting en inzamelwijzen van afval, evenals de materialisatie van de erfafscheidingen.
- **Bedrijventerrein Hollandse Kade**
Tegen het spoor Amsterdam-Utrecht is in het noordelijk deel van Abcoude het bedrijventerrein Hollandse Kade ontwikkeld. Het plan heeft een rechthoekige ontsluitingsstructuur. Doel van het beeldkwaliteitplan is samenhang te verkrijgen tussen het groene karakter van het gebied, een duurzame ontwikkeling en de toepassing van natuurlijke materialen. Gestreefd wordt naar een bedrijventerrein met een 'prettige verschijningsvorm en een kwalitatieve uitstraling'. De representatieve ruimten dienen aan de openbare weg te worden geplaatst. Entrees, randen en hoekpunten van het terrein zijn aangewezen als markante plekken.
- **Dakkapellenbeleid**
Voor alle woningen in uitbreidingswijken heeft Abcoude een trendsetterbeleid opgesteld. Bouw- en woningtoezicht heeft tekeningen van de toegestane modellen.
- **Reclamebeleid**
Binnen de bebouwde kom voert de gemeente een reclamebeleid, dat dient om welstand, verkeersveiligheid en het monumentale karakter van de dorpskernen te beschermen. Bij de beoordeling van reclames dient niet alleen naar de reclame zelf, maar ook naar haar relatie tot zijn omgeving worden gekeken. Voor de beschermde dorpsgezichten zijn regels opgesteld, aangepast aan het historisch karakter.
- **Kappenbeleid**
Bij twee hoven uit de jaren '70, waarvan de bebouwing voor een groot deel bestaat uit bungalows met platte daken, heeft Abcoude richtlijnen voor de kappen van deze woningen. De stelregel is, dat een zadeldak mag als de kap niet over de muur uitsteekt om de horizontale belijning van de oorspronkelijke architectuur geen geweld aan te doen.

Cultuurhistorie en monumentenbeleid

Het gebied langs de Vecht, Angstel en Gein is cultuurhistorisch waardevol met vele monumenten en karaktervolle panden. Genoemd moeten worden:

- De beschermde dorpsgezichten Kockengen, Nieuwer ter Aa, Nieuwersluis (in procedure), Loenen aan de Vecht, Vreeland, Nigtevecht, Loenersloot, Baambrugge en Abcoude met hun kleinschalige en afwisselende bebouwing.

- De landgoederen langs Vecht, Angstel en Gein met monumentale buitenplaatsen.
- De historische boerderijen in het veenweidegebied inclusief erfinrichting.
- De forten van de Hollandse Waterlinie langs de Vecht.
- De forten van de Stelling van Amsterdam, die op de werelderfgoedlijst staan.

Openbare ruimte en landschap

Niet alleen de bebouwing is van grote cultuurhistorische waarde, ook het landschap van de drie gemeenten is het noemen waard. De grote afwisseling tussen de begroeide oeverwallen van de rivieren, parken bij de buitenplaatsen en het open veenweidegebied maken het landschap van Breukelen, Loenen en Abcoude zeer aantrekkelijk. In de beleidsstukken van de gemeenten wordt iedere keer de landschappelijke waarde genoemd als één van de belangrijkste onderdelen van het ruimtelijk beleid. Samen met de pleinen in de dorpen is dit de openbare ruimte waar veel aandacht aan dient te worden geschonken. Toeristische ontwikkelingen zijn daarbij wenselijk, zonder echter aan massa's mensen te moeten denken.

Welstandstoezicht

In het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van Breukelen, Loenen en Abcoude zijn zoals te verwachten enkele gemeenschappelijke waarden te ontdekken, die met name betrekking hebben op de cultuurhistorische waarden in het gebied. De oude kernen, waarvan het merendeel is benoemd tot beschermd dorpsgezicht, nemen een bijzondere plaats in. Voor beschermde dorpsgezichten geldt een beschermd welstandsregime. Dit houdt onder meer in dat er extra criteria voor de kleine plannen binnen dit gebied zijn benoemd. Daarnaast zijn er ook verschillen, die vooral betrekking hebben op de uitbreidingswijken. Hiervoor wil Breukelen een ruimer beleid voeren dan de andere twee gemeenten. Zowel Loenen als Abcoude staat op het standpunt dat kleine uitbreidingen aan woningen niet ten koste mogen gaan van de ruimtelijke verschijningsvorm van de bebouwing ongeacht of dit in het dorpscentrum, buitengebied of een uitbreidingswijk is.

2.2 VASTSTELLING EN EVALUATIE

Met de wijziging van de Woningwet wordt een gemeentelijke welstandsnota een voorwaarde voor het uitvoeren van welstandstoezicht. Een gemeente die welstandstoezicht wil uitoefenen, moet dit baseren op door de gemeenteraad vast te stellen beleid.

Vaststelling en wijziging van het beleid

Welstandstoezicht bestaat al geruime tijd. Sinds 1992 zijn algemene welstandscriteria opgenomen in de bouwverordening, die vastlegden dat het oordeel moet zijn gebaseerd op 'de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte en de stedenbouwkundige context, de massa, materiaal, maat, schaal, detaillering en kleurstelling mede in verband met de samenhang in het bouwwerk'. Deze algemene omschrijving van de beoordelingscriteria was volgens de wetgever niet voldoende om tot een zo objectief mogelijk welstandsoordeel te komen. Daarom is besloten met de invoering van de nieuwe Woningwet de gemeenten te vragen een beleidsnota op te stellen met zo objectief mogelijk criteria. Deze welstandsnota dient door de gemeenteraad te worden vastgesteld na het doorlopen van de wettelijk verplichte inspraakprocedure. Na vaststelling kan de welstandsbeoordeling alleen nog maar worden gebaseerd op de criteria die in de welstandsnota zijn genoemd.

De criteria in de welstandsnota moeten zo concreet mogelijk zijn en zo veel mogelijk zijn toegespitst op het individuele bouwwerk en specifieke aspecten van het bouwwerk normeren. De welstandscriteria zijn niet langer algemeen verbindend, maar een stelsel van beleidsregels waarbinnen burgemeester en wethouders het welstandstoezicht moeten uitvoeren. Dit geeft onder meer de mogelijkheid om de welstandscriteria per gebied op maat te snijden. Het blijft bij het welstandstoezicht gaan om redelijke eisen van welstand, maar de vraag wat precies 'redelijk' is wordt per gebied ingevuld.

Jaarlijkse evaluatie

Na vaststelling van de welstandsnota zal de werking ervan jaarlijks in de gemeenteraad worden geëvalueerd aan de hand van het jaarverslag van de welstandsc commissie en een rapportage van burgemeester en wethouders over de wijze waarop zij uitvoering hebben gegeven aan het welstandstoezicht. Deze evaluatie is wettelijk verplicht (artikel 12e Woningwet) en uiterlijk gereed in juli van het volgende jaar.

In de rapportage moeten op grond van de Woningwet in ieder geval de volgende punten aan de orde komen:

- de wijze waarop burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de welstandsadviezen: hoe vaak is het advies gevolgd en hoe vaak werd afgeweken, op grond waarvan en wat was de motivatie daarvan
- in welke categorieën van gevallen zij de aanvraag voor een lichte bouwvergunning niet aan de welstandsc commissie hebben voorgelegd en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de welstandscriteria: dat wil zeggen hoe vaak, voor welke bouwplannen en op welke wijze is gebruik gemaakt van de ambtelijke beoordeling op grond van de loketcriteria
- in welke categorieën van gevallen zij tot aanschrijving op grond van 'ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand' (artikel 19 Woningwet) zijn overgegaan en of zij na die aanschrijving zijn overgegaan tot bestuursdwang: dat wil zeggen hoe is de excessenregeling toegepast

Ook wordt in het verslag melding gemaakt van het aantal malen dat burgemeester en wethouders gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn te verdagen (Woningwet 2002 artikel 46 lid 8). Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders alle punten die in deze nota worden behandeld in hun rapportage opnemen. De rapportage kan worden voorzien van adviezen met betrekking tot bijstelling of aanvulling van het welstandsbeleid.

Naar aanleiding van de evaluatie kan de gemeenteraad besluiten dat aanpassing van de welstandsnota noodzakelijk is. Ook voor dergelijke aanpassingen is de gemeentelijke inspraakverordening van kracht. Daarnaast zal de gemeenteraad soms tussentijdse aanvullingen op de welstandsnota vaststellen. Dit is vooral het geval bij de grotere nieuwe projecten waarvoor de welstandscriteria voortaan in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding worden opgesteld. Voor dergelijke aanvullingen geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

Relatie met bestemmingsplan en andere beleidsdocumenten

Voor een effectief en praktisch hanteerbaar kwaliteitsbeleid is het zaak zorg te dragen voor een goede aansluiting tussen de verschillende instrumenten. In het kader van de welstandsnota is vooral de relatie tussen bestemmingsplan en welstandscriteria van belang. Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke ordening van onder meer functie en ruimtebeslag van bouwwerken. Datgene dat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. Architectonische vormgeving valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. De welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren.

In de welstandsnota kan worden verwezen naar welstandscriteria uit andere beleidsdocumenten, waaronder beeldkwaliteitplannen. Deze verwijzingen worden geacht deel uit te maken van de welstandsnota. Uiteraard gelden voor deze documenten dezelfde eisen als voor de welstandsnota: vaststelling in de vorm van beleidsregels

door de gemeenteraad, inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening en welstandscriteria die 'zo veel mogelijk' zijn toegespitst op het individuele bouwwerk en die specifieke aspecten van het bouwwerk normeren. De aanwezige beeldkwaliteitsplannen kunnen daarmee onderdeel vormen van het welstandsbeleid. In de praktijk zullen beeldkwaliteitsplannen zoveel mogelijk na realisatie in de welstandsnota worden verwerkt.

2.3 WELSTANDSOORDEEL

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van een bouwvergunning ligt bij burgemeester en wethouders. Zij hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen criteria. In vele gevallen speelt het advies van de onafhankelijke en deskundige welstandsc commissie daarbij een belangrijke rol.

Wanneer vragen B en W advies aan de welstandsc commissie?

Sinds wijziging van de Woningwet vragen burgemeester en wethouders bij elke reguliere bouwvergunningaanvraag advies aan de welstandsc commissie, tenzij bij voorbaat vaststaat dat de bouwvergunning reeds op een andere grond moet worden geweigerd. Tevens blijft voorafgaand aan de formele gefaseerde bouwvergunningaanvraag ook de mogelijkheid bestaan tot het voeren van vooroverleg met de welstandsc commissie door middel van een principeaanvraag.

Bij bouwaanvragen die volgens de gewijzigde Woningwet onder de lichte vergunningprocedure vallen vragen burgemeester en wethouders geen advies aan de welstandsc commissie indien het betreffende bouwplan valt onder één van de categorieën veel voorkomende kleine bouwplannen, de ambtelijke toetsingscriteria van toepassing zijn en het bouwplan daaraan zonder twijfel voldoet. De ambtenaar wordt door burgemeester en wethouders gemandateerd om in dat geval het positieve welstandsoordeel te geven.

Wanneer kunnen B en W afwijken van het welstandsadvies?

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de welstandsc commissie. Daarop zijn de volgende uitzonderingsmogelijkheden:

- Afwijken op inhoudelijke grond: Burgemeester en wethouders kunnen op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandsc commissie, indien zij tot het oordeel komen dat de welstandsc commissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd of de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Indien burgemeester en wethouders bij een reguliere bouwvergunningaanvraag op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komen dan de welstandsc commissie, dan kunnen zij, voordat het besluit op de vergunningaanvraag wordt genomen maar binnen de daarvoor geldige afhandelingstermijn, een nader advies (ofwel 'second opinion') vragen. Voor een second opinion wordt meestal een extern rayon ingeschakeld conform het reglement van orde. Het advies van het extern rayon waaraan dit wordt gevraagd gaat boven het advies van de reguliere welstandsc commissie en speelt een zware rol bij de verdere oordeelsvorming van burgemeester en wethouders. Indien burgemeester en wethouders op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandsc commissie dan wel de 'second opinion', wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd. De welstandsc commissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.
- Afwijken om andere redenen: Burgemeester en wethouders krijgen volgens artikel 44 lid 1d Woningwet de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de bouwvergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd. De welstandsc commissie wordt hiervan op de hoogte gesteld. In Breukelen, Loenen en Abcoude zullen burgemeester en wethouders uiterst terughoudend zijn met het gebruik van deze mogelijkheid omdat de ruimtelijke kwaliteit

niet snel ondergeschikt wordt geacht aan economische of maatschappelijke belangen.

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar indienen tegen het toekennen of afwijzen van een bouwvergunning door burgemeester en wethouders. Belanghebbenden zijn in de regel de planindieners en de direct omwonenden. In de bezwaarschriftprocedure heroverwegen burgemeester en wethouders het besluit. De belanghebbenden die het met de heroverweging niet eens zijn, kunnen hiertegen in beroep gaan. De afdeling Bouw- en Woningtoezicht kan informatie over de procedure geven. Als een bezwaar te maken heeft met het welstandsoordeel richt de belanghebbende zich dus nadrukkelijk op het oordeel van burgemeester en wethouders. De welstandsc commissie zelf kent daarom geen bezwaarprocedure voor belanghebbenden. Natuurlijk kunnen de ontwerper en eventueel de planindieners wel een toelichting op een uitgebracht advies vragen.

2.4 WELSTANDSADVIES

Het advies van de welstandsc commissie geeft aan of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats in strijd is met redelijke eisen van welstand. Hierbij beschouwt de commissie zowel het bouwwerk op zichzelf als het bouwwerk in zijn omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota.

Het advies van de welstandsc commissie wordt altijd schriftelijk vastgelegd in begrijpelijke taal: door middel van een ondertekend akkoordstempel op de tekeningen of als een brief aan burgemeester en wethouders. Het welstandsadvies (met uitzondering van het akkoordstempel) bevat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten, uitmondend in een integraal advies. Steeds moet de motivering op grond waarvan het advies wordt gegeven, duidelijk zijn.

De welstandsadvieser is niet gericht op zaken die geen betrekking hebben op het welstandstoezicht. Het welstandsadvies kan wel suggesties bevatten voor beleid of procedurele zaken, die naar mening van de commissie in acht genomen zouden moeten worden.

De welstandsadviezen mogen nooit zodanig zijn geformuleerd dat één der betrokkenen zich daardoor beledigd of in goede naam of eer aangetast kan voelen.

Uitkomst en betekenis van het welstandsadvies

Het welstandsadvies kan de volgende uitkomsten hebben:

- **Akkoord:** Als een plan naar mening van de welstandsc commissie volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria voldoet aan redelijke eisen van welstand wordt een positief advies gegeven aan burgemeester en wethouders. Op initiatief van de welstandsc commissie of op verzoek van burgemeester en wethouders of diens vertegenwoordiger, kan een positief advies schriftelijk worden gemotiveerd. Dit gebeurt in ieder geval bij bijzondere situaties waarbij op grond van de hardheidsclausule wordt geadviseerd om een plan, in afwijking van de van toepassing zijnde gebiedsgerichte c.q. objectgerichte welstandscriteria, goed te keuren en in geval van op welstandsgronden gebaseerde bezwaren tegen de afgifte van de bouwvergunning. In een enkel geval zal de welstandsc commissie als het plan akkoord is, de planindieners willen attenderen op zaken die het plan op een (nog) hoger niveau kunnen tillen. Deze suggesties kunnen als vrijblijvende overwegingen worden genoemd en staan los van het welstandsadvies zelf.
- **Niet geheel akkoord:** Soms voldoet een plan naar mening van de welstandsc commissie volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria niet aan redelijke eisen van welstand, tenzij het op ondergeschikte punten wordt aangepast. Deze punten worden ondubbelzinnig genoteerd of op de tekening aangegeven. De welstandsc commissie kan in dit geval aan burgemeester en wethouders het advies geven 'akkoord mits wordt voldaan aan de opmerkingen'. Burgemeester en wethouders

kunnen vervolgens het plan aanhouden en de planindienaar de gelegenheid geven het plan aan te passen.

- Niet akkoord: Als een plan naar mening van de welstandscommissie volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria niet voldoet aan redelijke eisen van welstand, volgt een negatief advies. Dit betekent dat ingrijpende wijzigingen in het planconcept of de uitwerking van het ontwerp noodzakelijk zijn. Een negatief advies wordt altijd schriftelijk gemotiveerd door de welstandscommissie. Indien een plan na drie negatieve adviezen en eventuele gesprekken met de ontwerper en de planindienaar, geen noemenswaardige vooruitgang kent kan de welstandscommissie via de ambtenaar bouw- en woningtoezicht contact opnemen met de portefeuillehouder om de (bestuurlijke) consequenties hiervan te bespreken. Dit om te voorkomen dat er een eindeloze discussie tussen de welstandscommissie en de ontwerper of de planindienaar ontstaat waarbij aan het eind niemand tevreden is.
- Aanhouden: Binnen de wettelijke beslistermijnen kan de welstandscommissie het welstandsadvies aanhouden indien meer informatie of een toelichting van de ontwerper wenselijk is. De gemeentelijk toelichter is verantwoordelijk voor het aanleveren van de gevraagde gegevens of het maken van afspraken. Gezien de korte afhandelingstermijn van licht vergunningplichtige plannen zal het in praktijk nauwelijks mogelijk zijn deze plannen aan te houden.

Mondelinge toelichting op het welstandsadvies

Welstandsadviezen worden in begrijpelijke taal en goed gemotiveerd opgesteld. Mocht desondanks de ontwerper of de planindienaar een mondelinge toelichting op het welstandsadvies wensen wordt dit in eerste instantie gegeven door de ambtenaar die verantwoordelijk is voor de uitvoering van het welstandstoezicht en die bij de commissievergadering aanwezig is geweest. Indien betrokkenen vervolgens een nadere toelichting wensen kan via deze ambtenaar een afspraak worden gemaakt met (een lid van de) welstandscommissie; voor, tijdens of na de zitting.

Vooroverleg

Voorafgaand aan een formele adviesaanvraag kan de ontwerper of aanvrager verzoeken om een vooroverleg. Hiertoe kan het schetsontwerp als principeplan worden ingediend bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht. Het vooroverleg met de rayonarchitect of de welstandscommissie kan in principe pas starten nadat duidelijkheid bestaat over de planologische aanvaardbaarheid van het plan. Van de uitkomst van het vooroverleg wordt een verslag gemaakt. In het kader van de openbaarheid kan burgemeester en wethouders dit verslag voor betrokkenen beschikbaar stellen. Indien in het vooroverleg een plan ter sprake komt dat afwijkt van de welstandscriteria zoals opgenomen in de welstandsnota maar niettemin voldoet aan redelijke eisen van welstand volgens de algemene criteria, zal dit expliciet in het preadvies worden vermeld. Zo kan het college zich daar eveneens tijdig een zelfstandig oordeel over vormen. Op verzoek van de opdrachtgever kan dit overleg achter gesloten deuren plaatsvinden. De opdrachtgever dient deze wens bij het college van burgemeester en wethouders kenbaar te maken.

23

Aanvullend advies

Als er na een advisering een gesprek in de commissie volgt, wordt het verslag van dit gesprek als aanvullend op het eerdere advies gegeven. Een aanvullend advies zal ook gegeven worden als het college om een nadere motivering of schriftelijke toelichting op het eerdere advies verzoekt.

2.5 WELSTANDSCOMMISSIE

Het welstandsadvies is een inhoudelijk advies aan Burgemeester en Wethouders, waarin wordt aangegeven of een plan wel of niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. De commissie die het advies geeft, bestaat uit leden die bekend zijn met de gemeenten en in staat zijn een onafhankelijk oordeel te geven.

Taakomschrijving

De belangrijkste, wettelijke en openbare taak van de welstandscommissie is het adviseren aan burgemeester en wethouders ten aanzien van de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, waarvoor een aanvraag om bouwvergunning is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand. De tweede belangrijke wettelijke taak van de welstandscommissie is het opstellen van een jaarlijks verslag van de werkzaamheden voor de gemeenteraad.

Volgens artikel 12b lid 3 van de Woningwet komt in dit verslag ten minste aan de orde op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria uit deze nota. Daarnaast bevat het informatie over:

- de werkwijze van de welstandscommissie
- op welke manier uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen
- wat de aard van de beoordeelde plannen was
- hoe de advisering is verlopen bij spraakmakende of beeldbepalende projecten

Voorts kan de welstandscommissie in haar jaarverslag aanbevelingen doen ten aanzien van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid in het algemeen en aanpassing van de welstandsnota in het bijzonder. Het jaarverslag van de welstandscommissie wordt uiterlijk in april van het volgend jaar aangeboden aan burgemeester en wethouders.

Om deze twee belangrijke wettelijke taken te kunnen uitoefenen en de kennis die daarbij wordt vergaard ten goede te laten komen aan het lokale ruimtelijke kwaliteitsbeleid krijgt de welstandscommissie in Breukelen, Loenen en Abcoude tevens de volgende taken mee:

- het onder regie van de gemeente voeren van noodzakelijk geacht overleg met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen en het beoordelen van principeaanvragen voor bouwplannen
- het beoordelen van aanvragen voor een reclamevergunning
- het op verzoek van burgemeester en wethouders uitbrengen van adviezen over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen en andere relevante beleidsstukken
- overleg met de betrokken ambtelijke afdelingen en burgemeester en wethouders over het opstellen van welstandscriteria en welstandsbeleid
- het bevorderen van de openbaarheid van het welstandstoezicht, het zorgdragen voor het maatschappelijk draagvlak en het stimuleren van de discussie over ruimtelijke kwaliteit in de gemeente
- het zorgdragen voor regelmatig overleg met het gemeentebestuur
- het gevraagd en ongevraagd signaleren van stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente aan het gemeentebestuur

Samenstelling van de welstandscommissie

24

De welstandscommissie is volgens artikel 1 lid 1r Woningwet een door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie. De gemeenteraden hebben de werkzaamheden betreffende het welstandstoezicht opgedragen aan de Provinciale Utrechtse Welstandscommissie (PUWC). De leden van de welstandscommissie worden door de gemeenteraad benoemd. Bij afwezigheid van één van de commissieleden zorgt de PUWC voor een gekwalificeerde vervanger.

De gemeenten Breukelen, Loenen en Abcoude hanteren voor de commissieleden de volgende profielschetsen. Van alle leden van de welstandscommissie wordt verwacht dat zij geïnteresseerd zijn in de gemeenten en de gemeenten kennen of willen leren kennen. Bovendien moeten zij in staat zijn om het welstandsoordeel begrijpelijk te verwoorden. Uit oogpunt van deskundigheid wordt daarbij aan alle leden van de welstandscommissie de eis gesteld dat zij tekeningen kunnen lezen en cultureel besef en kennis van de (geschiedenis van de) bouwkunst hebben. Uit oogpunt van onafhankelijkheid mogen de leden van de welstandscommissie niet ondergeschikt zijn aan burgemeester en wethouders of belangen in Breukelen, Loenen of Abcoude hebben die

gerelateerd zijn aan het welstandstoezicht. Indien één van de commissieleden betrokken is bij een bouwplan dat ter beoordeling aan de welstandscommissie wordt voorgelegd, wordt het plan beoordeeld door een andere welstandscommissie van de PUWC.

De voorzitter heeft binnen de welstandscommissie een belangrijke rol. Hij of zij is verantwoordelijk voor het functioneren van de commissie en de algemene kwaliteit van de advisering. Dit vereist, naast bovenstaande capaciteiten, zowel bestuurlijke ervaring en inzicht in lokale besluitvormingsprocessen als kennis van de ruimtelijke ontwikkelingen en het beleid van Breukelen, Loenen en Abcoude. Tijdens de vergadering moet de voorzitter ervoor zorgen dat er een evenwichtige discussie wordt gevoerd waarbij alle commissieleden hun mening voldoende kunnen uiten. De voorzitter integreert de verschillende visies tot een gemeenschappelijk eindadvies en moet dat helder kunnen formuleren. De voorzitter heeft tevens tot taak de commissie, de welstandsadviezen en het jaarverslag naar buiten toe te presenteren. De voorzitter verzorgt de externe contacten van de commissie en is het officiële aanspreekpunt voor het gemeentebestuur en geïnteresseerden.

De leden van de welstandscommissie zijn verantwoordelijk voor de vakinhoudelijke kwaliteit van de welstandsadviezen en het schriftelijk formuleren daarvan. Zij hebben zowel ervaring met het beoordelen van ontwerpen van (aanstaande) collega's bijvoorbeeld in onderwijssituaties of jury's als ook een erkend niveau van eigen vakuitoefening als architect.

De rayonarchitect

De rayonarchitect is een lid van de welstandscommissie, maar voert eveneens als gemandateerde een aantal taken uit namens de commissie waaronder bijvoorbeeld:

- Het voeren van vooroverleg. Een commissielid kan door de commissie worden gemandateerd om namens haar het vooroverleg met planindieners en ontwerpers te voeren. Vooroverleg wordt altijd gevoerd in overleg met de gemeente. Het gemandateerde commissielid kan zelfstandig overleggen dan wel deelnemen in een 'kwaliteitsteam'. De gemandateerde werkt uiteraard binnen het kader van de welstandsnota en in goed overleg met de welstandscommissie. Hij of zij is verantwoordelijk voor de consistentie van de planbegeleiding en de welstandsbeoordelingen. Bij twijfel zal de gemandateerde het plan bespreken in de plenaire commissie. De welstandscommissie blijft eindverantwoordelijk, maar kan nooit op tijdens het vooroverleg genomen beslissingen of standpunten van de gemandateerde terug komen. Het vooroverleg komt echter niet in de plaats van het uiteindelijke welstandsadvies bij de definitieve vergunningaanvraag. Op dat moment zal het plan door de gemeente aan de plenaire welstandscommissie worden voorgelegd waarbij de gemandateerde verslag doet van wat er tijdens het vooroverleg (namens de commissie) is besproken en besloten. De commissie geeft daarna binnen dit kader, haar eindoordeel.
- Het adviseren over plannen waarbij de mening van de commissie bekend wordt verondersteld. Een commissielid kan door de commissie worden gemandateerd om namens haar het advies te geven bij plannen waarbij de mening van de commissie als bekend mag worden verondersteld. In juridische zin geldt dit als het advies van de plenaire commissie. Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om de licht-vergunningplichtige plannen of plannen die door een supervisor zijn begeleid.

25

Ondersteuning van de welstandscommissie

De welstandscommissie wordt ondersteund door:

- Adviseurs: Indien de aard van een te beoordelen plan dan wel het beleid daartoe aanleiding geeft kunnen burgemeester en wethouders en de welstandscommissie in overleg treden over de mogelijkheid om op ad hoc of permanente basis specifieke deskundigen als adviseur aan de commissie toe te voegen, bijvoorbeeld een stedenbouwkundige, een architectuurhistoricus, een landschapsarchitect of een kunstenaar. De adviseur neemt deel aan de beraadslaging maar heeft geen stem in de eindbeoordeling.

- **Plantoelichter:** De ambtenaar van Bouw- en Woningtoezicht die belast is met de uitvoering van het welstandstoezicht, is als plantoelichter aanwezig bij de vergaderingen van de welstandscommissie. Hij of zij neemt geen deel aan de beraadslaging en de beoordeling maar informeert de commissie over alle relevante aspecten van de bouwaanvraag. De plantoelichter is verantwoordelijk voor het overbrengen van de stedenbouwkundige kwaliteitsdoelstellingen aan de commissie en voor het tijdig inwinnen van een advies van de welstandscommissie over de welstandsaspecten van nieuwe stedenbouwkundige plannen. De plantoelichter ziet toe op de volledigheid van het dossier, is verantwoordelijk voor de archivering van de bouwplandossiers en zorgt dat bouwaanvragen op het juiste moment aan de commissie worden voorgelegd: nadat de planologische aanvaardbaarheid is vastgesteld en uiteraard binnen de wettelijke beslistermijn. Hij of zij is verantwoordelijk voor het maken van afspraken voor (voor-)overleg en zorgt dat het welstandsadvies uiteindelijk arriveert bij burgemeester en wethouders. De plantoelichter wordt door burgemeester en wethouders gemandateerd het welstandsoordeel te geven voor licht-vergunningplichtige plannen waarbij de mening van de welstandscommissie bekend wordt verondersteld. Bij een dergelijke mandaatstelling geldt dat de plantoelichter bij twijfel de welstandscommissie kan raadplegen.

Het aan te leveren materiaal

De kwaliteit van het aangeleverde materiaal (plattegronden, tekeningen, foto's etc.) moet een goed beeld geven van het bouwplan en de planfilosofie. De welstandscommissie kan zich een goed oordeel vormen als tenminste de volgende zaken worden aangeleverd:

- situatietekening inclusief aansluitende terreinen, bestaande en nieuwe situatie (minimaal schaal 1:1000);
- tekeningen van bestaande en nieuwe plattegronden;
- bestaande en nieuwe doorsneden (minimaal schaal 1:100);
- tekeningen van alle bestaande en nieuwe gevels van het bouwwerk, indien relevant ook inclusief de gevels van de belendende bebouwing (minimaal schaal 1:100);
- detailtekeningen van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
- opgave van materiaal- en kleurgebruik van toe te passen bouwmaterialen (uitwendige scheidingsconstructie);
- foto's van de bestaande toestand van het bouwwerk en de omgeving.

De plantoelichter zorgt voor aanvullende informatie, bijvoorbeeld luchtfoto's, een digitaal beeldregistratiesysteem, stedenbouwkundige plannen, bestemmingsplannen en eventueel maquettes. Bij grote projecten kan de welstandscommissie een werkmaquette van het bouwwerk en zijn omgeving vragen om de schaal en massa te kunnen beoordelen. De leden van de welstandscommissie gaan indien noodzakelijk zelf ter plekke kijken.

Betrokkenen, dat wil zeggen ontwerpers en planindieners, hebben geen stem in de discussie rond hun plan, maar zijn tijdens de behandeling van hun plan wel welkom 'aan tafel' om in aanvulling op de aangeleverde bescheiden een mondelinge toelichting te geven. Zij kunnen daarvoor een afspraak maken met de gemeentelijk toelichter. Betrokkenen hebben spreekrecht, in die zin dat de commissie hoor- en wederhoor toepast. Daarna vormt de commissie het advies aan burgemeester en wethouders.

Openbaarheid

De wettelijke taken van de welstandscommissie worden uitgevoerd in openbaarheid tenzij er zwaarwegende redenen zijn dit niet te doen (zoals gedefinieerd in artikel 10 Wet Openbaarheid van Bestuur). Het jaarverslag van de welstandscommissie is openbaar en de advisering over bouwplannen in de bouwvergunningprocedure geschiedt in openbaarheid, dit betreft zowel de beraadslaging als de beoordeling. Ook de schriftelijke adviezen over bouwplannen in de bouwvergunningprocedure zijn openbaar.

Belangstellenden kunnen de vergadering bijwonen als toehoorder. Zij hoeven daarvoor geen afspraak te maken. Belangstellenden hebben geen spreekrecht. In zeer bijzondere situaties kunnen burgemeester en wethouders de welstandscommissie vra-

gen om belangstellenden te horen, voorafgaand aan de planbeoordeling. Een dergelijk verzoek van burgemeester en wethouders is niet vatbaar voor bezwaar en beroep. Verwacht mag worden dat deze openbaarheid bijdraagt aan de gewenste vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. Het streven is daarom de huidige passieve openbaarheid te veranderen in een actieve openbaarheid. Dit door bijvoorbeeld de agenda voor de vergadering van de welstandscommissie, die momenteel pas op de dag van vergadering kan worden opgevraagd bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht, in de toekomst eerder en via de pers of internet bekend te maken (voor zover dit mogelijk is binnen de proceduretijd en niet belemmerend is voor de flexibiliteit).

Supervisie en ontwerpwedstrijden

De gemeente kan voor bepaalde (nieuw te ontwikkelen) gebieden een supervisor aanstellen met als taak de ruimtelijke kwaliteit te stimuleren en initiatiefnemers in de vroege planvormingfasen reeds te informeren en te begeleiden. Om misverstanden te voorkomen is het van belang de relatie tussen de planbegeleiding door de supervisor en de uiteindelijke welstandsbeoordeling door de welstandscommissie vooraf schriftelijk vast te leggen.

Sommige bouwprojecten komen tot stand na een ontwerpwedstrijd of een ontwikkelingscompetitie. Bij deze projecten vindt een deskundige beoordeling van het ontwerp plaats, vaak lang voordat de welstandsbeoordeling aan de orde is. Om misverstanden te voorkomen is het van belang de relatie tussen de planbeoordeling in het kader van de wedstrijd en de uiteindelijke welstandsbeoordeling door de welstandscommissie goed vast te leggen. Uitgangspunt is dat de gemeente en de leden van de welstandscommissie slechts actief medewerking verlenen aan ontwerpwedstrijden of ontwikkelingscompetities waarvan het wedstrijdprogramma is opgesteld volgens 'Kompas' en die gemeld is bij het Steunpunt Ontwerpwedstrijden. De gemeente zal stimuleren dat in het wedstrijdprogramma expliciete welstandscriteria worden opgenomen. Deze kunnen specifiek door de gemeenteraad worden vastgesteld ofwel uit deze welstandsnota worden overgenomen.

2.6 HANDHAVING EN EXCESSENREGELING

De gemeente geven met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zullen zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen bouwvergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de bouwvergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze bouwvergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan kunnen burgemeester en wethouders degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

27

Ook bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 19 Woningwet 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. Deze 'excessenregeling' is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

De gemeenten Breukelen, Loenen en Abcoude hanteren 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. Vaak heeft dit 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;

- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames, of
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria)

Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen zijn vrijwel niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

HOOFDSTUK 3

WELSTANDSCRITERIA

De criteria die burgemeester en wethouders en de welstandscommissie gebruiken bij het welstandsoordeel staan in dit hoofdstuk, dat begint met algemene criteria die gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling. Vervolgens worden welstandscriteria gegeven voor gebieden, specifieke bouwwerken en kleine bouwplannen. Deze laatste categorie zal in het algemeen niet bij de welstandscommissie belanden. Alleen als zo'n bouwplan van de criteria afwijkt of als in een bijzondere situatie de criteria niet van toepassing kunnen zijn, wordt het plan aan de commissie voorgelegd.

3.1 BEOORDELINGSASPECTEN

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 liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

In bijzondere situaties 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 (slaafs) 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 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 van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In 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 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.

De beoordelingsaspecten zijn algemene welstandscriteria en gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid' die prof. ir Tj. Dijkstra schreef als Rijksbouwmeester in 1985. Een nieuwe bewerking van deze tekst is eind 2001 onder dezelfde titel in boekvorm verschenen bij uitgeverij 010.

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.

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.

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.

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.

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 ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

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.

3.2 GEBIEDSGERICHTE WELSTANDSCRITERIA

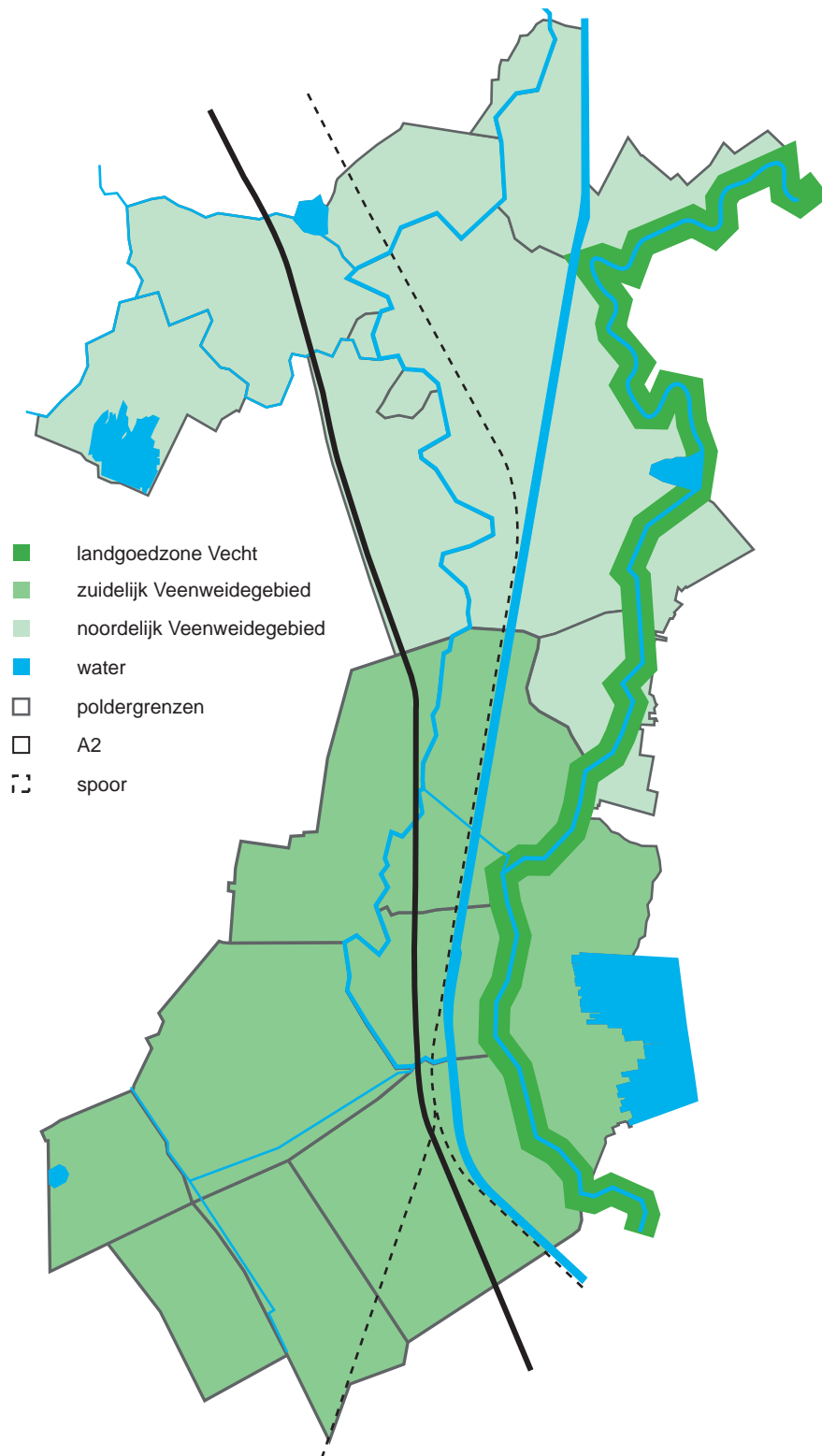
Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Breukelen, Loenen en Abcoude. Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit van de gemeente en het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Deze 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.

Gebiedsanalyse

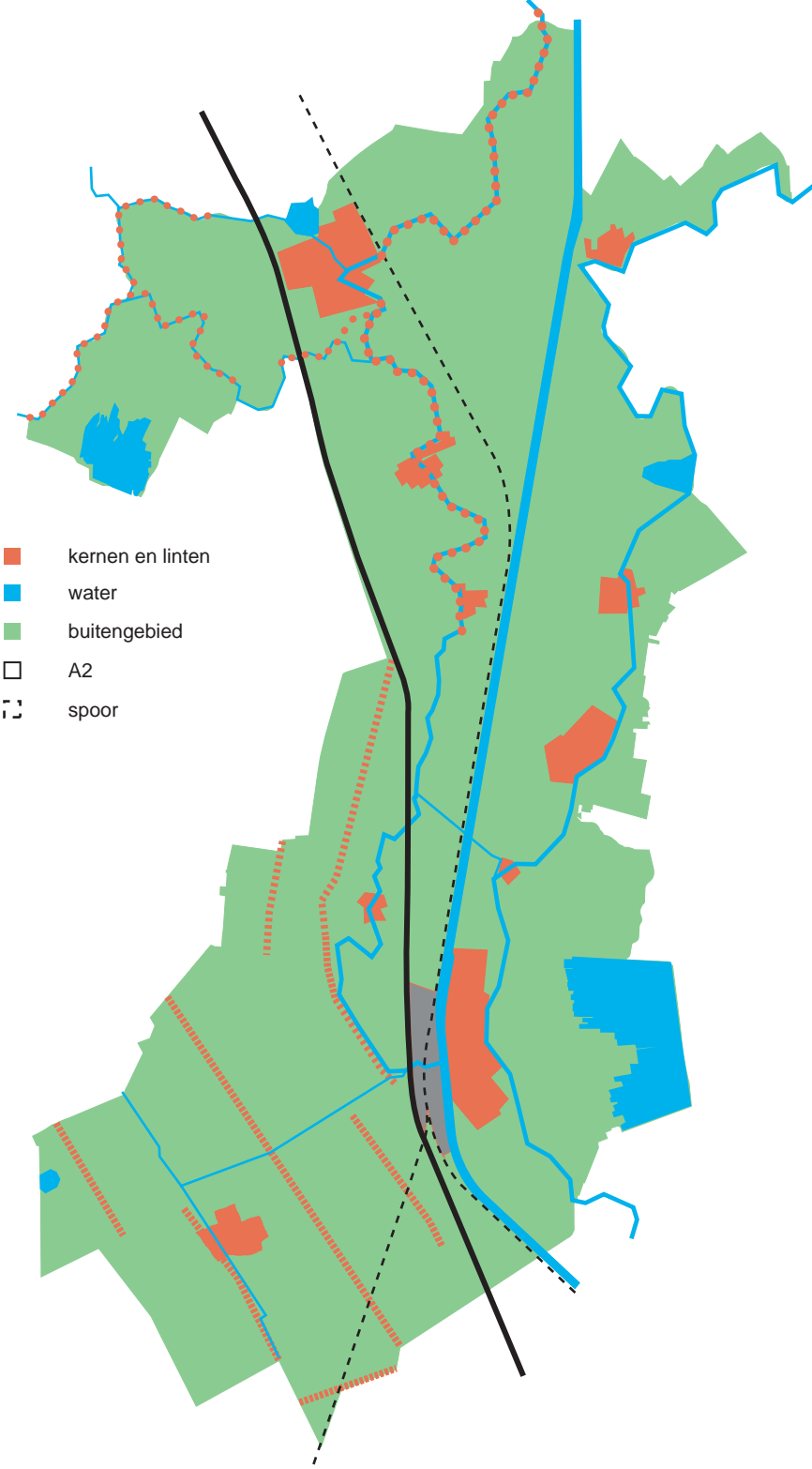
Om de specifieke ruimtelijke kwaliteiten van de drie gemeenten te onderzoeken en het huidige en toekomstige beleid in kaart te brengen is een analyse gemaakt waar de kaarten op de volgende pagina's een uitbeelding van zijn. Mede aan de hand hiervan is de uiteindelijke gebiedsindeling gemaakt.

- **Landschap**
Het landschap van het grondgebied dat de gemeenten Breukelen, Loenen en Abcoude samen beslaan bestaat voornamelijk uit veenweidegebied. Dit gebied is grofweg te verdelen in een noordelijk- en zuidelijk deel. Het noordelijk deel heeft een grilliger verkavelingspatroon dan het zuidelijk deel en ligt tussen de hooggelegen rivieren. Het verkavelingspatroon in het zuidelijk deel is rechthoekiger. Kenmerkend voor het plangebied zijn de meanderende rivieren de Vecht, Angstel en het Gein. De Vecht onderscheidt zich door de begroeiing aan weerszijden.
- **Bebouwing**
De verschillende landschappelijke eenheden hebben elk hun eigen bebouwingsvormen. Zo zijn in het zuidelijk deel van het veenweidegebied vrij rechte linten te vinden met aan weerszijden bebouwing. De kernen zijn verdichte linten. Aan beide kanten van de rivieren is ook lintbebouwing te vinden, die veelal de grillige loop van de oevers volgt. Latere uitbreidingen hebben van de oude lintkernen langs de rivieren clusters bebouwing gemaakt, die voornamelijk aan de westkant van de rivieren zijn gesitueerd.
- **Bebouwing en landschap**
De transportfunctie van de Vecht is deels overgenomen door het Amsterdam-Rijnkanaal, de spoorlijn en de A2. Breukelen heeft een bedrijvencluster dat rond de samenkomst van deze lijnen ligt. De Vecht is nu hoofdzakelijk een rivier met een recreatieve aantrekkingskracht waar behalve buitenplaatsen nu ook vakantiewoningen zijn gesitueerd. Het gebied rond rivier de Winkel heeft een meer open karakter. Cultuurhistorisch waardevol zijn de forten, die onderdeel uitmaakten van ofwel de Nieuwe Hollandse waterlinie of van de Stelling van Amsterdam. Ze zijn vaak dichtbegroeid en hebben soms een recreatieve functie gekregen.
- **Beleid**
De drie gemeenten hebben elk hun eigen beleid, opgetekend in verschillende beleidsstukken. Het meeste is hiernaast op kaart gezet, zodat de overeenkomsten en verschillen duidelijk worden. Zo heeft elke gemeente wel een beschermd dorpsgezicht en een structuurvisie en kennen bijvoorbeeld alleen Abcoude en Loenen een dakkapellenbeleid.
- **Bijzondere gebieden**
Uit het beleid van de drie gemeenten en de analyse naar de kwaliteiten van het gebied is een aantal bijzondere elementen te onderscheiden. Dat is onder meer de wisselwerking tussen landschap en de bebouwing die aan weerszijden van de Vecht staat, de historische kernen die deels als beschermd dorpsgezicht zijn aangewezen en de forten die losse groenobjecten vormen. Ook bijzonder zijn onder meer de plannen voor bedrijventerreinen die onder beeldkwaliteit worden ontwikkeld en de recente uitbreidingen als Meerlanden te Abcoude.

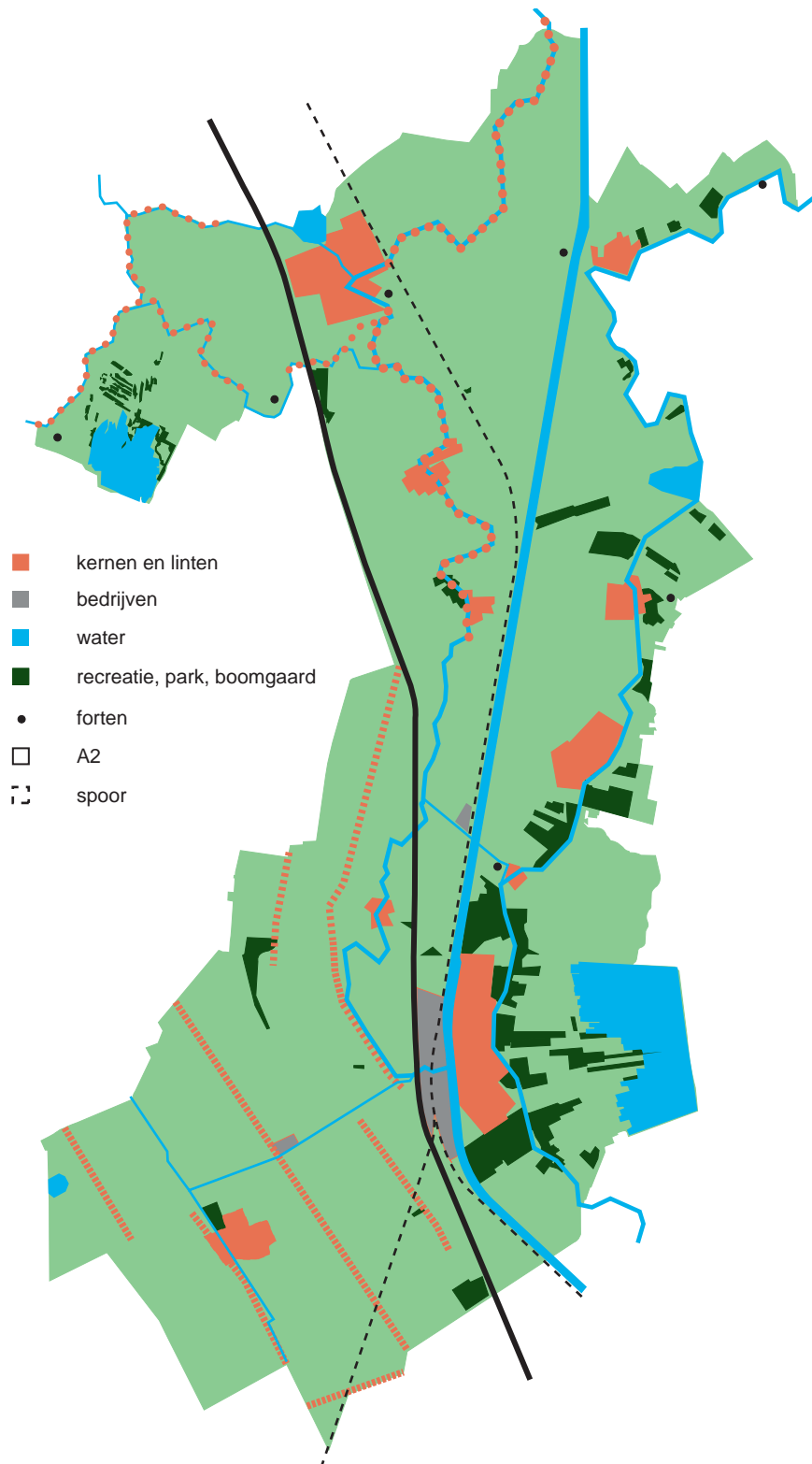
LANDSCHAP



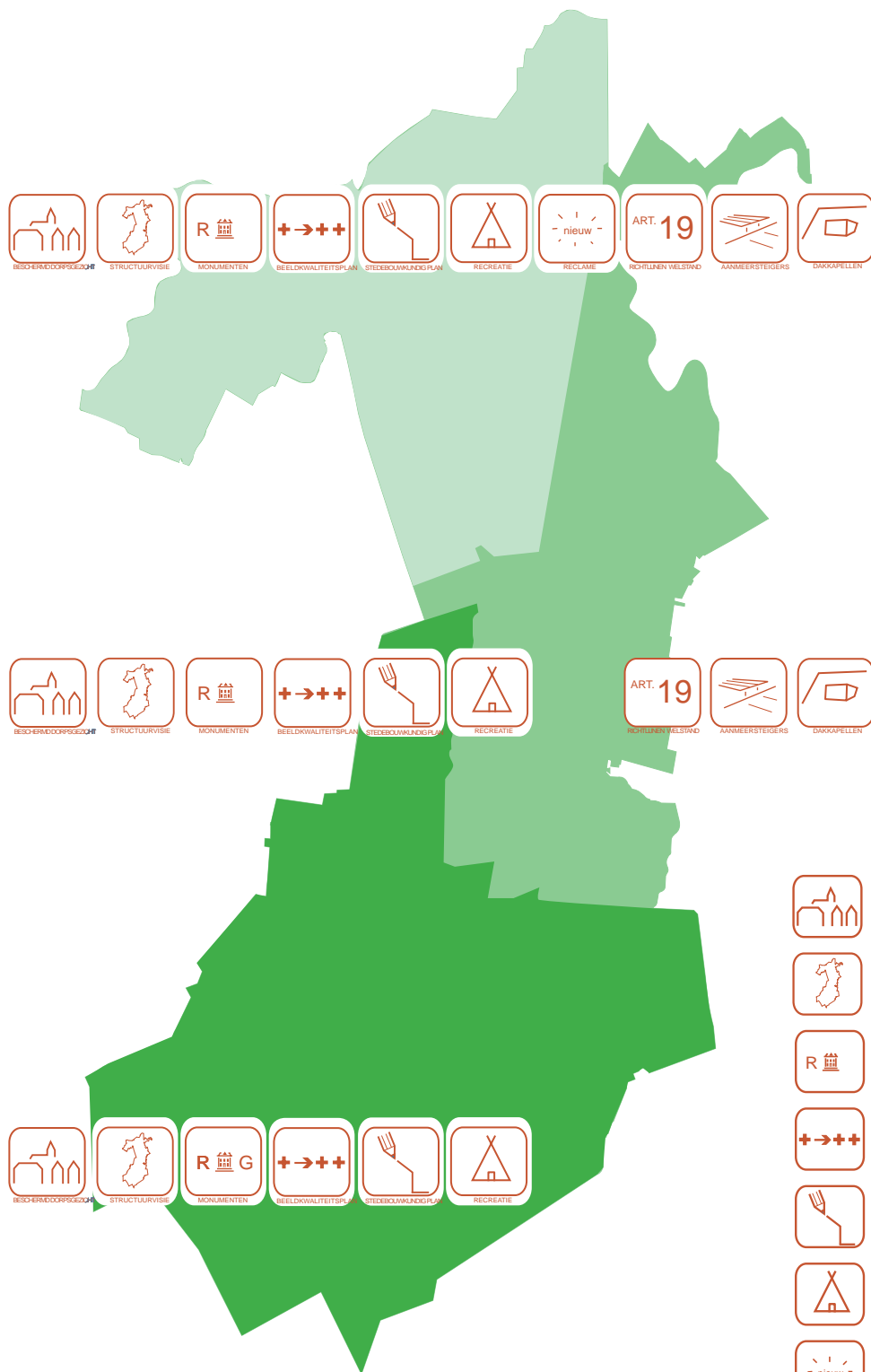
BEBOUWING



BEBOUWING EN LANDSCHAP

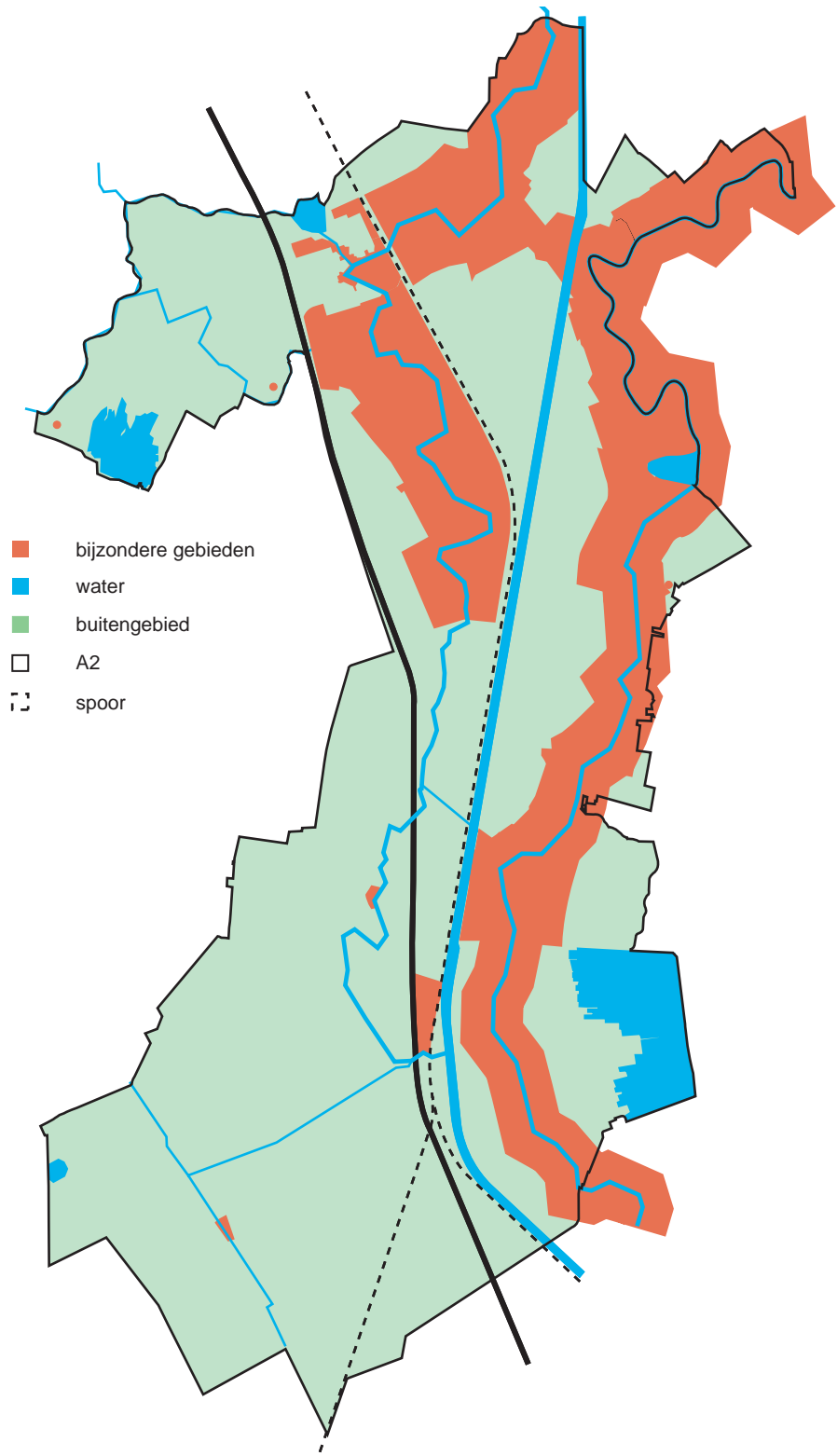


BELEID



-  beschermd dorpsgezicht
-  structuurvisie
-  monumenten
-  beeldkwaliteitsplan
-  stedenbouwkundig plan
-  recreatie
-  reclame
-  richtlijnen welstand
-  aanlegsteigers
-  dakkapellen

BIJZONDERE GEBIEDEN



Beleid ten aanzien van gebieden

In de gemeenten Breukelen, Loenen en Abcoude kunnen op basis van overeenkomsten in functionele, stedenbouwkundige en/of architectonische kenmerken deelgebieden worden onderscheiden. Per welstandsgebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld, waarin de volgende onderdelen aan de orde komen:

- Een korte beschrijving van het gebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken en het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering.
- Een samenvatting van het beleid, de te verwachten en/of gewenste ontwikkelingen en de waardering voor het gebied op grond van de belevingswaarde en eventuele bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische werken.
- De aanvullende beleidsinstrumenten die de gemeente inzet in het gebied.
- Het voor het gebied geldende welstandsregime.
- De welstandscriteria, steeds onderverdeeld in criteria betreffende de relatie met de omgeving van het bouwwerk, de massa, de opbouw en de detaillering.

Het welstandsregime moet aansluiten bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. In theorie zijn vier welstandsregimes mogelijk:

- Door het Rijk aangewezen beschermde stads- of dorpsgezicht: hiervoor wordt ingezet op bescherming van de ruimtelijke karakteristiek in samenhang met de bebouwing.
- Bijzonder welstandsgebied: extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit is gewenst. Het gaat om de gebieden waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk wordt geacht en de gemeente ook aanvullende beleidsinstrumenten inzet. Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit.
- Regulier welstandsgebied: de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd. Deze gebieden kunnen afwijkingen 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 en het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden.
- Welstandsvrij gebied: wordt in Breukelen, Loenen en Abcoude niet aangewezen.

In de gebiedenlijst bij de welstandsbeleidskaarten is aangegeven in welke gebieden de gemeenten zijn verdeeld en welk regime geldt voor welk gebied. In het straatnamenregister staat per straat vermeld in welk welstandsgebied deze straat ligt.

Welstandsbeleidskaarten

Het grondgebied van de drie gemeenten is opgedeeld in een kleine veertig gebieden, waarvoor op basis van de ruimtelijke kenmerken en het gewenste regime samenhangend beleid te formuleren is. Deze gebieden zijn op de volgende pagina's in kaart gebracht.

Breukelen

B1	Centrum Breukelen	bijzonder
B2	Straatweg-noord	regulier
B3	Uitbreiding Breukelen	regulier
B4	Kanaalzone	regulier
B5	Linnaeusdreef	regulier
B6	Uitbreiding Broeckland	regulier
B7	Universiteit Nijenrode	regulier
B8	Het rode dorp	bijzonder
B9	De Corridor	bijzonder
B10	Dorp Kockengen	beschermd en bijzonder
B11	Uitbreiding Kockengen	regulier
B12	Dorp Nieuwer ter Aa	beschermd en bijzonder
B13	Uitbreidingen Nieuwer ter Aa	regulier
B14	Scheendijk noord	regulier
B15	Kievitsbuurt	regulier

Loenen

L1	Dorp Loenen aan de Vecht	beschermd en bijzonder
L2	Uitbreidingen Loenen aan de Vecht	regulier
L3	Cronenburgh	bijzonder
L4	Dorp Nieuwersluis	beschermd
L5	Dorp Vreeland	beschermd en bijzonder
L6	Uitbreidingen Vreeland	regulier
L7	Dorp Nigtevecht	beschermd en bijzonder
L8	Uitbreidingen Nigtevecht	regulier
L9	Dorp Loenersloot	beschermd en bijzonder
L10	Uitbreidingen Loenersloot	regulier




Abcoude

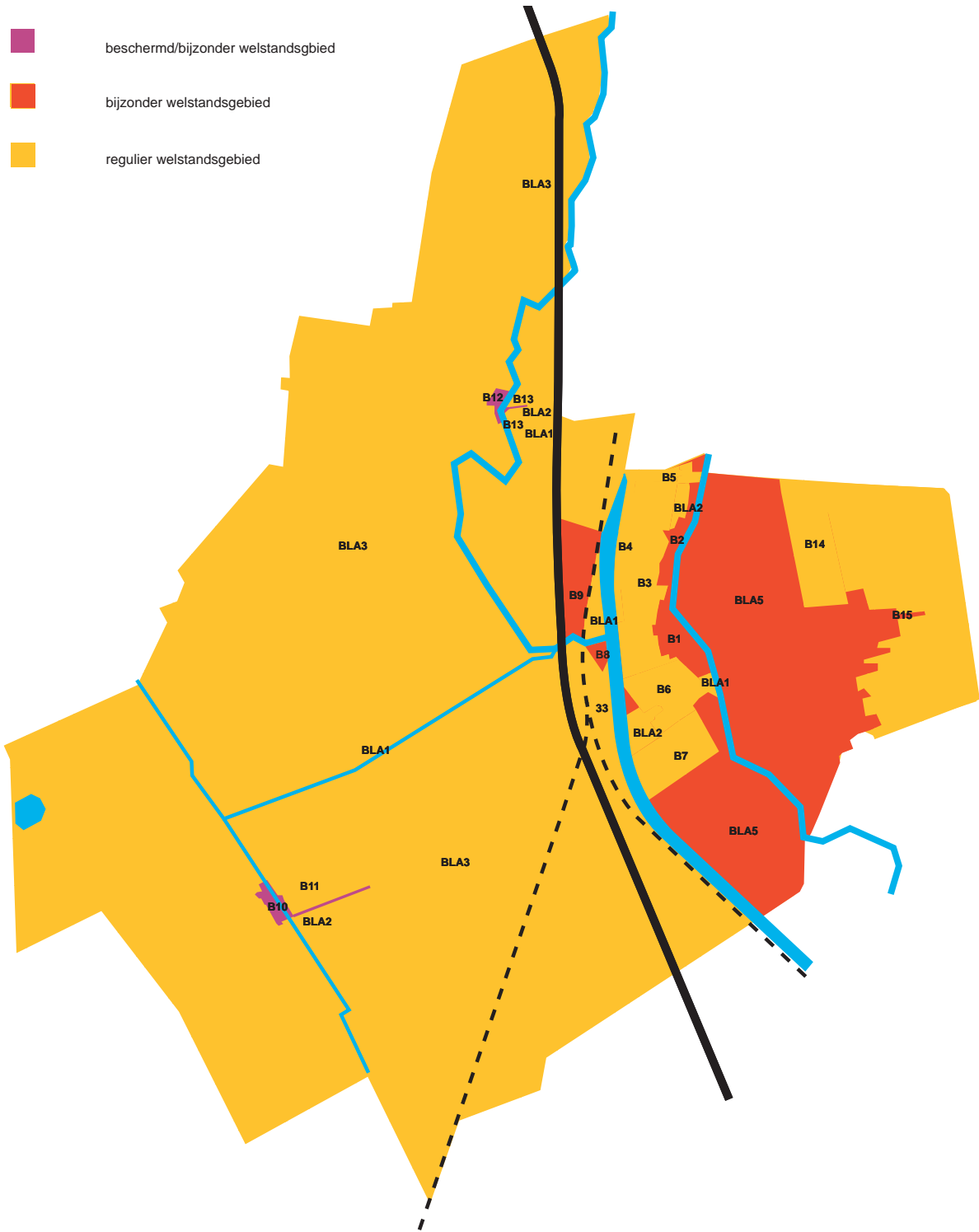
A1	Dorp Abcoude	beschermd
A2	Uitbreidingen Abcoude	regulier
A3	Zr. Claassenhof en Ds. Bleekerhof	regulier
A4	Meerlanden	bijzonder
A5	Hollandse kade	bijzonder
A6	Dorp Baambrugge	beschermd en bijzonder
A7	Uitbreidingen Baambrugge	regulier

Breukelen, Loenen en Abcoude

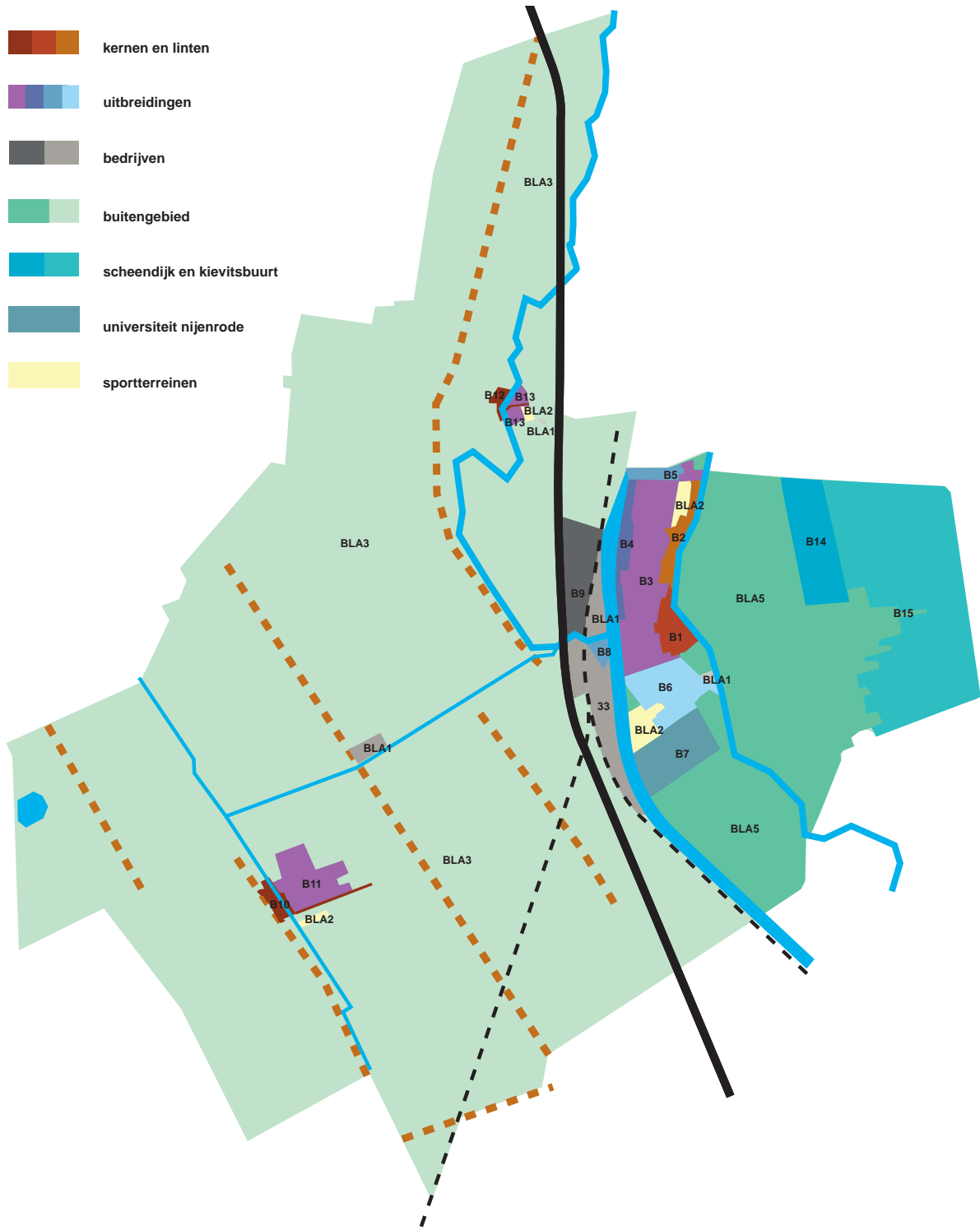
BLA1	Reguliere bedrijventerreinen	regulier
BLA2	Sportterreinen	regulier
BLA3	Veenweidegebied	regulier
BLA4	Vechtgebied noord	bijzonder
BLA5	Vechtgebied zuid	bijzonder
BLA6	Angstel en Geingebied	bijzonder

WELSTANDSNIVEAU'S BREUKELEN

-  beschermd/bijzonder welstandsgebied
-  bijzonder welstandsgebied
-  regulier welstandsgebied

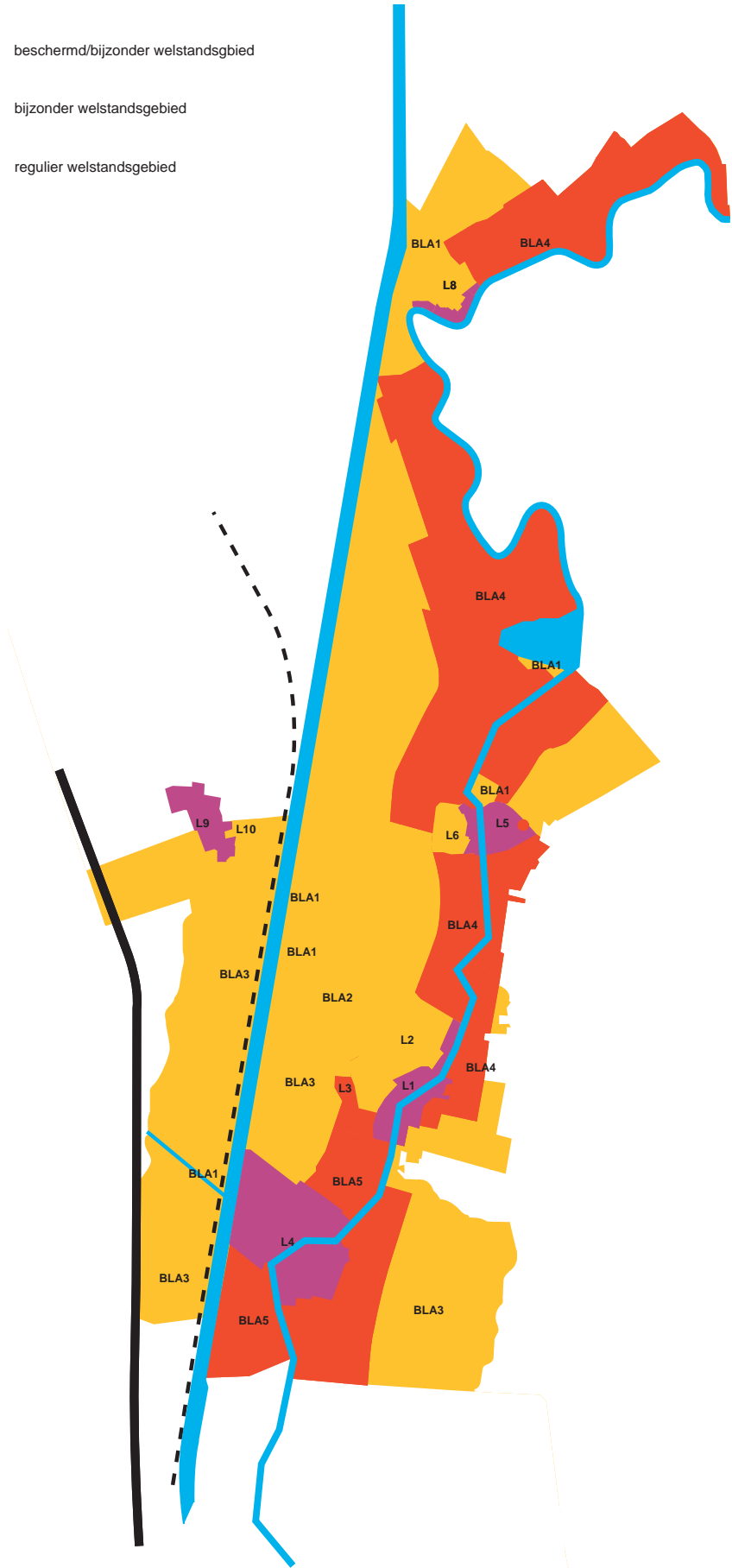


GEBIEDSINDELING BREUKELEN




WELSTANDSNIVEAU'S LOENEN

- beschermd/bijzonder welstandsgebied
- bijzonder welstandsgebied
- regulier welstandsgebied

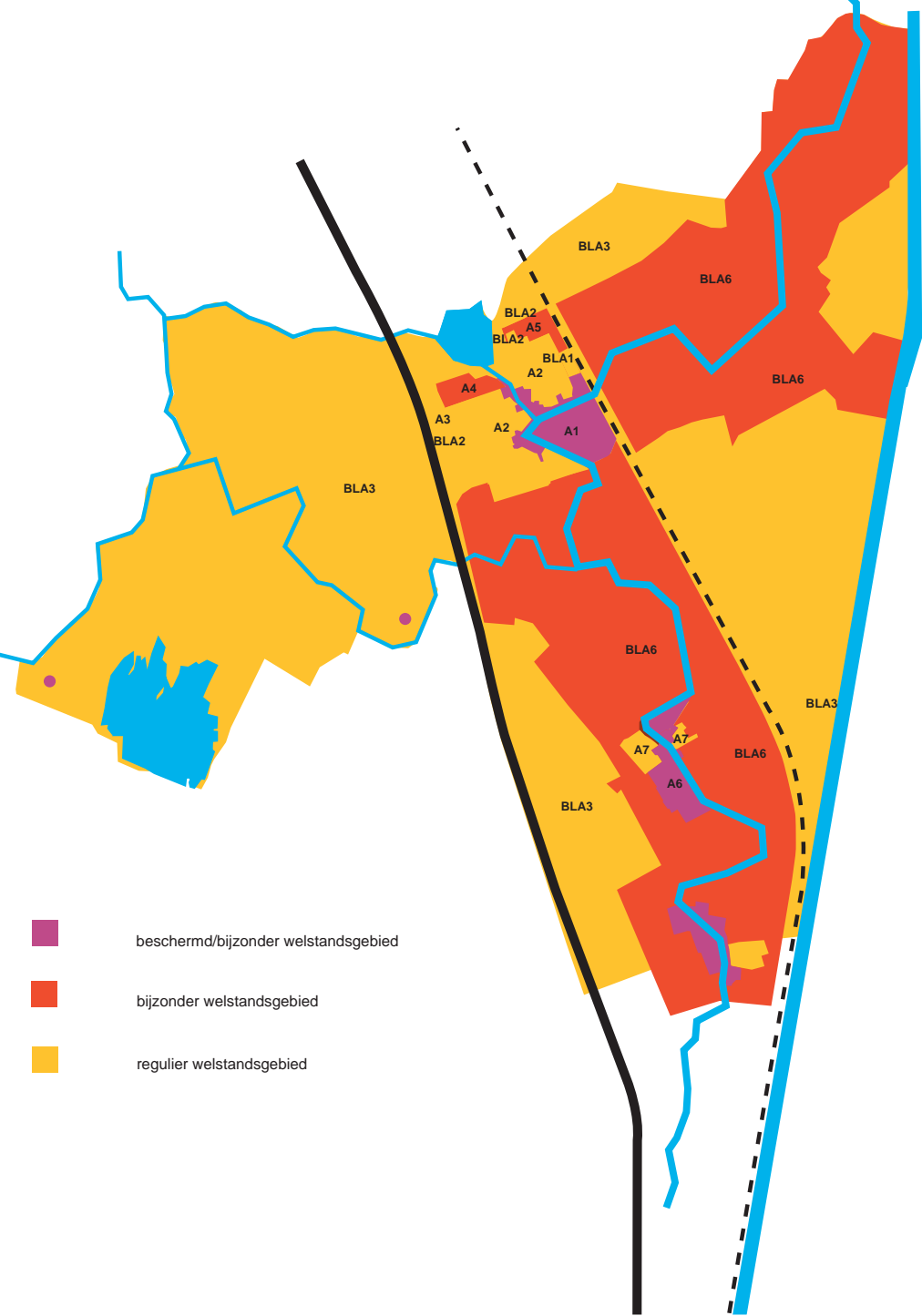


GEBIEDSINDELING LOENEN

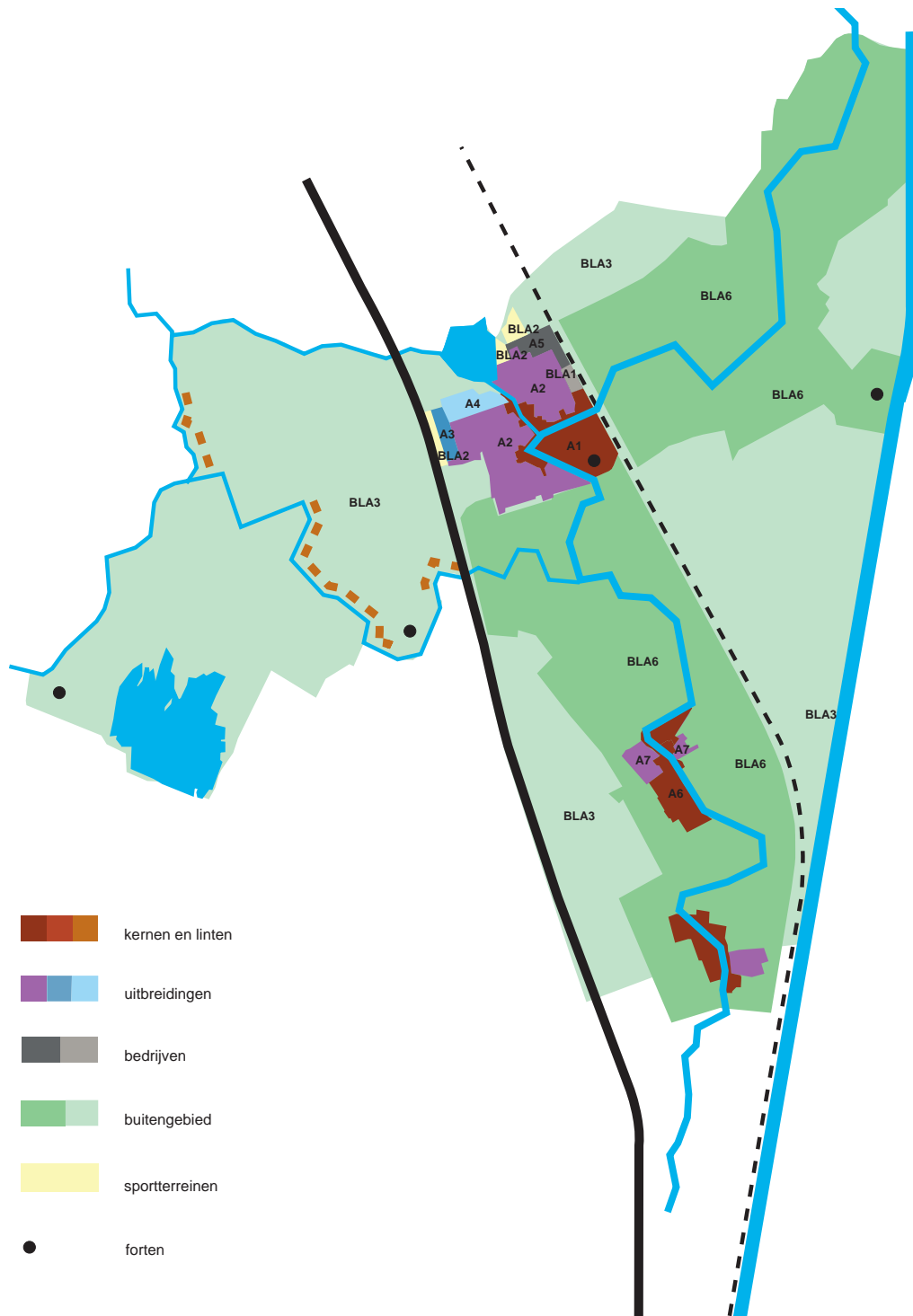
-  kernen en linten
-  uitbreidingen
-  bedrijven
-  buitengebied
-  sportterreinen



WELSTANDSNIVEAU'S ABCOUDE



GEBIEDSINDELING ABCOUDE



CENTRUM BREUKELLEN

Gebiedsbeschrijving

De dorpskern Breukelen ligt aan de westkant van de Vecht en bestaat uit gevarieerde, historische bebouwing met enkele nieuwere panden.

De Straatweg en het gebied rond de Kerkbrink vormen de westelijke grens, landgoed Boom en Bosch de zuidgrens en waar Straatweg en Herenstraat samenkomen eindigt de grens in het noorden. De rivier de Vecht begrenst het gebied in het oosten.

Dwars op de vecht loopt de Brugstraat, die in het westen eindigt in de Kerkbrink en het Kerkplein. Samen met de noord-zuid lopende linten (Straatweg, Herenstraat en Dannestraat), vormen deze elementen de hoofdstructuur van Breukelen.

De straatwanden zijn veelal gesloten, pandsgewijs opgebouwd en volgen de weg.

De panden bestaan meestal uit één tot twee lagen en een kap, met een langs- of topgevel naar de straat. Ze zijn veelal opgetrokken uit al dan niet bepleisterde baksteen. De meer klassiek opgebouwde panden hebben een plint en een begane grond die hoger is dan de laag erboven. Kenmerkend voor de meeste gevels zijn de rechthoekige, staande ramen die de gevels een verticale geleiding geven en de boven en onder gelijkende raamverdeling die zorgt voor een horizontale geleiding.

Daklijsten en dakkapellen, uitstekende dorpels onder de ramen en verschillende kleuren baksteen zijn veel voorkomende elementen die het straatbeeld verlevendigen.

De Brugstraat heeft individuele, gevarieerde panden in een gesloten rooilijn. De Kerkbrink vormt met het Kerkplein en de Nederlands hervormde kerk een accent in de kern. Hieromheen staan aaneengesloten panden met een kap die soms achter de gevel schuilgaat. De Herenstraat en de in het verlengde liggende Dannestraat hebben geschakelde bouw. Langs de noordwestkant van de Herenstraat volgen de panden niet meer de historische rooilijn. Aan de westkant van de Dannestraat staat een afwijkend, terugliggend complex waar het postkantoor, politiebureau, arbeidsbureau en het voormalige Rijkskantorengebouw onderdeel van uitmaken.

Bijzondere elementen in het centrum zijn de rooms katholieke kerk, de steegjes naar de Vecht, het landgoed Boom en Bosch met het symmetrische landhuis en de markt, die mede door de parkeerfunctie los van het landgoed is komen te staan.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De kern heeft een heldere structuur en waardevolle bebouwing. Rond de Hazeslinger en ten zuiden van de Dannestraat wordt enige dynamiek verwacht, door op stapel staande projecten, opgenomen in het Centrumplan. Voor onder meer de zuidwestkant van de Dannestraat zijn projecten bedacht die wel passen in de omgeving maar ook een eigentijdse uitstraling krijgen. In het beleid voor het centrumgebied van Breukelen dienen nieuwe ontwerpen zich over het algemeen te voegen naar de historische kwaliteit en de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Aanvullend beleid

Voor het centrum van Breukelen is het Centrumplan en een beeldkwaliteitplan opgesteld. In het beeldkwaliteitplan worden per deelgebied afspraken gedaan over gevelopbouw, rooilijnen, kapvormen en soort architectuur.

Bijzonder welstandsregime

Voor het centrum van Breukelen, met de heldere structuur en de waardevolle bebouwing, geldt een bijzonder welstandsregime.



GEBIED B1

Ligging

- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- gebouwen zijn met de top- of langsgevel gericht op de belangrijkste weg
- gebouwen volgen in principe de historische rooilijn
- bij vervangende nieuwbouw aansluiten op ritme, oriëntatie en ontsluiting van bestaande bebouwing in de omgeving
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend en staan vrij of zijn geschakeld
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- gebouwen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met een plat of hellend dak
- nieuwbouw rond de Hazeslinger is maximaal vier lagen hoog en heeft, evenals nieuwbouw ten zuidwesten van de Dannestraat, een kap
- schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst

Architectonische uitwerking

- de detaillering is zorgvuldig en gevariëerd
- gevels hebben een klassieke opbouw met een duidelijke horizontale en verticale geleding
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke zijn zorgvuldig gedetailleerd
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels zijn in hoofdzaak van stucwerk in een lichte kleur of baksteen
- gevels zijn aangepast aan de historische belendingen
- hellende daken van woningen zijn voorzien van rode of donkere keramische pannen
- het kleurgebruik is terughoudend

De bepalingen uit het bestemmingsplan en de richtlijnen van het beeldkwaliteitplan gaan altijd boven de welstandscriteria.



STRAATWEG- NOORD BREUKELEN

Gebiedsbeschrijving

Langs en ten westen van de Straatweg, aan de noordkant van het centrum staan statige panden. De appartementen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande panden zijn met de voorgevel gericht naar de straat en volgen meestal de rooilijn. Een groot aantal van deze panden heeft royale voor- en achtertuinen en geeft de buurt hiermee een groen aanzien. Enkele grote gebouwen vormen uitzonderingen.

De onderbouw van één tot twee lagen wordt veelal afgerond door een overkoepelende, samengestelde kap. Panden hebben hellende daken met rechte of gebogen daklijnen en zijn horizontaal geled door de veelal brede daklijsten. De vaak eenvoudige hoofdvolumes worden soms begeleid door aanbouwen in dezelfde architectuur en hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw. Erkers en balkons, evenals dakkapellen en loggia's komen voor. De bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw.

Gevels zijn meestal opgebouwd uit baksteen in een diepbruine en soms rode kleur, een enkele keer is de gevel gestuct. Tussen de onderbouw en de met anthraciet- of roodkleurige dakpannen bedekte daken is de in contrasterende, lichte kleuren uitgevoerde daklijst aangebracht. Deze lijsten keren vaak weer terug boven de aanbouwen en dakkapellen. De meestal wat oudere panden zijn soms rijkelijk versierd met reliëf- of kleurbanden in het metselwerk, rollagen en verfijnde balkonhekjes.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De vaak royale, gevarieerde panden in een ruime groene setting kenmerken de buurt aan het noordwestelijk deel van de Straatweg. Het gebied ten westen van de Straatweg is planmatiger van opzet. Te verwachten ontwikkelingen zijn op het niveau van aanpassingen aan de woning.

Regulier welstandsregime

Voor de Straatweg en westelijke omgeving, met de waardevolle, vaak afwisselende bebouwing, geldt een regulier welstandsregime.



GEBIED B2

Ligging

- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- gebouwen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste weg
- rooilijnen van hoofdmassa's volgen de weg en zijn in principe aaneengesloten
- overige gebouwen staan vrij op het kavel

Massa

- gebouwen bestaan bij voorkeur uit een onderbouw tot twee lagen met een eenvoudige of samengestelde kap
- op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn opgenomen in de architectuur van de hoofdmassa
- op- en aanbouwen zijn bij voorkeur per woningtype van hetzelfde model
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm

Architectonische uitwerking

- de detaillering is zorgvuldig
- gebouwen hebben een horizontale geleding
- bebouwing direct langs de Straatweg is rijk gedetailleerd
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op de architectuur van het hoofdvolume

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels zijn in hoofdzaak van bruine of donkerrode baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- hellende daken van woningen zijn voorzien van rode of donkere keramische pannen, die van bijgebouwen bij voorkeur ook
- het kleurgebruik is terughoudend en afgestemd op de belendingen
- houtwerk is geschilderd in lichte kleuren

Bepalingen uit het bestemmingsplan gaan altijd boven de welstandscriteria.



UITBREIDINGEN BREUKELLEN

Gebiedsbeschrijving

Het noordelijk deel van Breukelen bestaat uit uitbreidingen met gekoppelde of vrijstaande woningen tot twee lagen en een kap in een heldere stedenbouwkundige structuur. De eerste uitbreidingen zijn ten westen van het centrum gebouwd en bestaan uit lange straten met rijenwoningen. Bij de latere, noordelijker gelegen uitbreidingen zijn de woningen veelal geclusterd rond een hof. De naoorlogse wijken hebben veel groen. Het groene karakter wordt versterkt door voor- en achtertuinen van de woningen. Woningen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste openbare ruimte. Vooral in de latere wijken liggen tussen de woningen grote (openbare) gebouwen.

Wat de uitbreidingen bindt, is onder meer het gebruik van hetzelfde woningtype, de eenvoudige woning met kap. Dit type komt zowel vrijstaand, als in twee-onder-één-kapvorm en in rijen voor en volgt meestal per straat dezelfde aaneengesloten rooilijn.

De architectuur van de woning is gebaseerd op herhaling. Hoekwoningen zijn bij rijen op een enkel raam na gelijk ontworpen aan de tussenwoningen. De meeste woningen hebben een stenen onderbouw van één tot twee lagen met een zadeldak, waarvan de nokrichting meestal evenwijdig aan de rooilijn loopt. Schoorstenen, gecombineerd met het herhaalde woningtype geven ritme aan het straatbeeld. Vaak zijn de dakvlakken voorzien van dakkapellen of ramen. Ook komen woningen met balkons voor, die meestal aan de achterzijde zijn geplaatst. Enkele oudere woningen hebben op de begane grond een erker in dezelfde architectuur als het hoofdgebouw.

De materialisering en detaillering is eenvoudig maar zorgvuldig. Gevels zijn in het algemeen opgebouwd uit baksteen en hebben soms een houten pui of betimmering. Daken zijn van rode of donkere keramische pannen. Raampartijen beslaan meestal een groot deel van de gevel en zitten op de verdieping net onder de daklijst. Veelal is de rand van de kap benadrukt door een uitstekende dakgoot. Kozijnen zijn van hout of kunststof. Het kleurgebruik is in principe per cluster in samenhang. Bij de oudere woningen zijn ornamenten te vinden als versierde deur- en raamlijsten.

Één cluster woningen, ten zuidoosten van de Vrijheidslaan, vormt op een aantal punten een uitzondering. Zo is hier de rooilijn door de verspringende woonblokken niet gesloten maar wel in samenhang. De rijenwoningen zijn opgebouwd uit drie lagen en een plat dak. Opvallend is de dakopbouw met schuin aflopende zijden en plat dak die bij sommige woningen voorkomt.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De uitbreidingen kenmerken zich in het algemeen door hun heldere opzet en woningen die opgebouwd zijn uit twee lagen met een zadeldak. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden. De verwachting is dat in de komende jaren aanvragen zullen komen voor op- en aanbouwen. Dit geldt onder meer voor huurwoningen die te koop worden aangeboden.

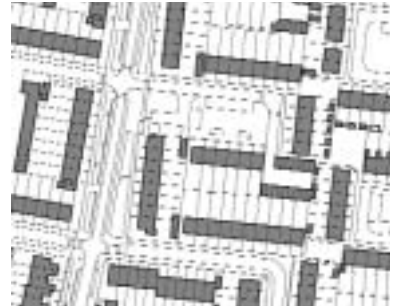
Het beleid ten aanzien van de uitbreidingen is terughoudend en gericht op beheer.

Aanvullend beleid

In de Structuurvisie Breukelen worden de naoorlogse gebieden genoemd als mogelijke lokaties voor verdichting. Genoemde middelen hiervoor zijn vormen van op- en aanbouwen en reconstructie van bestaande bebouwing.

Regulier welstandsregime

Voor de uitbreidingen met een heldere opzet en de woningen met een onderbouw tot twee lagen en een kap geldt een regulier welstandsregime.



GEBIED B3

Ligging

- hoofdgebouwen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- bij clusters/rijen aansluiten op plaatsing, oriëntatie en ontsluiting van het geheel
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de rooilijn
- aan- en bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en tenminste 3 meter achter de rooilijn
- overige gebouwen (zoals voorzieningen) kunnen vrij op het kavel staan

Massa

- clusters/rijen kennen een sterke onderlinge samenhang
- overige gebouwen afstemmen op naastgelegen panden
- woningen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met een zadeldak
- flats ten zuidoosten van de Vrijheidslaan hebben een onderbouw van drie lagen en een plat dak
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- op- en aanbouwen zijn bij voorkeur per cluster/rij van hetzelfde model
- opbouwen op drielaags woningen aan de Vrijheidslaan zijn vormgegeven als complete verdieping met per rij hetzelfde model

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume of ensemble
- een cluster/rij heeft een doorlopende gevelritmiek
- horizontale scheiding tussen onderbouw en kap benadrukken, bijvoorbeeld door dakgoten
- op- en aanbouwen zijn per cluster/rij afgestemd op het hoofdvolume

Materiaal- en kleurgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik is per cluster/rij in samenhang
- gevels bestaan in principe uit baksteen, eventueel met puin of houten beschot
- hellende daken van woningen zijn bij voorkeur van rode of donkere keramische pannen
- het kleurgebruik is terughoudend
- het materiaal- en kleurgebruik van op- en aanbouwen is aangepast aan het hoofdgebouw

Bepalingen uit het bestemmingsplan gaan altijd boven de welstandscriteria.



KANAALZONE BREUKELLEN

Gebiedsbeschrijving

Aan de oostkant van het Amsterdam-Rijnkanaal heeft Breukelen een gebied met gestapelde bouw tot tien lagen, die is op te delen in drie zones.

De meest noordelijk gelegen zone bestaat uit hoven, waaromheen woningen zijn gegroepeerd. Flats van tien bouwlagen staan dwars op het kanaal. Hiertussen staat, evenwijdig aan het kanaal, een bouwblok van één bouwlaag met garages. De tweede zone is eveneens opgebouwd uit woningen rond hoven.

De bebouwing in het middendeel vormt een haak van twee flats met vier bouwlagen en eenzelfde flat evenwijdig aan en langs het kanaal. De begane grond wordt gebruikt als garage. De zuidelijke zone heeft een rij vier bouwlagen tellende flats die schuin op het kanaal staan en enige laagbouw in vergelijkbare architectuur. De ontsluitingsweg loopt evenwijdig aan de flats en eindigt in een lus.

Elke flat heeft een eenvoudig rechthoekig volume met een plat dak en een horizontale geleding. Bij de flats van de twee noordelijke zones wordt deze geleding zichtbaar door de betonnen banden van de vloeren. Ook de gevelindeling met de loggia's en balkons versterken de horizontaliteit.

De gevels zijn van baksteen in lichte tot rode kleuren. Puien zijn opgebouwd uit hout, geschilderd in een lichte kleur en glas.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De heldere opzet van de hoven en rijen en het groen rondom de eenvoudige bebouwing, evenals de ligging aan het Amsterdam-Rijnkanaal zijn te waarderen. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

De te verwachten dynamiek bestaat uit het opknappen of uitbreiden van de woningen.

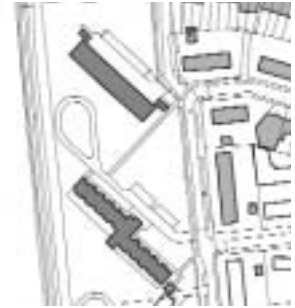
Het beleid is terughoudend en gericht op actief beheer.

Aanvullend beleid

In de Structuurvisie Breukelen worden de naoorlogse gebieden genoemd als mogelijke lokaties voor verdichting. Genoemde middelen hiervoor zijn vormen van op- en aanbouwen en reconstructie van bestaande bebouwing.

Regulier welstandsregime

Voor de Kanaalzone met de hoogbouw in een heldere structuur geldt een regulier welstandsregime.



GEBIED B4

Ligging

- woningen maken deel uit van een herkenbaar stedenbouwkundig patroon
- bij hoven aansluiten op ritme, oriëntatie en ontsluiting van het geheel
- gebouwen staan vrij op het maaiveld
- de individuele woning binnen een flat is een deel van het geheel

Massa

- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- wooneenheden hebben een loggia of een balkon
- flats hebben een plint van minimaal een halve verdieping

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- horizontale geleding en gevelritmiek handhaven
- wijzigingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume of ensemble

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels zijn in hoofdzaak van beton, baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- puien zijn bij voorkeur van hout en glas en hekwerken van metaal
- het kleurgebruik is samenhangend en in principe terughoudend

Bepalingen uit het bestemmingsplan gaan altijd boven de welstandscriteria.



LINNAEUSDREEF/ WATERTOREN BREUKELEN

Gebiedsbeschrijving

In de noordrand van Breukelen liggen rijtjes geschakelde bungalows in het groen.

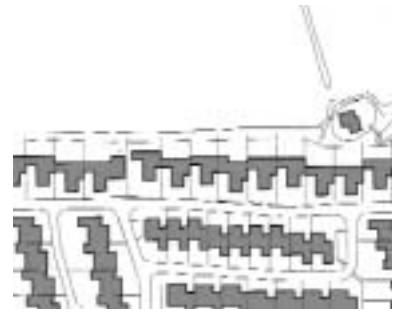
De wijk vormt in het noorden de grens van de bebouwde kom, wordt in het westen beëindigd door het Amsterdam-Rijnkanaal en in het zuiden door de Vrijheidslaan. Een rijtje bungalows en de watertoren vormen de oostelijke grens.

De Linnaeusdreef is de kapstok waar de meeste rijtjes aan opgehangen zijn. Per rijtje wordt dezelfde rooilijn gevolgd. Deze vertande rooilijn volgt in principe de weg.

De bungalows zijn opgebouwd uit een of twee rechthoekige volumes, die tegen elkaar staan en ten opzichte van elkaar verspringen. Deze verspringing vormt, samen met de groenstroken die voor de gevels liggen een erf met een oprit naar de inpandige garage die over het algemeen een donkere, houten deur heeft.

De compositie van de in lichtbruine baksteen uitgevoerde gevels, waarin smalle en hoge ramen als accent kunnen voorkomen, is in opzet horizontaal. Ramen hebben meestal bruine houten kozijnen. De gevels worden aan de bovenzijde begrensd door een uit bruine planken opgebouwd boeibord dat iets over de gevel steekt.

Een bijzonder element is de robuuste watertoren die aan de oostkant van de Linnaeusdreef ligt.



Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De bungalowwijk rond de Linnaeusdreef is ruim opgezet met geschakelde bungalows in een groene setting, grenzend aan het buitengebied. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

Aanpassing aan of uitbreiding van de woning zijn te verwachten ontwikkelingen.

Het beleid is gericht op het vasthouden aan de specifieke kenmerken als het stedenbouwkundig patroon en de detaillering.

Regulier welstandsregime

Voor de Linnaeusdreef met de bungalows, grenzend aan het buitengebied, geldt een regulier welstandsregime.

GEBIED B5

Ligging

- woningen maken deel uit van een herkenbaar stedenbouwkundig patroon en staan enigszins schuin ten opzichte van de weg
- rooilijnen van hoofdmassa's liggen evenwijdig of enigszins schuin ten opzichte van de weg
- gebouwen zijn gericht op de belangrijkste weg
- gebouwen in maat en schaal aanpassen aan belendingen

Massa

- woningen zijn geschakeld
- gebouwen bestaan uit één bouwlaag met een plat dak
- gebouwen hebben een (samengestelde) rechthoekige plattegrond
- op- en aanbouwen zijn bij voorkeur per woningtype van hetzelfde model
- gebouwen in maat en schaal aanpassen aan belendingen

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- bij de rijenwoningen aansluiten op ritme, vormgeving en detaillering van het geheel
- houten boeiborden geven de woningen een horizontale geleding

Materiaal-en kleurgebruik

- grote vlakken bestaan uit kleine elementen zoals baksteen of houten beschot
- het kleurgebruik is terughoudend
- materiaal- en kleurgebruik bij voorkeur in onderlinge samenhang

Bepalingen uit het bestemmingsplan gaan altijd boven de welstandscriteria.



UITBREIDING BROECKLAND BREUKELLEN

Gebiedsbeschrijving

Broeckland is een uitbreiding uit de jaren '90 die tussen de kern van Breukelen en Nijenrode ligt.

De wijk bestaat uit gekoppelde of vrijstaande woningen tot twee lagen met een kap in een heldere stedenbouwkundige structuur. Twee appartementengebouwen vormen uitzonderingen in de wijk. Rijen, clusters, vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen zijn in buurtjes rond een water gegroepeerd of staan langs de randen van de wijk. Aan de zuidzijde, langs de Stinzenlaan-zuid, staan woningen in jaren '30 stijl. De woningen zijn in het algemeen met de voorgevel gericht op de belangrijkste openbare ruimte. De wijk heeft een groen karakter. Dit wordt grotendeels gedragen door de vaak ruime voor- en achtertuinen.

De architectuur van de woning in clusters of rijen is gebaseerd op herhaling. Schuurtjes bevinden zich veelal achter de woning. De meeste woningen hebben een stenen onderbouw en een kap, waarvan de nokrichting meestal evenwijdig aan de rooilijn loopt. Sommige huizen hebben dakkapellen of -ramen.

In de wijk is een aantal bijzonderheden te vinden. Bij een aantal rijen aan de Stinzenlaan-noord is de hoek verbijzonderd door deze te verhogen naar drie bouwlagen en te beëindigen met een torentje bekroond met een spits dak. De samengestelde kap van de woningen aan de Stinzenlaan-zuid vormt een karakteristiek element, dat benadrukt wordt door de daklijst. De appartementengebouwen bestaan uit vier bouwlagen, een flauw hellend dak en balkons.

De materialisering en detaillering is veelal zorgvuldig. Gevels zijn in het algemeen opgebouwd uit baksteen in lichte of roodbruine tinten. Daken zijn van rode of donkere pannen. Het kleurgebruik van de woningen is in principe per cluster in samenhang. Een uitzondering qua materialisering zijn de appartementengebouwen waarvan de gevel deels is opgebouwd uit kunststof platen in een groene tint.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De afwisseling in de bebouwing van de verschillende buurtjes is kenmerkend voor deze wijk. De grote tuinen zorgen voor een groen karakter. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

Grootschalige ontwikkelingen zijn in deze wijk niet te verwachten. Bouwaanvragen zullen zich beperken tot kleine wijzigingen aan op bij bestaande bebouwing, die goed ingepast moeten worden in het bestaande beeld. Het beleid voor deze wijk is terughoudend en gericht op beheer.

Regulier welstandsregime

Voor de uitbreiding Broeckland met de heldere opzet en de woningen met een onderbouw tot twee lagen en een kap geldt een regulier welstandsregime.



GEBIED B6

Ligging

- hoofdgebouwen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- bij clusters/rijen aansluiten op oriëntatie en ontsluiting van het geheel
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de rooilijn
- aan- en bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en tenminste 3 meter achter de rooilijn
- de appartementengebouwen staan vrij op het kavel

Massa

- clusters/rijen kennen een sterke onderlinge samenhang
- overige gebouwen afstemmen op naastgelegen panden
- woningen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met een kap
- appartementengebouwen bestaan uit vier lagen met een flauw hellend dak en balkons
- de woningen aan de Stinzenlaan-zuid hebben een samengestelde kap
- hoeken van de rijen woningen aan de Stinzenlaan-noord zijn verbijzonderd
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- aanbouwen zijn bij voorkeur per cluster/rij van hetzelfde model

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume of ensemble
- de scheiding tussen kap en onderbouw is bij de woningen aan de Stinzenlaan-zuid benadrukt door de daklijst
- een cluster/rij heeft een doorlopende gevelritmiek
- op- en aanbouwen zijn per cluster/rij afgestemd op het hoofdvolume

Materiaal- en kleurgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik is per cluster/rij in samenhang
- gevels bestaan in principe uit baksteen, eventueel met puien
- hellende daken van woningen zijn bij voorkeur van rode of donkere pannen
- het kleurgebruik is terughoudend

Bepalingen uit het bestemmingsplan gaan altijd boven de welstands-criteria.



UNIVERSITEIT NIJENRODE

Gebiedsbeschrijving

Tussen het Amsterdam-Rijnkanaal en de Vecht, aan de zuidkant van Breukelen, ligt het in zichzelf gekeerde universiteitscomplex Nijenrode. De universiteitsgebouwen liggen ten westen van kasteel Nijenrode (kasteel Nijenrode wordt besproken bij de buitenplaatsen). Het nieuwe universiteitscomplex en het kasteel staan in het zelfde park. Het kasteel is gericht op de Vecht, terwijl de overige universiteitsgebouwen meer op de achtergrond in de richting van het kanaal geplaatst zijn. De universiteit bestaat uit een aantal gebouwen waarin functies als collegezalen en woongelegenheden zijn gevestigd. Het zijn vrijstaande gebouwen in een ruim opgezette, groene omgeving.

De gebouwen stammen uit verschillende perioden en hebben ieder een eigen architectuur. In het algemeen zijn de gebouwen samengesteld uit eenvoudige geometrische massa's zoals rechthoekige en gebogen vormen. De gebouwen zijn meestal twee tot vier lagen hoog en hebben een plat dak met soms twee schuine zijden. Één woongebouw heeft op de hoek een toren die in een spits glazen dak eindigt. De gevelindeling verschilt per gebouw, maar wordt gekenmerkt door herhaling van een basisindeling. Er zijn horizontale raamstroken in vlakke gevels te vinden, maar ook staande en liggende ramen en gekleurde houten panelen, die net iets uit de gevel steken. Bij één woongebouw komen transparante, stalen luifels ter werping van de zon voor.

Rode of bruine baksteen, maar ook witte metselsteen komen voor. Onderdelen van de gevels zijn bekleed met glas of kunststof.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De universiteit, verdeeld over meerdere gebouwen, ligt enigszins verborgen in een groene setting. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

Grootschalige ontwikkelen zijn in het gebied niet te verwachten.

Het beleid is terughoudend en gericht op beheer.

Regulier welstandsregime

Voor de universiteit Nijenrode, met de in het groen geplaatste, vrijstaande gebouwen, geldt een regulier welstandsregime.



GEBIED B7

Ligging

- gebouwen staan vrij op het terrein
- gebouwen zijn teruggelegen
- bij wijzigingen aan gebouwen aansluiten op ritme, oriëntatie en ontsluiting

Massa

- appartementen en complexen kunnen tot vier bouwlagen hoog zijn
- gebouwen bestaan uit een samenstelling van eenvoudige vormen
- gebouwen bestaan bij voorkeur uit een ongedeelde hoofdmassa; eventuele aanbouwen zijn ondergeschikt

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- een gebouw heeft een doorlopende gevelritmiek
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels zijn bij voorkeur van baksteen of vergelijkbare materialen met een structuur
- hellende daken van appartementen zijn voorzien van keramische pannen
- het kleurgebruik is terughoudend

Bepalingen uit het bestemmingsplan gaan altijd boven de welstandscriteria.



HET RODE DORP BREUKELLEN

Gebiedsbeschrijving

Tussen het Amsterdam-Rijnkanaal en het spoor ligt in de bocht van de N 401 een enclave woningen, het Rode Dorp geheten. Deze wijk uit het begin van de vorige eeuw, dankt haar naam aan de politieke voorkeur van de meeste oorspronkelijke bewoners en is opgebouwd uit arbeiderswoningen in een heldere, samenhangende structuur. De rijtjeswoningen volgen met de rooilijn het trottoir en de weg.

De stedenbouwkundige structuur wordt versterkt door de samenhang in de architectuur van de gerepeteerde basiseenheid met zijn variaties en accenten op stedenbouwkundige punten. Deze wooneenheid heeft een duidelijk verschil tussen de onderbouw en de kap. Op de in rode bakstenen uitgevoerde onderlaag rust een mansardedak met anthracietkleurige pannen. In de gevel is dit verschil benadrukt, door de kaplaag bij de langsgevel onder de kap van een witgeschilderde band te voorzien en bij de langsgevel geheel wit te schilderen. Opvallende details zijn de door klosjes ondersteunde dakgoten.

Tussen de geschakelde woningen liggen deze op de hoogte van de onderrand van de bovenste ramen in de topgevel. Aan de kant van de straat kragen ze, iets lager, uit.

De horizontale lijn van de dakgoot en de witgeschilderde banden voeren de boventoon, met verticale accenten als de gevelankers in de topgevel ter ondersteuning.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De heldere stedenbouwkundige eenheid, benadrukt door de samenhangende architectuur met een zorgvuldige detaillering van de woningen, maken van deze cluster arbeiderswoningen een waardevol gebied.

Met de ontwikkeling van het stationsgebied dient geen afbreuk te worden gedaan aan de stedenbouwkundige eenheid.

Het beleid is gericht op het vasthouden aan de specifieke kenmerken als het stedenbouwkundig patroon en de architectuur.

Bijzonder welstandsregime

Voor deze waardevolle enclave met waardevolle architectuur in een heldere stedenbouwkundige structuur geldt een bijzonder welstandsregime.



GEBIED B8

Ligging

- woningen maken deel uit van een herkenbaar stedenbouwkundig patroon
- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- de nokrichting is per cluster in samenhang
- de individuele woning binnen een rij is een deel van het geheel
- bij ritmiek, ontsluiting en vormgeving is de bestaande bebouwing uitgangspunt

Massa

- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag met mansardekap
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
dakkapellen laag in het dakvlak, de dakrand en de woninggrenzen vrijhoudend
- zijgevels hebben vensters
- bijgebouwen bij voorkeur zelfde kleur als onderbouw woning, met een plat dak of zadeldak in dezelfde nokrichting als de woning

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke zijn fijn gedetailleerd
- traditionele Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn uitgangspunt
- bij de woningen aansluiten op vormgeving, detaillering, kleur- en materiaalgebruik van het geheel
- de horizontale scheiding tussen onderbouw en kap is benadrukt door witgeschilderde bovenlaag en uitkragende dakgoot

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels zijn in hoofdzaak van roodbruine baksteen, waarbij de bovenlaag wit geschilderd is
- hellende daken van woningen zijn voorzien van anthracietkleurige keramische pannen
- het kleurgebruik is terughoudend

Bepalingen uit het bestemmingsplan gaan altijd boven de welstandscriteria.



BEDRIJVENTERREIN DE CORRIDOR BREUKELLEN

Gebiedsbeschrijving

Tussen de A2 en de spoorlijn ligt het in het oog vallende bedrijventerrein De Corridor dat aan de zuidzijde wordt ontsloten door de N201 en station Breukelen. Het terrein vormt een strategisch geplaatste zichtlokatie met een heldere, ruim opgezette hoofdstructuur.

Er is veel aandacht voor de architectuur en de vormgeving van de openbare ruimte. De bebouwing is in drie noord-zuidlopende zones gegroepeerd langs een groengebied dat centraal in het terrein ligt. De spoorzone herbergt industriële bebouwing, in de zuidelijke zone staan kantoren. De zone langs de A2 heeft een representatieve functie met hoogwaardiger bedrijven als laboratoria en handelsbedrijven, die in een zaagtandstructuur langs de weg zijn geplaatst. De entrees liggen aan de kant van de A2 en de bouwmassa's hebben een accent op de zuidhoek.

De architectuur is over het algemeen verzorgd en geeft de vaak uit een eenvoudige vorm opgebouwde bedrijven een individuele uitstraling. Ook het verschil in kleurgebruik versterkt de eigenheid van een bedrijf of kantoor ten opzichte van de andere bebouwing. De materiaalkeuze wisselt sterk: van kunststof panelen tot houten kozijnen, van stucwerk tot metaalplaat. Glazen geveldelen komen ook veel voor.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Voor deze zichtlokatie is de openbare ruimte en de verschijningsvorm van de bebouwing, die onder meer als blikvanger dienst doet, van belang. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

Eventuele aanpassingen dienen zorgvuldig ingepast te worden in de bestaande architectuur.

Het beleid is terughoudend en gericht op beheer. De taak van het beheer van de openbare ruimte ligt bij de grondeigenaren.

Aanvullend beleid

Voor dit gebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld met onder meer de verkavelingsstructuur en het bouwpatroon.

Bijzonder welstandsregime

Voor De Corridor met de representatieve, zorgvuldige architectuur geldt een bijzonder welstandsregime.

GEBIED B9

Ligging

- per terrein is er één hoofdmassa
- gebouwen zijn gericht op de belangrijkste weg
- rooilijnen van hoofdmassa's aansluiten bij belendingen
- het ruime karakter door tussenliggend groen dient behouden te blijven

Massa

- gebouwen zijn overwegend vrijstaand, individueel en representatief
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- streven naar duidelijke hoofdmassa's met een representatieve voorzijde
- zo min mogelijk dichte gevels aan de straat

Architectonische uitwerking

- de detaillering is zorgvuldig
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal- en kleurgebruik

- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat
- materiaal- en kleurgebruik aanbouwen is afgestemd op het hoofdvolume
- grote vlakken zijn terughoudend van kleur

Bepalingen uit het bestemmingsplan gaan altijd boven de welstandscriteria.



DORP KOCKENGEN

Gebiedsbeschrijving

Tussen de weteringen Bijleveld en Heycop is de kern van Kockengen gegroeid. Langs de waterlopen zijn twee dorpslinten met elkaar vergroeid. De dorpskern omvat de lintbebouwing langs de Voorstraat, de Korte Kerkweg en de bebouwing tegenover de hervormde kerk. Het gebied rond deze kerk is benoemd tot beschermd dorpsgezicht. Ook de lintbebouwing aan de zuidkant van de Kerkweg behoort tot het dorpsgebied.

De bebouwing langs de linten verdicht ter hoogte van de kern. Ze is gevarieerd en staat dicht opeen in een veelal verspringende rooilijn. De bebouwing langs de Kerkweg is overwegend vrijstaand. De panden zijn één tot twee lagen hoog en hebben meestal een mansarde-, schild- of zadeldak en met zorg gedetailleerde dakkapellen. De daken hebben veelal een donkere kleur. Kenmerkend voor de meeste gevels zijn de staande ramen die de gevels een verticale geleding geven. Door de ramen zowel boven als onder op één lijn te plaatsen krijgt de gevel eveneens een horizontale geleding. De gevels zijn donkerbruin of wit gestuct.

Sommige panden zijn versierd met een bewerkte windveer of verzorgde daklijst. In de klassiek opgebouwde panden komen lichte daklijsten en getande rollagen voor.

Opvallend zijn de grote boerderijen langs de linten met hun flauwhellend, soms rieten, dak.

De bebouwing rond de Nieuwstraat is kleinschalig, met één tot twee lagen en een schild- of zadeldak met een dakkapel. De topgevels eindigen soms getrapt en ook wel in een halsvorm. Ze zijn hier en daar horizontaal geleed door gekleurde banden tussen de roodbruine baksteen. Ook bij deze panden zijn de meeste gevels verticaal geleed door de staande ramen. De ramen op de begane grond zijn meestal hoger dan op de verdieping.

De drie kerken vormen bijzondere elementen.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De dorpskern met de de weteringen en dorpslinten en de afwisselende bebouwing hiertussen, evenals de verzorgde architectuur van de afzonderlijke panden, maken Kockengen tot een cultuurhistorisch waardevolle kern.

Grootschalige ontwikkelingen zijn in het gebied niet te verwachten. Bouwaanvragen zullen zich in het algemeen beperken tot kleine wijzigingen aan of bij bestaande bebouwing, die goed ingepast dient te worden in het bestaande beeld.

In het beleid wordt veel waarde gehecht aan zowel de individuele bebouwing, als aan de hoofdropzet die typerend is voor een polderneerzetting. De bebouwing aan weerszijden van de Nieuwstraat, langs de Bijleveld en tegenover de grote kerk behoort tot het beschermde dorpsgezicht. De panden rond de Koningstraat en de Verlengde kerkweg vallen binnen het dorpsgezicht, dat als middel benut wordt om het beschermd dorpsgezicht te versterken.

Aanvullend beleid

De dorpskern van Kockengen heeft zowel een beschermd dorpsgezicht, als twee dorpsgezichten waarvoor aanvullende regels gelden als het verbod om zonder vergunning goederen en materialen op te slaan en bomen te rooien.

Beschermd en bijzonder welstandsregime

Voor het beschermde dorpsgezicht met de waardevolle, kleinschalige panden geldt een beschermd welstandsregime. Voor de rest van de kern een bijzonder welstandsregime.

Extra criteria, die specifiek gelden voor kleine plannen in het beschermd dorpsgezicht, staan beschreven op pagina 66 en 67.



GEBIED B10

Ligging

- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- gebouwen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste weg
- rooilijnen van hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw
- doorzichten worden behouden en waar mogelijk versterkt

Massa

- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- gebouwen zijn overwegend geschakeld, individueel en afwisselend
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één soms twee lagen met een kap
- op- en aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- zijgevels hebben vensters

Architectonische uitwerking

- de detaillering is zorgvuldig en gevarieerd
- bebouwing langs de hoofdstraten is rijk gedetailleerd
- gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleding
- dakkapellen, kroonlijsten, erkers en dergelijke zijn vormgegeven als zelfstandige elementen
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke zijn zorgvuldig gedetailleerd
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt

Materiaal en kleurgebruik

- gevels zijn in hoofdzaak van licht stucwerk of bruine baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- hellende daken van woningen zijn voorzien van donkere keramische pannen of riet
- houtwerk is geschilderd in lichte tinten zoals gebroken wit of donkere tinten als groen of grijs
- het kleurgebruik is terughoudend en afgestemd op de belendingen

Bepalingen uit het bestemmingsplan gaan altijd boven de welstandscriteria.



DORP KOCKENGEN

Aanvullende criteria beschermd dorpsgezicht

Voor beschermde dorpsgezichten gelden meer regels. In de algemene maatregel van bestuur staat, dat voor bouwen in beschermde dorps- en stadsgezichten altijd een bouwvergunning nodig is. De waarde van het beschermd gezicht ligt in de historisch gegroeide en goed behouden samenhang tussen structuur en bebouwing.

De aanvullende criteria vallen uiteen in algemene criteria en de kleine plannen. Deze zijn vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden, die elders vrijgegeven zijn of binnen de voor de hele verdere gemeente geldende criteria vallen. Om deze kwaliteiten te handhaven of te versterken zijn aparte criteria opgesteld, die op de te beschermen karakteristieken aangepast zijn. Bij het dorpsgezicht van Kockengen gaat het daarbij om de historische structuur en de invulling, die daar in architectuur en detaillering aan is gegeven.



Voor het beschermd dorpsgezicht gelden de volgende aanvullingen:

Aanvullende algemene criteria

- Voor bouwen of verbouwen binnen het beschermd dorpsgezicht dient men advies in te winnen bij de gemeente
- er geldt een vergunning voor sloop van (gedeelten van) bouwwerken
- bij verbouwing en herbouw de ten tijde van de eerste ter inzagelegging bestaande goothoogtes, nokhoogtes en dakhellingen handhaven
- men dient in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens te bouwen
- burgemeester en wethouders kunnen voor toegestane bouw nadere eisen stellen over plaats, vorm (breedte, hoogte, dakhelling), constructie en materiaalgebruik, met in achtneming van het bestemmingsplan

Kleine plannen algemeen

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven

Aanbouwen

- aanbouwen zoveel mogelijk plaatsen achter het hoofdgebouw of naast de hoofdmassa opnemen in de straatwand

Bijgebouwen

- gevels van bijgebouwen zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen

Overkappingen

- overkappingen zijn niet gewenst
- overkappingen zijn in ieder geval niet zichtbaar vanaf de openbare weg

Dakkapellen en dakramen

- de zijwangen van dakkapellen zijn wit of donker geschilderd in de kleur van het houtwerk
- dakkapellen kunnen de gootlijn raken als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel
- dakkapellen en dakramen blijven minimaal een meter onder de nok
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal, dienen horizontaal te lijnen (geen strookramen) en verticaal in samenhang te zijn met de onderliggende gevelindeling

Kozijn- en/of gevelwijzigingen

- kozijn- en gevelwijzigingen zijn niet gewenst, behalve wanneer het herstel betreft van historisch wenselijke eigenschappen
- gevelopeningen zijn staand
- kozijnen liggen in principe verdiept in het gevelvlak

Erfafscheidingen

- erfafscheidingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en geen onderdeel vormen van een gesloten straatwand zijn maximaal één meter hoog en deels doorzichtig, met een horizontale en verticale geleiding
- erfafscheidingen die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn maximaal twee meter hoog
- erfafscheidingen van hout of ijzerwerk zijn geschilderd in een donkere tint (bij voorkeur groen) eventueel met witte accenten



UITBREIDINGEN KOCKENGEN

Gebiedsbeschrijving

Aan de oostkant van het centrum liggen de uitbreidingen van Kockengen. Een uitbreiding bestaat uit gekoppelde of vrijstaande woningen tot twee lagen met een kap in een heldere stedenbouwkundige structuur. Deze bestaan in Kockengen uit lintbebouwing langs de noordrand van de Kerkweg en uit drie kwadranten waarbinnen de bebouwing langs rechte straten of in clusters rond hoven is geplaatst. De wijken hebben meestal veel groen. Het groene karakter wordt versterkt door voor- en achtertuinen. Woningen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste weg of het hof. Tussen de uitbreidingen en het centrum liggen enkele grootschalige openbare gebouwen.

Wat de uitbreidingen bindt, is onder meer het gebruik van hetzelfde woningtype, de eenvoudige woning met kap, die zowel vrijstaand, in twee onder een kapvorm als in rijen voorkomt en meestal per straat dezelfde gesloten rooilijn volgt.

De architectuur van de woning in clusters/rijen is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid. Hoekwoningen zijn op een enkel raam na gelijk aan de tussenwoningen. De meeste woningen hebben een stenen onderbouw van één tot twee lagen met een zadeldak waarvan de nokrichting meestal evenwijdig aan de rooilijn loopt. Schoorstenen, gecombineerd met het herhaalde woningtype geven ritme aan het straatbeeld. Vaak zijn de dakvlakken voorzien van dakkapellen of ramen. Ook komen woningen met balkons voor, meestal aan de achter- en soms aan de voorzijde van de woning. Enkele woningen hebben op de begane grond een luifel.

De materialisering en detaillering is eenvoudig maar zorgvuldig. Gevels zijn over het algemeen opgebouwd uit baksteen en hebben soms beplating boven gevelopeningen. Daken zijn van rode of donkere pannen. Raampartijen beslaan een groot deel van de gevel en zitten op de verdieping net onder de daklijst. Kozijnen zijn van hout of kunststof. Het kleurgebruik is in principe per cluster in samenhang.

De rij woningen aan de Lisdodde is een uitzondering. De wooneenheid bestaat hier uit één laag met kap met een afgeplatte nok en loggia en een entreepartij van twee lagen met plat dak.

De woningrij aan de Lisdodde heeft puien met veel glas en een in het oog springende, uitstekende roodhouten kap waarin boven de loggia met witte dakrand twee dakramen zitten. De entreepartij heeft een dubbele grijze deur, een door glaslatten onderverdeelde glazen pui en een gevelbeëindiging van grijze houten planken.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De uitbreidingen kenmerken zich in het algemeen door hun heldere opzet en woningen die opgebouwd zijn uit twee lagen met een zadeldak. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

De verwachting is dat in de komende jaren aanvragen zullen komen voor op- en aanbouwen.

Het beleid ten aanzien van de uitbreidingen is terughoudend en gericht op beheer.

Regulier welstandsregime

Voor de uitbreidingen met een heldere opzet en de woningen met een onderbouw tot twee lagen en een kap geldt een regulier welstandsregime.



GEBIED B11

Ligging

- hoofdgebouwen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- bij clusters/rijen aansluiten op oriëntatie en ontsluiting van het geheel
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de rooilijn
- aan- en bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en tenminste 3 meter achter de rooilijn
- overige gebouwen (zoals voorzieningen) kunnen vrij op het kavel staan



Massa

- clusters/rijen kennen een sterke onderlinge samenhang
- overige gebouwen afstemmen op naastgelegen panden
- woningen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met een zadeldak
- bij de woningrij aan de Lisdodde hebben woningen een afgeplatte kap en op de entree een plat dak
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- op- en aanbouwen zijn bij voorkeur per cluster/rij van hetzelfde model



Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume of ensemble
- een cluster/rij heeft een doorlopende gevelritmiek
- op- en aanbouwen zijn per cluster/rij afgestemd op het hoofdvolume

Materiaal- en kleurgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik is per cluster/rij in samenhang
- gevels bestaan in principe uit baksteen, eventueel met puien of houten beschoot
- hellende daken van woningen zijn bij voorkeur van rode of donkere keramische pannen
- het kleurgebruik is terughoudend
- op- en aanbouwen zijn aangepast aan het hoofdgebouw
- woningrij aan de Lisdodde heeft kappen met vlakke pannen in een opvallend rode kleur



Bepalingen uit het bestemmingsplan gaan altijd boven de welstandscriteria



DORP NIEUWER TER AA

Gebiedsbeschrijving

Nieuwer ter Aa ligt aan weerszijden van de Aa en beslaat zowel de lintbebouwing aan de Dorpsstraat en de Wilhelminastraat als de panden rondom de kerk. De bebouwing rond de kerk aan de Kerklaan en een deel van de bebouwing aan de oever van de rivier is beschermd dorpsgezicht.

De bebouwing is vrijstaand of in kleine rijtjes gegroepeerd met gevarieerde woningen in een rooilijn die verspringt, maar meestal wel de belangrijkste wegen volgt. De nokken van de daken lopen veelal evenwijdig aan- en een enkele keer haaks op de weg.

De panden zijn in het algemeen opgebouwd uit een onderbouw van één tot twee bouwlagen met een mansarde, schild-, of zadeldak. De ruime woningen aan de westkant van de kerk hebben een samengestelde kap, benadrukt door grote daklijsten. Deze en de daklijsten bij andere panden zorgen voor een horizontale geleding, terwijl de vaak hoge ramen van de begane grond de gevels een verticaliteit meegeven. De panden zijn hier en daar vergroot door aanbouwen die opgenomen zijn in de massa. Uitbouwen als dakkapellen komen veel voor en zijn vaak rijk versierd.

De gevels zijn opgetrokken uit baksteen en zijn soms gestuct. De hier en daar voorkomende rollagen boven de gevelopeningen geven een accent aan het gevelbeeld. De lichte kleuren van de houten kozijnen van ramen, deuren en dakkapellen en de dak-, of deurlijsten contrasteren met de donkere of rode kleuren van de gevel en met het anthraciet of rood van de dakpannen.

Afwijkend qua grootte, maar vergelijkbaar in architectuur is de ouderenhuusvesting aan de westrand van het dorp.



Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De dorpslinten en de kerk met de statige bebouwing zijn waardevolle elementen die samen met hun ligging aan de Angstel Nieuwer ter Aa tot een cultuurhistorisch waardevolle kern maken. Een deel van de kern is dan ook aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Grootschalige ontwikkelingen zijn in het gebied niet te verwachten. Bouwaanvragen zullen zich in het algemeen beperken tot kleine wijzigingen aan of bij bestaande bebouwing, die goed ingepast dient te worden in het bestaande beeld.

He beleid is erop gericht versterking van de cultuurhistorische waarde. Het behoud van de kleinschaligheid en het versterken van de zorgvuldige architectuur staan voorop bij de beoordeling van plannen.

Aanvullend beleid

De kern van Nieuwer ter Aa heeft een beschermd dorpsgezicht.

Beschermd welstandsregime en bijzonder welstandsregime

De waardevolle bebouwing langs de dorpslinten en rondom de kerk aan de Kerklaan, vallen deels onder een beschermd welstandsregime en deels onder een bijzonder welstandsregime.

Extra criteria, die specifiek gelden voor kleine plannen in het beschermd dorpsgezicht, staan beschreven op pagina 72 en 73.

GEBIED B12

Ligging

- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- de nokrichting is voornamelijk evenwijdig aan of haaks op de weg
- gebouwen zijn gericht op de belangrijkste weg
- rooilijnen van hoofdmassa's verspringen en volgen in principe de weg

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met een zadeldak, mansardekap of schilddak
- op- en uitbouwen waaronder dakkapellen zijn ondergeschikt en vorm gegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- er zijn geen dichte gevels of bergingen aan de straat
- schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst
- de ouderenhuisvesting is een verbijzondering

Architectonische uitwerking

- de detaillering is zorgvuldig
- gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleding
- de horizontale scheiding tussen onderbouw en kap benadrukken
- dakkapellen, kroonlijsten, erkers en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke zijn zorgvuldig gedetailleerd
- gevelopeningen zijn voornamelijk staand
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt

Materiaal en kleurgebruik

- gevels zijn in hoofdzaak van rode of bruine baksteen, of vergelijkbare steenachtige materialen
- hellende daken van woningen zijn voorzien van donkere of rode keramische pannen of van riet
- boven gevelopeningen bij voorkeur gemetselde lateien toepassen
- het kleurgebruik is terughoudend
- kozijnen en daklijsten zijn in een lichte kleur geschilderd

Bepalingen uit het bestemmingsplan gaan altijd boven de welstandscriteria.



DORP NIEUWER TER AA

Aanvullende criteria beschermd dorpsgezicht

Voor beschermd dorpsgezichten gelden meer regels. In de algemene maatregel van bestuur staat, dat voor bouwen in beschermd dorps- en stadsgezichten altijd een bouwvergunning nodig is. De waarde van het beschermd gezicht ligt in de historisch gegroeide en goed behouden samenhang tussen structuur en bebouwing.

De aanvullende criteria vallen uiteen in algemene criteria en de kleine plannen. Deze zijn vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden, die elders vrijgegeven zijn of binnen de voor de hele verdere gemeente geldende criteria vallen. Om deze kwaliteiten te handhaven of te versterken zijn aparte criteria opgesteld, die op de te beschermen karakteristieken aangepast zijn. Bij het dorpsgezicht van Nieuwer ter Aa gaat het om de historische lintstructuur, de Kerklaan en de invulling die daar door architectuur en detaillering aan is gegeven.

Voor het beschermd dorpsgezicht gelden de volgende aanvullingen:

Aanvullende algemene criteria

- er geldt een vergunning voor het slopen van van bouwwerken of gedeelten van bouwwerken

Kleine plannen algemeen

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven

Aanbouwen

- aanbouwen zoveel mogelijk plaatsen achter het hoofdgebouw of naast de hoofdmassa opnemen in de straatwand
- de onderbouw van aanbouwen aan de achterzijde komt niet uit boven de goot van het hoofdgebouw

Bijgebouwen

- gevels van bijgebouwen zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen

Overkappingen

- overkappingen zijn niet gewenst
- overkappingen zijn in ieder geval niet zichtbaar vanaf de openbare weg

Dakkapellen en dakramen

- dakkapellen en dakramen hebben gezamenlijk maximaal een breedte van een derde van het dakvlak
- de zijwangen van dakkapellen in zink dan wel wit of donker schilderen
- dakkapellen kunnen de gootlijn raken als dat bijdraagt aan de architectuur van de gevel
- dakkapellen en dakramen blijven minimaal een meter onder de nok
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal, dienen horizontaal te lijnen (geen strookramen) en verticaal in samenhang te zijn met de onderliggende gevelindeling

Kozijn- en/of gevelwijzigingen

- kozijn- en gevelwijzigingen zijn niet gewenst, behalve wanneer het herstel betreft van historisch wenselijke eigenschappen
- gevelopeningen zijn staand
- kozijnen liggen in principe verdiept in het gevelvlak

Erfafscheidingen

- erfafscheidingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en geen onderdeel vormen van een gesloten straatwand zijn maximaal één meter hoog en deels doorzichtig, met een horizontale en verticale geleiding
- erfafscheidingen die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn maximaal twee meter hoog
- erfafscheidingen van hout of ijzerwerk zijn geschilderd in een donkere tint (bij voorkeur groen) eventueel met witte accenten



UITBREIDINGEN NIEUWER TER AA

Gebiedsbeschrijving

Aan weerszijden van de Dorpsstraat liggen de uitbreidingen van Nieuwer ter Aa. Een uitbreiding bestaat uit gekoppelde of vrijstaande woningen tot twee lagen met een kap in een heldere stedenbouwkundige structuur. In Nieuwer ter Aa zijn de wijken in hoofdzaak opgebouwd uit rijenwoningen en bestaat het overige deel uit vrijstaande panden aan de noordkant van de kern. De wijken hebben veel groen. Het groene karakter wordt versterkt door voor- en achtertuinen van de woningen. Woningen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste weg. Veelal ten zuiden van de kern liggen enkele grootschalige gebouwen. Wat de uitbreidingen bindt, is onder meer het gebruik van hetzelfde woningtype, de eenvoudige woning met kap, die meestal per straat dezelfde rooilijn volgt.



De architectuur van de woning in rijen is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid. Hoekwoningen zijn op een enkel raam na gelijk aan de tussenwoningen. Schuurtjes bevinden zich veelal achter de woning. De meeste woningen hebben een stenen onderbouw met een zadeldak waarvan de nokrichting meestal evenwijdig aan de rooilijn loopt. Schoorstenen, gecombineerd met het herhaalde woningtype geven ritme aan het straatbeeld.

Vaak zijn de dakvlakken voorzien van ramen, dakkapellen en andere dakopbouwen. Bij woningen aan de Ruwielstraat komen dakopbouwen voor die de dakrand onderbreken. Woningen aan de Doude van Troostwijkstraat hebben aan de achterzijde een erker die op de verdieping dienst doet als balkon.

De materialisering en detaillering is eenvoudig maar zorgvuldig. Gevels zijn in het algemeen opgebouwd uit baksteen, soms met een houten pui. Daken hebben donkere keramische pannen. Raampartijen beslaan een groot deel van de gevel. Kozijnen zijn van hout. Het kleurgebruik is per cluster in samenhang.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De uitbreidingen kenmerken zich door hun heldere opzet en woningen die opgebouwd zijn uit twee lagen met een zadeldak.

Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden. De verwachting is dat in de komende jaren aanvragen zullen komen voor op- en aanbouwen.

Het beleid ten aanzien van de uitbreidingen is terughoudend en gericht op beheer.

Regulier welstandsregime

Voor de uitbreidingen met een heldere opzet en de woningen met een onderbouw tot twee lagen en een kap geldt een regulier welstandsregime.

GEBIED B13

Ligging

- hoofdgebouwen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- bij clusters/rijen aansluiten op oriëntatie en ontsluiting van het geheel
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de rooilijn
- aan- en bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en tenminste 3 meter achter de rooilijn
- overige gebouwen (zoals voorzieningen) kunnen vrij op het kavel staan

Massa

- clusters/rijen kennen een sterke onderlinge samenhang
- overige gebouwen afstemmen op naastgelegen panden
- woningen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met een zadeldak
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- op- en aanbouwen zijn bij voorkeur per cluster/rij van hetzelfde model

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume of ensemble
- een cluster/rij heeft een doorlopende gevelritmiek
- op- en aanbouwen zijn per cluster/rij afgestemd op het hoofdvolume

Materiaal- en kleurgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik is per cluster/rij in samenhang
- gevels bestaan in principe uit baksteen, eventueel met puien of houten beschoot
- hellende daken van woningen zijn bij voorkeur van rode of donkere keramische pannen
- het kleurgebruik is terughoudend

Bepalingen uit het bestemmingsplan gaan altijd boven de welstands-criteria.



RECREATIEGEBIED SCHEENDIJK NOORD

Gebiedsbeschrijving

Het noordelijk deel van de Scheendijk is een recreatielint aan de rand van de Kievitsbuurt. Ten westen ligt het veenweidegebied, aan de oostkant ligt een denkbeeldige 300 meter zone waarbinnen een recreatiegebied verder zal worden ontwikkeld. De lintbebouwing aan de oostzijde van de dijk is hier deels op vlonders en deels op de legakkers die het water in steken gebouwd en herbergt horecagelegenheden, recreatiewoningen en stacaravans. Andere functies zijn botenverhuur- en verkoopgelegenheden, in losstaande bebouwing. Het lint is dicht bebouwd. Veel van de legakkers worden intensief benut en kennen per akker meestal eenzelfde architectuur. De bebouwing is hier klein van schaal en eenvoudig van opzet met een onderbouw van één laag, een simpele plattegrond en meestal een schuin en soms een plat dak.

De gebouwen die direct aan de Scheendijk gekoppeld zijn hebben meestal een meer openbare functie en zijn veelal groter en complexer opgebouwd, staan op het vasteland of op vlonders en zijn soms voorzien van balkons.

De bebouwing kent een grote variatie in grootte, materiaal, kleur en uitstraling. Gevelindelingen zijn veelal eenvoudig en krijgen een uitdrukking door de structuur van het gevelmateriaal, waarvan baksteen en hout de meest voorkomende zijn. Daken zijn meestal bedekt met keramische pannen, maar ook rieten daken komen voor.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

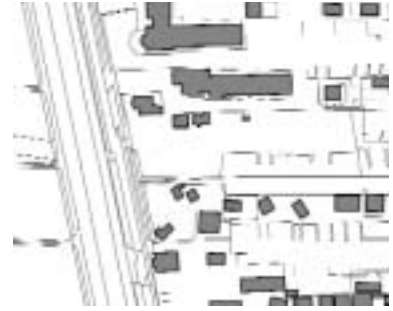
Lintbebouwing langs het water, deels op de voor dit landschap zo typerende legakkers, is het belangrijkste kenmerk van de Scheendijk.

Bij de verdere ontwikkeling van Scheendijk-noord is het van belang dat de relatie met het water vanaf de dijk versterkt wordt en de bebouwing qua maat en schaal past in de omgeving.

De gemeente Breukelen stelt een toekomstig beleid op voor deze 300 meterzone.

Regulier welstandsregime

Voor de Scheendijk noord en de 300 meterzone, met de recreatieve lintbebouwing, geldt een regulier welstandsregime.



GEBIED B14

Ligging

- gebouwen zijn gericht op de belangrijkste weg of op het water
- rooilijnen volgen de hoofdrichting van de legakkers
- per legakker aansluiten op oriëntatie en ontsluiting van het geheel
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken

Massa

- gebouwen zijn overwegend vrijstaand
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag met een plat of hellend dak
- complexen die direct aan de Scheendijk staan bestaan uit een onderbouw tot drie lagen met een zadeldak
- op- en aanbouwen zijn ondergeschikt

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- per legakker aansluiten op ritme, vormgeving, detaillering, kleur- en materiaalgebruik van het geheel
- bijgebouwen waaronder schuren zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de hoofdmassa

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of hout
- hellende daken van woningen zijn bij voorkeur voorzien van keramische pannen
- het kleurgebruik is aangepast aan het landelijk gebied
- op- en aanbouwen qua kleur en materiaal afstemmen op het hoofdbouw

Bepalingen uit het bestemmingsplan gaan altijd boven de welstandscriteria.

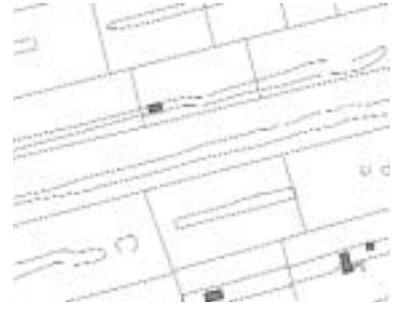


RECREATIEGEBIED KIEVITSBUURT

Gebiedsbeschrijving

De Kievitsbuurt ligt tussen de Loosdrechtse plassen en de Scheendijk. Vanaf de Scheendijk strekt het veenlandschap zich in oostelijke richting uit, waar het in een grillige lijn eindigt in het water, dat bezaaid is met legakkers. Dit watervlak wordt door een kade verdeeld in een noordelijk en een zuidelijk deel. Op de legakkers staan meestal één tot twee woningen, die veelal een recreatieve functie hebben. Deze woningen zijn voornamelijk eenvoudig opgezet met één bouwlaag, een eenvoudige plattegrond en meestal een schuin en soms een plat dak. De gevelindeling is bij de meeste bebouwing helder en eenvoudig. Gevels zijn voornamelijk opgebouwd uit baksteen of hout in een kleur die past in de omgeving. Gevelindelingen zijn veelal eenvoudig en krijgen een uitdrukking door de structuur van het gevelmateriaal, waarvan baksteen en hout de meest voorkomende zijn. Daken zijn meestal bedekt met keramische pannen, maar ook rieten daken komen voor.

Bijzonder is de aan het water geplaatste woning naar een ontwerp van Gerrit Rietveld.



Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Het noordelijk deel kenmerkt zich door de legakkers die in lage dichtheden bebouwd zijn met recreatiewoningen.

Het zuidelijk deel van de Kievitsbuurt is aangewezen als natuurgebied, het noordelijk deel blijft van belang voor de waterrecreatie.

In het beleid wordt de landschappelijke en recreatieve beleving van de legakkers vanaf het water van belang geacht.

Regulier welstandsregime

Voor de Kievitsbuurt, die deels natuurgebied is en deels kleinschalige recreatieve woningen herbergt op de legakkers, geldt een regulier welstandsregime.

GEBIED B15

Ligging

- gebouwen zijn gericht op de belangrijkste weg of op het water
- rooilijnen volgen de hoofdrichting van de legakkers
- per legakker aansluiten op oriëntatie en ontsluiting van het geheel
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken

Massa

- gebouwen zijn overwegend vrijstaand
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- gebouwen bestaan bij voorkeur uit een onderbouw van één laag met een plat of flauw hellend dak
- op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmasa
- schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- per legakker aansluiten op ritme, oriëntatie, ontsluiting, vormgeving, detaillering, kleur- en materiaalgebruik van het geheel

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of hout
- hellende daken van woningen zijn bij voorkeur voorzien van keramische pannen
- op- en aanbouwen qua kleur en materiaal afstemmen op het hoofdbouw
- het keurgebruik is aangepast aan het landelijk gebied

Bepalingen uit het bestemmingsplan gaan altijd boven de welstandscriteria.



DORP LOENEN AAN DE VECHT

Gebiedsbeschrijving

De kern van Loenen aan de Vecht is verdeeld over beide Vechtoevers. Aan de westoever is de kern opgebouwd uit lintbebouwing langs de Dorpsstraat en de Vreelandseweg. Aan de oostoever maken buitens en boerderijen deel uit van het lint Oud Over. De kern bevat een beschermd dorpsgezicht. De bebouwing aan de Dorpsstraat staat dicht opeen en vormt twee pandsgewijs opgebouwde straatgevels. De panden zijn één tot twee woonlagen hoog en hebben de topgevel of de langsgewel aan de straat en in de rooilijn staan. Onder de schild- of zadeldaken met de anthracietkleurige of oranje holle pannen, zitten vaak daklijsten die de straat een in hoogte verspringende horizontale geleiding geven. De ramen op de begane grond worden soms geflankeerd door luiken en zijn veelal hoger dan de ramen erboven. De meeste ramen hebben een rechthoekige roede-verdeling met roeden in een donkere kleur. De gevels zijn van donkere baksteen of wit gestuct en vaak gedetailleerd met gevelankers. Kenmerkend voor de meeste gevels zijn de staande ramen die de gevels een verticale geleiding geven. Door ze zowel boven als onder op één lijn te plaatsen krijgt de gevel eveneens een horizontale geleiding.

Een enkele keer zijn ramen en deuren versierd met bakstenen bogen. Langs Oud Over liggen verzorgde boerderijen en buitenplaatsen in een ruime groene setting, veelal met een topgevel naar de rivier en een zadeldak dat meestal bekleed is met Hollandse pannen of met riet. Bijzondere elementen in de kern zijn behalve de vele monumenten de molen en de Nederlands Hervormde Kerk aan de Dorpsstraat.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Beide oevers hebben lintbebouwing die qua ligging en opbouw waardevol zijn. Ook de verzorgde architectuur en detaillering van de panden onderling zijn bijzonder.

Voor het centrum van Loenen zijn herinrichtingsplannen gemaakt. De twee te ontwikkelen woningbouwlocaties Rose Rust en Tweehoven tussen de Dorpsstraat en de Rijksstraatweg maken hier onderdeel van uit. Verdere grootschalige ontwikkelingen zijn in het gebied niet te verwachten. Bouwaanvragen zullen zich in het algemeen beperken tot kleine wijzigingen aan of bij bestaande bebouwing, die goed ingepast dienen te worden in het bestaande beeld.

Het beleid dat voor het beschermd dorpsgezicht geldt is ontwikkelingen in te passen in de bestaande situatie en daarmee consoliderend te werk te gaan.

Aanvullend beleid

De kern van Loenen aan de Vecht heeft een beschermd dorpsgezicht. Er gelden regelingen die onder meer betrekking hebben op nokhoogte, nokrichting, dakhelling en kapvorm. Verder is de situering van de voorgevel vastgelegd, bestaan er reglementen voor het te gebruiken materiaal en is er een verbod op zichtbare platte daken.

Beschermd en bijzonder welstandsregime

De kern van Loenen aan de Vecht, die over twee oevers verspreid ligt en waarbinnen monumentale panden staan, kent een beschermd welstandsregime. Voor het deel buiten het beschermd dorpsgezicht geldt een bijzonder welstandsregime.

Extra criteria, die specifiek gelden voor kleine plannen in het beschermd dorpsgezicht, staan beschreven op pagina 82 en 83.



GEBIED L1

Ligging

- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- gebouwen zijn gericht op de belangrijkste weg
- rooilijnen dienen behouden te worden
- bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw
- doorzichten worden behouden en waar mogelijk versterkt

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- gebouwen zijn vrijstaand of geschakeld, individueel en afwisselend
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met een zadeldak of schilddak
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- er zijn geen dichte gevels of bergingen aan de straat

Architectonische uitwerking

- gebouwen zijn aangepast aan belendingen
- de detaillering is zorgvuldig en gevarieerd
- bebouwing langs de hoofdstraten is zorgvuldig gedetailleerd
- gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleiding
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke zijn zorgvuldig gedetailleerd
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt

Materiaal en kleurgebruik

- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- hellende daken van woningen zijn in principe uitgevoerd in anthraciet-kleurige of oranje Hollandse pannen
- het kleurgebruik is terughoudend en afgestemd op de belendingen
- houtwerk is geschilderd: grote vlakken in donkere tinten, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten als gebroken wit

Kleine plannen

bijgebouwen

- bij woningen en in tuinen aan de Vecht geen bijgebouwen plaatsen



DORP LOENEN AAN DE VECHT

Aanvullende criteria beschermd dorpsgezicht

Voor beschermde dorpsgezichten gelden meer regels. In de algemene maatregel van bestuur staat, dat voor bouwen in beschermde dorps- en stadsgezichten altijd een bouwvergunning nodig is. De waarde van het beschermd gezicht ligt in de historisch gegroeide en goed behouden samenhang tussen structuur en bebouwing.

De aanvullende criteria vallen uiteen in algemene criteria en de kleine plannen. Deze zijn vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden, die elders vrijgegeven zijn of binnen de voor de hele verdere gemeente geldende criteria vallen. Om deze kwaliteiten te handhaven of te versterken zijn aparte criteria opgesteld, die op de te beschermen karakteristieken aangepast zijn. Bij het dorpsgezicht van Loenen aan de Vecht gaat het om de historische lintstructuur en de invulling die daar door architectuur en detaillering aan is gegeven.

Voor het beschermd dorpsgezicht gelden de volgende aanvullingen:

Aanvullende algemene criteria

- er gelden aparte aanlegvoorschriften (zie bestemmingsplan)
- er gelden regelingen met betrekking tot daken: vorm, nokrichting en hellingshoek (zie bestemmingsplan en bijbehorende kappenkaart)
- er geldt een vergunning voor het slopen van hoofdgebouwen, schuttingen, tuinmuren, hekken en pergola's

Kleine plannen algemeen

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven

Aanbouwen

- aanbouwen zoveel mogelijk plaatsen achter het hoofdgebouw of naast de hoofdmassa opnemen in de straatwand
- aanbouwen aan de achterzijde zijn maximaal twee derde van de gevellengte breed
- de onderbouw van aanbouwen aan de achterzijde komt niet uit boven de goot van het hoofdgebouw

Bijgebouwen

- bijgebouwen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, hebben een kap
- gevels van bijgebouwen zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen

Overkappingen

- overkappingen zijn niet gewenst
- overkappingen zijn in ieder geval niet zichtbaar vanaf de openbare weg

Dakkapellen en dakramen

- dakkapellen en dakramen hebben gezamenlijk maximaal een breedte van een derde van het dakvlak
- de zijwangen van dakkapellen wit of donker schilderen
- dakkapellen kunnen de gootlijn raken als dat bijdraagt aan de architectuur van de gevel
- dakkapellen en dakramen blijven minimaal een meter onder de nok
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal, dienen horizontaal te lijnen (geen strookramen) en verticaal in samenhang te zijn met de onderliggende gevelindeling



Kozijn- en/of gevelwijzigingen

- kozijn- en gevelwijzigingen zijn niet gewenst, behalve wanneer het herstel betreft van historisch wenselijke eigenschappen
- gevelopeningen zijn staand
- kozijnen liggen in principe verdiept in het gevelvlak

Erfafscheidingen

- erfafscheidingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en geen onderdeel vormen van een gesloten straatwand zijn maximaal één meter hoog en deels doorzichtig, met een horizontale en verticale geleiding
- erfafscheidingen die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn maximaal twee meter hoog
- erfafscheidingen van hout of ijzerwerk zijn geschilderd in een donkere tint (bij voorkeur groen) eventueel met witte accenten

UITBREIDINGEN LOENEN AAN DE VECHT

Gebiedsbeschrijving

Aan de westkant van het centrum liggen de uitbreidingen van Loenen. Een uitbreiding bestaat uit gekoppelde of vrijstaande woningen tot twee lagen met een kap in een heldere stedenbouwkundige structuur. In Loenen ligt vrij centraal een uitbreiding met rijtjeswoningen. Ten noordwesten hiervan staan de rijen rond een hof gegroepeerd en in het zuidwesten zijn villa's en twee-onder-een-kapwoningen te vinden. De nieuwere wijken hebben veel openbaar groen. Het groene karakter wordt versterkt door voor- en achtertuinen van de woningen. Woningen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste weg of het hof, behalve de zuidelijk gelegen vrijstaande woningen. Centraal liggen enkele grootschalige openbare gebouwen, die een centrumfunctie vervullen. Andere grootschalige gebouwen liggen meer verspreid en over de wijken en staan vrij op het kavel.

Wat de uitbreidingen bindt, is onder meer het gebruik van hetzelfde woningtype, de eenvoudige woning met kap, die meestal per straat dezelfde gesloten rooilijn volgt. Bij de vrijstaande panden in het zuidwesten is de rooilijn echter onderbroken.

De architectuur van de woning in clusters of rijen is gebaseerd op herhaling. Hoekwoningen zijn op veelal gelijk aan de tussenwoningen. De meeste woningen hebben een stenen onderbouw van één tot twee lagen met een zadeldak waarvan de nokrichting meestal evenwijdig aan de rooilijn loopt. Bij de vrijstaande woningen in het zuidwesten is dit echter niet het geval.

Schoorstenen, gecombineerd met het herhaalde woningtype geven ritme aan het straatbeeld. Vaak zijn de dakvlakken voorzien van dakramen en soms van dakkapellen. Bij de oudere woningen is de dakhelling groot en steekt het dak ruim over de onderbouw.

De materialisering en detaillering is zorgvuldig. Gevels zijn over het algemeen opgebouwd uit baksteen. Daken zijn veelal van oranje, rode of donker keramische pannen en de dakkapellen zijn van hout. Raampartijen beslaan een groot deel van de gevel en zitten op de verdieping net onder de daklijst. Kozijnen zijn van hout. Het kleurgebruik is in principe per cluster in samenhang.

Van een aantal panden aan Kickestein is de verdieping en de kap bekleed met hout, dat in een donkerrode kleur is geschilderd.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De uitbreidingen kenmerken zich in het algemeen door hun heldere opzet en woningen die opgebouwd zijn uit twee lagen met een zadeldak. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

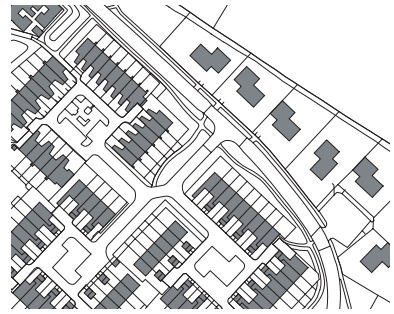
De verwachting is dat in de komende jaren aanvragen zullen komen voor op- en aanbouwen.

In het westelijk deel van de uitbreidingen zijn enkele ontwikkelingen gepland in de vorm van de uitbreiding van het woonzorgcomplex aan het Doude van Troostwijkplein en de herstructurering van het winkelcentrum tussen de Keizer Ottolaan en de Rijksstraatweg. Voor het samengaan van de Graaf Florisschool en de school het Fundament wordt een nieuw schoolgebouw aan de Keizer Ottolaan ontwikkeld.

Het beleid ten aanzien van de uitbreidingen is terughoudend en gericht op beheer.

Regulier welstandsregime

Voor de uitbreidingen met een heldere opzet en de woningen met een onderbouw tot twee lagen en een kap geldt een regulier welstandsregime.



GEBIED L2

Ligging

- hoofdgebouwen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- de individuele woning binnen een cluster/rij is een deel van het geheel
- bij clusters/rijen aansluiten op oriëntatie en ontsluiting van het geheel
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de rooilijn
- rooilijnen zijn per cluster/rij in samenhang
- aan- en bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en tenminste 3 meter achter de rooilijn
- overige gebouwen (zoals voorzieningen) kunnen vrij op het kavel staan

Massa

- clusters/rijen kennen een sterke onderlinge samenhang
- overige gebouwen afstemmen op naastgelegen panden
- woningen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met een zadeldak
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- op- en aanbouwen zijn bij voorkeur per cluster/rij van hetzelfde model
- aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume of ensemble
- een cluster/rij heeft een doorlopende gevelritmiek
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen
- bij wijzigingen karakteristieke detaillering behouden
- op- en aanbouwen zijn per cluster/rij afgestemd op het hoofdvolume

Materiaal- en kleurgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik is per cluster/rij in samenhang
- gevels bestaan in principe uit baksteen, eventueel met puin of houten beschoot
- hellende daken van woningen zijn bij voorkeur van rode of donkere keramische pannen
- het kleurgebruik is terughoudend
- het materiaal- en kleurgebruik van op- en aanbouwen is aangepast aan het hoofdgebouw



UITBREIDING CRONENBURGH LOENEN AAN DE VECHT

Gebiedsbeschrijving

Cronenburgh is een recente uitbreidingswijk ten zuiden van Loenen aan de Vecht, die in het oosten wordt ontsloten door de N402. De weg die de wijk ontsluit vertakt zich in het gebied tot een ruime lus met hierbinnen als bijzondere elementen een plein en een aangrenzend appartementsgebouw. Verder bestaat de wijk uit afwisselende vrijstaande- en geschakelde woningen in en om de lus. De woningen staan veelal op zeer ruime kavels in een rooilijn die de aangrenzende weg volgt. De woning heeft in het algemeen een eenvoudig hoofdvolume. Bij een aantal woningen staat een aparte garage op de kavel die soms onderdeel is van een studio. Ook komen geclusterde garages langs een aparte parkeerstraat voor.

De woningen hebben een eenvoudig hoofdvolume van één tot twee woonlagen met een plat dak of donkere kap. De kapvormen variëren van schild- of afgeplat schilddak tot zadel- of mansardedak. Een aantal woningen, verspreid over de wijk, heeft een afwijkende vorm en brengt accenten aan in de wijk.

Voor de architectuur is hoge kwaliteit gewenst met een zorgvuldig ontworpen entree en duurzame materialen. De gevels van het hoofgebouw worden in hoofdzaak opgetrokken uit donkere, grove baksteen en houtwerk en kozijnen dienen de kleur van het materiaal te hebben. De daken worden uitgevoerd in keramische pannen, zink, koper of leisteen.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Voor deze nieuwbouwllocatie zijn de openbare ruimte en individuele, onder architectuur gebouwde woningen van belang. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

Eventuele aanpassingen dienen zorgvuldig ingepast te worden in de bestaande architectuur.

Het beleid is terughoudend en gericht op beheer.

Aanvullend beleid

Voor Cronenburgh is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin wordt onder meer het materiaalgebruik, de keuze voor erfafscheidingen en het soort architectuur voorgeschreven.

Bijzonder welstandsregime

Voor Cronenburgh, de nieuwbouwwijk met de individuele, in een verzorgde architectuur gebouwde woningen, geldt een bijzonder welstandsregime.

GEBIED L3

Toetsing

Toekomstige plannen in de wijk Cronenburgh worden op welstand getoetst aan de hand van de richtlijnen die in het beeldkwaliteitplan van Cronenburgh zijn beschreven. Deze criteria hebben onder meer betrekking op de ligging, massa, architectonische uitwerking en het materiaal- en kleurgebruik van het toekomstige gebouw.



DORP NIEUWERSLUIS

Gebiedsbeschrijving

Nieuwersluis is een aan weerszijden van de Vecht gelegen kern. De kern is gegroeid om de sluis die op het kruispunt van de Nieuwe Wetering en de Vecht is gebouwd. De bebouwing wordt aan beide oevers omsloten door een oude vestinggracht. Aan de westoever is de loop van de gracht ten zuiden van de Nieuwe Wetering veranderd door de aanleg van een fort uit latere datum. Op deze oever ligt een dorpslint en een kleine uitbreiding. De Rijksstraatweg vormt de lintweg en de uitbreiding is tussen de Stationsweg en 't Grachtje ingeklemd. Aan de oostoever staan forse losse gebouwen in het groen.

De bebouwing aan de westoever bestaat voornamelijk uit woningen met één of twee bouwlagen en een kap. De lintbebouwing die langs een verspringende rooilijn aan de Rijksstraatweg en nabij de sluis staat, is gevarieerd en pandsgewijs opgebouwd, met de top- of langsgevel naar de straat. Er komen verschillende soorten kappen voor. De panden aan de Vechtzijde hebben hun achtertuin aan de rivier. Kenmerkend voor de meeste gevels zijn de staande ramen die de gevels een verticale geleiding geven. Door de ramen zowel boven als onder op één lijn te plaatsen krijgt de gevel eveneens een horizontale geleiding. De nieuwere bebouwing bestaat vooral uit twee-onder-één-kapwoningen en een enkel rijtje, met meestal een kap in zadeldakvorm. De rijen hebben een woning als basiseenheid die herhaald wordt.

Gevels zijn in het algemeen opgebouwd uit baksteen, de daken bekleed met rode, of donkere keramische pannen. Variatie in kleur- en materiaalgebruik als gevels met licht pleisterwerk en rijk versierde dakkapellen en -lijsten benadrukt het individuele karakter van de bebouwing langs de Rijksstraatweg.

Aan de oostoever van de Vecht ligt een aantal van oorsprong militaire gebouwen, waaronder de huidige gevangenis.

Bijzondere elementen in Nieuwersluis zijn het fort met de schootsvelden, het arsenaal en de houten artillerieloods, de houten fortwoningen, het restaurant aan de Rijksstraatweg, de sluis, de brug en de aan de oostoever gelegen voormalige militaire panden.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De waarde van de kern ligt onder meer in het verschil tussen de kleinschalige, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan de westzijde en de monumentale, vrijstaande panden aan de overkant van de Vecht.

Grootschalige ontwikkelingen zijn in het gebied niet te verwachten. Bouwaanvragen zullen zich in het algemeen beperken tot kleine wijzigingen aan of bij bestaande bebouwing, die goed ingepast dienen te worden in het bestaande beeld.

Het beleid is gericht op het inpassen van ontwikkelingen in de bestaande situatie.



Aanvullend beleid

Voor de kern van Nieuwersluis loopt de aanvraag voor de status van beschermd dorpsgezicht.

Beschermd welstandsregime

Voor de bijzondere bebouwing, die per oever zeer verschillend is, geldt een beschermd welstandsregime.

Extra criteria, die specifiek gelden voor kleine plannen in het beschermd dorpsgezicht, staan beschreven op pagina 90 en 91.

Ligging

- hoofdgebouwen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste weg
- rooilijnen van hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- in oriëntatie, ritme en ontsluiting aanpassen aan belendingen
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de rooilijn
- rooilijnen zijn per rij/cluster in samenhang
- overige gebouwen staan vrij op het kavel
- bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw
- doorzichten worden behouden en waar mogelijk versterkt



Massa

- de lintbebouwing en de bebouwing aan de oostoever is individueel en afwisselend
- de naoorlogse clusters/rijen kennen een sterke onderlinge samenhang
- gebouwen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met een kap
- vrijstaande panden aan de oostoever zijn verbijzonderingen
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- gebouwen zijn in maat en schaal aangepast aan belendingen
- op- en aanbouwen zijn bij woningen tussen Stationsweg en 't Grachtje bij voorkeur per cluster/rij van hetzelfde model
- aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- zo min mogelijk dichte gevels aan de straat



Architectonische uitwerking

- gebouwen zijn zorgvuldig vormgegeven en gedetailleerd
- dakkapellen, kroonlijsten, erkers en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume of ensemble
- bij de bebouwing aan de Rijksstraatweg de horizontale scheiding tussen onderbouw en kap benadrukken
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke zijn zorgvuldig gedetailleerd
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- op- en aanbouwen zijn afgestemd op het hoofdvolume
- bijgebouwen waaronder schuren zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als de hoofdmassa



Materiaal en kleurgebruik

- gevels zijn in hoofdzaak van bruine of rode baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen en eventueel van hout
- hellende daken van woningen zijn voorzien van rode of donkere keramische pannen
- kozijnen en dakkapellen uitvoeren in hout
- het kleur- en materiaalgebruik is terughoudend en wijkt niet sterk af van belendende panden
- houtwerk is geschilderd: grote vlakken in donkere tinten, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten als gebroken wit
- op- en aanbouwen zijn aangepast aan het hoofdgebouw



Kleine plannen

bijgebouwen

- bij woningen en in tuinen aan de Vecht geen bijgebouwen plaatsen

DORP NIEUWERSLUIS

Aanvullende criteria en beschermd dorpsgezicht

Voor beschermde dorpsgezichten gelden meer regels. In de algemene maatregel van bestuur staat, dat voor bouwen in beschermde dorps- en stadsgezichten altijd een bouwvergunning nodig is. De waarde van het beschermd gezicht ligt in de historisch gegroeide en goed behouden samenhang tussen structuur en bebouwing.

De aanvullende criteria vallen uiteen in algemene criteria en de kleine plannen. Deze zijn vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden, die elders vrijgegeven zijn of binnen de voor de hele verdere gemeente geldende criteria vallen. Om deze kwaliteiten te handhaven of te versterken zijn aparte criteria opgesteld, die op de te beschermen karakteristieken aangepast zijn.

Bij het dorpsgezicht van Nieuwersluis gaat het om de historische, deels van oorsprong militaire structuur en de invulling die daar door architectuur en detaillering aan is gegeven.

Voor het beschermd dorpsgezicht gelden de volgende aanvullingen:

Kleine plannen algemeen

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven

Aanbouwen

- aanbouwen zoveel mogelijk plaatsen achter het hoofdgebouw of naast de hoofdmassa opnemen in de straatwand
- aanbouwen aan de achterzijde zijn maximaal twee derde van de gevellengte breed
- de onderbouw van aanbouwen aan de achterzijde komt niet uit boven de goot van het hoofdgebouw

Bijgebouwen

- gevels van bijgebouwen zijn in hoofdzaak van baksteen, vergelijkbare steenachtige materialen of hout
- bijgebouwen zichtbaar vanaf de openbare weg hebben een kap

Overkappingen

- overkappingen zijn niet gewenst
- overkappingen zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg

Dakkapellen en dakramen

- een dakkapel van een beeldbepalend pand of monument is maximaal 1.20 meter breed
- dakkapellen overige gebouwen zijn maximaal 1.80 meter breed
- zijwangen van dakkapellen wit of donker schilderen of uitvoeren in zink
- dakkapellen kunnen de gootlijn raken als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel
- dakkapellen en dakramen blijven minimaal een meter onder de nok
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal, dienen horizontaal te lijnen (geen strookramen) en verticaal in samenhang te zijn met de onderliggende gevelindeling

Kozijn- en/of gevelwijzigingen

- kozijn- en gevelwijzigingen zijn niet gewenst, behalve wanneer het herstel betreft van historisch wenselijke eigenschappen
- gevelopeningen zijn staand
- kozijnen liggen in principe verdiept in het gevelvlak

Erfafscheidingen

- erfafscheidingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en geen onderdeel vormen van een gesloten straatwand zijn maximaal één meter hoog en deels doorzichtig, met een horizontale en verticale geleiding
- erfafscheidingen die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn maximaal twee meter hoog
- erfafscheidingen van hout of ijzerwerk zijn geschilderd in een donkere tint (bij voorkeur groen) eventueel met witte accenten



DORP VREELAND

Gebiedsbeschrijving

Vreeland is één van de dorpskernen die door de Vecht aaneengeregen worden. De kern heeft een west- en een oostoever en wordt omsloten door onder meer de Boslaan in het zuiden, de Dode Vechtarm in het oosten en in het westen de Boterweg. Vreeland vormt een beschermd dorpsgezicht.

Aan de westzijde vormt de Boterweg, overgaand in Duinkerken een lintweg. Aan de oostoever vormen de Voorstraat en de Lindegracht twee structurerende elementen. De bebouwing die hiertussen staat, is de oudste van Vreeland. Hier staan de meeste monumenten.

De woningen die aan de oostkant langs de Vecht staan, hebben hun voortuin aan de rivier. De weg loopt hier tussen de tuin en de woning door. De lintbebouwing in het westen is van de Vecht afgekeerd.

De bebouwing volgt over het algemeen per straat dezelfde rooilijn en staat in de Voorstraat direct aan het trottoir. De panden bestaan meestal uit een onderbouw van twee lagen met kap en rond de Raadhuyslaan één laag met kap.

Kenmerkend voor de meeste gevels zijn de staande ramen die de gevels een verticale geleding geven. Door de ramen zowel boven als onder op één lijn te plaatsen krijgt de gevel eveneens een horizontale geleding. De begane grond is vaak hoger dan de verdieping. De kappen variëren van mansarde- en schild- tot zadeldak en zijn uitgevoerd in rode of donkere pannen.

De panden zijn meestal opgetrokken uit een donkere baksteen. Soms zijn de gevels gestuct en van snijwerk in blokmotief voorzien. Veel voorkomende elementen zijn daklijsten, windveren en rijke versieringen rond de vaak houten dakkapellen. Ook gevelankers en luiken komen voor.

Bijzondere elementen aan de westoever zijn het hotel De Nederlanden en het ernaast gelegen huis Schoonoord. Het hotel ligt aan de voet van de dijk langs Duinkerken. Door de uitbreiding die tussen hotel en dijk is geplaatst in architectuur en materiaalkeuze te laten lijken op het hoofgebouw wordt de oorspronkelijke relatie tussen dijk en gebouw weggenomen.

Aan de oostkant ligt de Dode Vechtarm, die een bijzonder element vormt.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De hoofdopzet van de noord-zuid lopende wegen en de bebouwing die daar een invulling aan geeft zijn kenmerkend voor Vreeland.

Grootschalige ontwikkelingen zijn in het gebied niet te verwachten. Bouwaanvragen zullen zich in het algemeen beperken tot kleine wijzigingen aan of bij bestaande bebouwing, die goed ingepast dienen te worden in het bestaande beeld.

Het beleid is consoliderend en dient ertoe ontwikkelingen in te passen in de huidige situatie.

Aanvullend beleid

De kern van Vreeland is een beschermd dorpsgezicht

Beschermd en bijzonder welstandsregime

Voor de kern van Vreeland met de stedenbouwkundige verschillen tussen de beide oevers en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, geldt een beschermd welstandsregime. Op de westoever ligt een zone die grofweg tussen de Vecht en Fetha loopt en een bijzonder regime heeft gekregen vanwege de ligging aan het beschermd dorpsgezicht.

Extra criteria, die specifiek gelden voor kleine plannen in het beschermd dorpsgezicht, staan beschreven op pagina 94 en 95.



GEBIED L5

Ligging

- gebouwen zijn gericht op de belangrijkste weg
- de rooilijnen van de hoofmassa's volgen de weg
- bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de weg (zie kappenkaart)
- in oriëntatie, ritme en ontsluiting aanpassen aan belendingen
- zichtrelaties op de rivier behouden

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- de voorgevel is representatief
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één en soms twee lagen met een zadeldak, mansardekap of schilddak
- geen dichte gevels, bergingen of aanbouwen aan de straat
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- gebouwen zijn zorgvuldig vormgegeven en gedetailleerd
- bebouwing langs de hoofdstraten en de Vecht is rijk gedetailleerd
- detaillering van huizen in de zijstraten is vaak eenvoudiger maar met evenveel aandacht
- gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleding
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- dakkapellen, kroonlijsten, erkers en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt

Materiaal-en kleurgebruik

- gevels zijn in hoofdzaak van roodbruine baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, of zijn wit gestuct
- hellende daken van woningen hebben in hoofdzaak blauwgrijze keramische pannen
- kozijnen en dakkapellen uitvoeren in hout
- het kleurgebruik is terughoudend en wijkt niet sterk af van belendende panden
- houtwerk is geschilderd: grote vlakken in donkere tinten, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten als gebroken wit

Kleine plannen

bijgebouwen

- bij woningen en in tuinen aan de Vecht geen bijgebouwen plaatsen



DORP VREELAND

Aanvullende criteria beschermd dorpsgezicht

Voor beschermd dorpsgezichten gelden meer regels. In de algemene maatregel van bestuur staat, dat voor bouwen in beschermd dorps- en stadsgezichten altijd een bouwvergunning nodig is. De waarde van het beschermd gezicht ligt in de historisch gegroeide en goed behouden samenhang tussen structuur en bebouwing.

De aanvullende criteria vallen uiteen in algemene criteria en de kleine plannen. Deze zijn vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden, die elders vrijgegeven zijn of binnen de voor de hele verdere gemeente geldende criteria vallen. Om deze kwaliteiten te handhaven of te versterken zijn aparte criteria opgesteld, die op de te beschermen karakteristieken aangepast zijn. Voor het dorpsgezicht in het historisch centrum van Vreeland gaat het daarbij om de herkenbaarheid van de gebouwvorm inclusief de historische detaillering in samenhang met de situering.

Voor het beschermd dorpsgezicht gelden de volgende aanvullingen:

Kleine plannen algemeen

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven

Aanbouwen

- aanbouwen zoveel mogelijk plaatsen achter het hoofdgebouw of naast de hoofdmassa opnemen in de straatwand
- aanbouwen aan de achterzijde zijn maximaal twee derde van de gevellengte breed
- de onderbouw van aanbouwen aan de achterzijde komt niet uit boven de goot van het hoofdgebouw

Bijgebouwen

- vanaf de openbare weg zichtbare bijgebouwen hebben een kap
- gevels van bijgebouwen zijn in hoofdzaak van baksteen, vergelijkbare steenachtige materialen of hout

Overkappingen

- overkappingen zijn niet gewenst
- overkappingen zijn in ieder geval niet zichtbaar vanaf de openbare weg

Dakkapellen en dakramen

- een dakkapel van een beeldbepalend pand of monument is maximaal 1.20 meter breed
- dakkapellen overige gebouwen zijn maximaal 1.80 meter breed
- zijwangen van dakkapellen wit of donker schilderen of uitvoeren in zink
- dakkapellen kunnen de gootlijn raken als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel
- dakkapellen en dakramen blijven minimaal een meter onder de nok
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal en dienen horizontaal te lijnen (geen strookramen)

Kozijn- en/of gevelwijzigingen

- Voor het beschermd dorpsgezicht gelden regelingen met betrekking tot het materiaalgebruik van zichtbare gevels
- kozijn- en gevelwijzigingen zijn niet gewenst, behalve wanneer het herstel betreft van historisch wenselijke eigenschappen
- gevelopeningen zijn staand
- kozijnen liggen in principe verdiept in het gevelvlak

Erfafscheidingen

- erfafscheidingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en geen onderdeel vormen van een gesloten straatwand zijn maximaal één meter hoog en deels doorzichtig, met een horizontale en verticale geleiding
- erfafscheidingen die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn maximaal twee meter hoog
- erfafscheidingen van hout of ijzerwerk zijn geschilderd in een donkere tint (bij voorkeur groen) eventueel met witte accenten



UITBREIDINGEN VREELAND

Gebiedsbeschrijving

Vreeland is ten westen van de Boterweg uitgebreid. Een uitbreiding bestaat uit gekoppelde of vrijstaande woningen tot twee lagen met een kap in een heldere stedenbouwkundige structuur.

De uitbreidingen bestaan hier uit wijken met woningrijen en twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen aan de noordwestrand. De wijken hebben veel openbaar groen. Het groene karakter wordt versterkt door voor- en achtertuinen van de woningen. Veel woningen zijn met de voor- en achtergevel gericht op de belangrijkste weg. Bij de zuidelijk gelegen uitbreiding is dat niet het geval. Wat de uitbreidingen bindt is onder meer het gebruik van hetzelfde woningtype, de eenvoudige woning met kap, die meestal per straat dezelfde rooilijn volgt.

De architectuur van de woning in rijen of clusters is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid. Hoekwoningen zijn een enkele keer verbijzonderd door een verspringing van de rooilijn en verandering van de nokrichting. De meeste woningen hebben een stenen onderbouw van één tot twee lagen met een zadeldak waarvan de nokrichting meestal evenwijdig aan de rooilijn loopt. Schoorstenen, gecombineerd met het herhaalde woningtype geven ritme aan het straatbeeld. Vaak zijn de dakvlakken voorzien van dakkapellen of ramen. Enkele woningen hebben op de verdieping een raampartij die over gaat in een dakkapel. Sommige entrees zijn benadrukt door luifels of door de entreepartij uit te laten steken of juist terug te leggen.

De materialisering en detaillering is zorgvuldig. Gevels zijn in het algemeen opgebouwd uit baksteen en hebben soms houten puien of andere geveldelen. Raampartijen beslaan een groot deel van de gevel en en zitten op de verdieping net onder de daklijst. Kozijnen zijn van hout of kunststof. Het kleurgebruik is in principe per cluster in samenhang. Sommige woningen hebben een uitstekende dakgoot of een houten beschot. Bij de oudere woningen zijn ornamenten te vinden als versierde deur- en raamlijsten.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De uitbreidingen kenmerken zich in het algemeen door hun heldere opzet en woningen, die opgebouwd zijn uit twee lagen met een zadeldak. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

De verwachting is dat in de komende jaren aanvragen zullen komen voor op- en aanbouwen.

Het beleid ten aanzien van de uitbreidingen is terughoudend en gericht op beheer.

Regulier welstandsregime

Voor de uitbreidingen met een heldere opzet en de woningen met een onderbouw tot twee lagen en een kap geldt een regulier welstandsregime.



GEBIED L6

Ligging

- hoofdgebouwen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- de individuele woning binnen een cluster/rij is een deel van het geheel
- bij clusters/rijen aansluiten op oriëntatie en ontsluiting van het geheel
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de rooilijn
- rooilijnen zijn per cluster/rij in samenhang
- aan- en bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en tenminste 3 meter achter de rooilijn
- overige gebouwen (zoals voorzieningen) kunnen vrij op het kavel staan



Massa

- clusters/rijen kennen een sterke onderlinge samenhang
- overige gebouwen afstemmen op naastgelegen panden
- woningen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met een zadeldak
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- op- en aanbouwen zijn bij voorkeur per cluster/rij van hetzelfde model
- aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa



Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume of ensemble
- een cluster/rij heeft een doorlopende gevelritmiek
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen
- bij wijzigingen karakteristieke detaillering behouden
- op- en aanbouwen zijn per cluster/rij afgestemd op het hoofdvolume



Materiaal- en kleurgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik is per cluster/rij in samenhang
- gevels bestaan in principe uit baksteen, eventueel met puin of houten beschoot
- hellende daken van woningen zijn bij voorkeur van rode of donkere keramische pannen
- het kleurgebruik is terughoudend
- het materiaal- en kleurgebruik van op- en aanbouwen is aangepast aan het hoofdgebouw



DORP NIGTEVECHT

Gebiedsbeschrijving

Nigtevecht ligt aan een binnenbocht van de rivier de Vecht .

De kern omvat de lintbebouwing aan de dijk en het gebied rond de kerk. Het kerkgebied en het grootste deel van het lint vallen onder het beschermd dorpsgezicht.

De noordelijk gelegen dijkweg, die Dorpsstraat heet, vormt de drager van Nigtevecht. Deze straat verdeelt het dorp in een binnendijks en buitendijks deel. De buitendijkse bebouwing is op de Dorpsstraat gericht en volgt in het algemeen dezelfde rooilijn. De achtererven hebben een groen karakter. De gevarieerde panden zijn individueel en soms klassiek van opbouw. Ze staan dicht opeen en zijn opgebouwd uit één tot twee lagen met een kap die meestal de vorm van een zadel- of mansardedak heeft.

Bij de top-of langsgevels wisselen donkere, rode baksteen en wit pleisterwerk elkaar af. Kenmerkend voor de meeste gevels zijn de staande ramen die de gevels een verticale geleiding geven. Door ze zowel boven als onder op één lijn te plaatsen krijgt de gevel eveneens een horizontale geleiding. De ramen van de begane grond zijn hoog en hebben, net als de overige ramen roede-verdelingen. In de topgevel is ter hoogte van de zolder wel eens een rond raam aangebracht. Muurankers en kleuraccenten boven ramen en deuren, evenals gevels die aan beide zijden uitsteken, zijn voorkomende verfijningen in het gevelbeeld. De klassieke panden zijn vaak opgebouwd uit samengestelde volumes en daken en gedetailleerd met uitkragende of terugliggende, rijkversierde dak-, raam en deurlijsten.

Het binnendijks deel bestaat uit de kerk en de beeldbepalende, vrijstaande panden in een verspringende rooilijn. De kappen van de uit twee lagen opgebouwde panden hebben een nokrichting die evenwijdig aan de straat loopt.

Kenmerkend zijn de kerk en de smalle steegjes naar de Vecht.



Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Het dorpslint, evenals het kerkplein met de kerk, zijn de belangrijkste elementen van Nigtevecht.

Grootschalige ontwikkelingen zijn in het gebied niet te verwachten.

Het opgestelde beleid voor het beschermd dorpsgezicht is het handhaven van de structuur, de openbare ruimte en de historisch waardevolle bebouwing evenals het aanpassen aan de schaal en het karakter van het historische dorpsbeeld.

Aanvullend beleid

De kern van Nigtevecht heeft een beschermd dorpsgezicht.

Hiervoor gelden onder meer reglementen met betrekking tot bebouwingshoogte, nokhoogte-en richting, goothoogte, gevelgeleding en materialen.

Beschermd en bijzonder welstandsregime

Het lint en het gebied rond de kerk zijn met de waardevolle, gevarieerde bebouwing en verzorgde detaillering kenmerkend voor Nigtevecht. Hiervoor geldt ten dele een beschermd regime. Voor het overige deel geldt een bijzonder regime.

Extra criteria, die specifiek gelden voor kleine plannen in het beschermd dorpsgezicht, staan beschreven op pagina 100 en 101.

GEBIED L7

Ligging

- de bebouwing staat vrij of is dicht tegen elkaar aangebouwd
- hoofdgebouwen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste weg
- rooilijnen liggen parallel aan de weg
- bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de weg (en voor de meeste gebouwen voorgeschreven)
- bouwmogelijkheden zijn bepaald door bebouwingsvlakken

Massa

- gebouwen zijn vrijstaand of geschakeld, individueel en afwisselend
- gebouwen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met een hellend dak
- schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst
- (goot)hoogtes en bebouwingsgrenzen zijn vastgelegd (zie ook gevelwandtekeningen)

Architectonische uitwerking

- gebouwen zijn zorgvuldig vormgegeven en gedetailleerd
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke zijn rijk gedetailleerd
- de voorgevel is representatief
- gevelopeningen zijn staand
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- verticaal geplaatste ramen op regelmatige afstand bepalen de opbouw van de gevels

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels zijn in hoofdzaak van donkerbruine baksteen of wit gepleisterd
- hellende daken van woningen zijn voorzien van anthracietkleurige of rode keramische pannen
- houtwerk is geschilderd: grote vlakken in donkere tinten, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten als gebroken wit

Kleine plannen

bijgebouwen

- bij woningen en in tuinen aan de Vecht geen bijgebouwen plaatsen



DORP NIGTEVECHT

Aanvullende criteria beschermd dorpsgezicht

Voor beschermde dorpsgezichten gelden aparte regels.

In de algemene maatregel van bestuur staat, dat voor bouwen in beschermde dorps- en stadsgezichten altijd een bouwvergunning nodig is. De waarde van het beschermd gezicht ligt in de historisch gegroeide en goed behouden samenhang tussen structuur en bebouwing. De aanvullende criteria vallen uiteen in algemene criteria en de kleine plannen. Deze zijn vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden, die elders vrijgegeven zijn of binnen de gemeentelijke criteria vallen. Om deze kwaliteiten te handhaven of te versterken zijn aparte criteria opgesteld, die per beschermd dorpsgezicht anders zijn.

Bij het dorpsgezicht van Nigtevecht gaat het om de structuur langs de rivier en de invulling die daar door architectuur en detaillering aan is gegeven.

Voor het beschermd dorpsgezicht gelden de volgende aanvullingen:

Algemene criteria

- eenheid tussen gevelopbouw, -geleding en materiaal is kenmerkend
- een aanlegvergunning is nodig voor sloop van gebouwen en het kappen van bomen
- in het bestemmingsplan zijn maximale (goot)hoogtes vastgelegd
- voor sommige panden is de kapvorm vastgelegd op de kappenkaart
- sommige, in het bestemmingsplan aangewezen gebieden (achtererven aan de Vecht) blijven open

Kleine plannen algemeen

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven

Aanbouwen

- aanbouwen zoveel mogelijk plaatsen achter het hoofdgebouw of naast de hoofdmassa opnemen in de straatwand
- de goothoogte is maximaal drie meter (deze mag per meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens met een halve meter worden verhoogd)

Bijgebouwen

- bijgebouwen alleen op in het bestemmingsplan aangegeven lokaties
- bijgebouwen hebben een kap
- goothoogte maximaal 3.00 meter
- gevels van bijgebouwen zijn in hoofdzaak van baksteen, vergelijkbare steenachtige materialen of hout

Dakkapellen

- een dakkapel van een beeldbepalend pand of monument is maximaal 1.20 meter breed
- dakkapellen overige gebouwen zijn maximaal 1.80 meter breed
- zijwangen van dakkapellen wit of donker schilderen of uitvoeren in zink
- dakkapellen kunnen de gootlijn raken als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel
- dakkapellen en dakramen blijven minimaal een meter onder de nok
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal en dienen horizontaal te lijnen (geen strookramen)

Dakramen

- vanaf de Dorpsstraat zichtbare dakramen hebben een maximale grootte van 6 Hollandse pannen of (behalve bij monumenten) Velux dakramen van 55/78 centimeter

Kozijn- en/of gevelwijzigingen

- kozijn- en gevelwijzigingen zijn niet gewenst, behalve wanneer het herstel betreft van historisch wenselijke eigenschappen
- gevelopeningen zijn staand
- kozijnen liggen in principe verdiept in het gevelvlak

Erfafscheidingen

- erfafscheidingen, zichtbaar vanaf de openbare ruimte en geen onderdeel van een gesloten straatwand zijn maximaal één meter hoog en deels doorzichtig, met een horizontale en verticale geleding
- erfafscheidingen die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn maximaal twee meter hoog
- erfafscheidingen van de binnendijkse tuinen volgen de straat en bestaan uit hekken, heggen of gesnoeide bomen
- erfafscheidingen van ijzerwerk zijn geschilderd in een donkere tint (bij voorkeur groen) eventueel met witte accenten



UITBREIDINGEN NIGTEVECHT

Gebiedsbeschrijving

Nigtevecht is in de loop der tijden in noordelijke richting uitgebreid. Een uitbreiding bestaat uit gekoppelde of vrijstaande woningen tot twee lagen met een kap in een heldere stedenbouwkundige structuur.

De uitbreidingen bestaan in Nigtevecht in hoofdzaak uit rijenwoningen maar ook geschakelde-, vrijstaande en twee-onder-één-kappers komen voor. De wijken hebben meestal veel groen. Het groene karakter wordt versterkt door voor- en achtertuinten van de woningen. Tussen de uitbreidingen liggen enkele grootschalige gebouwen. Woningen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste weg. De rijen staan in een gesloten rooilijn die de weg volgt.

Wat de uitbreidingen bindt, is onder meer het gebruik van hetzelfde woningtype, de eenvoudige woning met kap. De architectuur van de woning in clusters of rijen is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid. Hoekwoningen zijn op een enkel raam na gelijk aan de tussenwoningen. De meeste woningen hebben een stenen onderbouw van één tot twee lagen met een zadeldak waarvan de nokrichting meestal evenwijdig aan de rooilijn loopt. Schoorstenen, gecombineerd met het herhaalde woningtype geven ritme aan het straatbeeld. Vaak zijn de dakvlakken voorzien van dakkapellen of -ramen. Enkele woningen hebben op de begane grond een luifel. Bij sommige rijenwoningen in Klein Muiden ligt een deel van de verdiepingslaag aan de voorzijde terug. De vrijgekomen ruimte boven de begane grond wordt dan wel benut als loggia. Bij de rijen met een winkelfunctie in de plint leiden trappen, benadrukt door poorten, naar de verdiepingen.

De materialisering en detaillering is zorgvuldig. Gevels zijn in het algemeen opgebouwd uit baksteen. Daken zijn van rode of donkere keramische pannen. Raampartijen beslaan een groot deel van de gevel en zitten op de verdieping net onder de daklijst. Kozijnen zijn van hout of kunststof. Het kleurgebruik van de woningen is in principe per cluster in samenhang.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

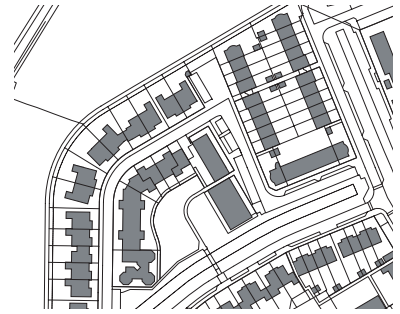
De uitbreidingen kenmerken zich in het algemeen door hun heldere opzet en woningen, die opgebouwd zijn uit twee lagen met een zadeldak. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

De verwachting is dat in de komende jaren aanvragen zullen komen voor op- en aanbouwen.

Het beleid ten aanzien van de uitbreidingen is terughoudend en gericht op beheer.

Regulier welstandsregime

Voor de uitbreidingen met een heldere opzet en de woningen met een onderbouw tot twee lagen en een kap geldt een regulier welstandsregime.



Ligging

- Hoofdgebouwen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- de individuele woning binnen een cluster/rij is een deel van het geheel
- bij clusters/rijen aansluiten op oriëntatie en ontsluiting van het geheel
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de rooilijn
- rooilijnen zijn per cluster/rij in samenhang
- aan- en bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en tenminste 3 meter achter de rooilijn
- overige gebouwen (zoals voorzieningen) kunnen vrij op het kavel staan



Massa

- clusters/rijen kennen een sterke onderlinge samenhang
- overige gebouwen afstemmen op naastgelegen panden
- woningen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met een zadeldak
- bij sommige rijen in Klein Muiden ligt de verdiepingslaag deels terug
- bij sommige rijen in Klein Muiden wordt de entree benadrukt door een boogvorm in de voorgevel
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- op- en aanbouwen zijn bij voorkeur per cluster/rij van hetzelfde model
- aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa



Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume of ensemble
- een cluster/rij heeft een doorlopende gevelritmiek
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen
- bij wijzigingen karakteristieke detaillering behouden
- op- en aanbouwen zijn per cluster/rij afgestemd op het hoofdvolume



Materiaal- en kleurgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik is per cluster/rij in samenhang
- gevels bestaan in principe uit baksteen, eventueel met puin of houten beschoot
- hellende daken van woningen zijn bij voorkeur van rode of donkere keramische pannen
- het kleurgebruik is terughoudend
- het materiaal- en kleurgebruik van op- en aanbouwen is aangepast aan het hoofdgebouw

DORP LOENERSLOOT

Gebiedsbeschrijving

Loenersloot ligt aan weerszijden van de Angstel. De contour van de dorpskern dat deels onder Abcoude en deels onder Loenen valt, vormt een ruime lijn om het dorpslint aan de oostoever en de bouwwerken in het groen aan de westkant. Het merendeel van de oude kern is benoemd tot beschermd dorpsgezicht.

In het westelijk deel van Loenersloot ligt een met bomen begroeid groengebied met in het noorden de boerderij Slotwijk en het huis Donkervliet en meer naar het zuiden het slot Loenersloot, alledrie geplaatst op enige afstand van de rivier. Het slot wordt omringd door een gracht, is voorzien van een ophaalbrug en bestaat uit drie hoge bouwlagen met een kap en een toren met kantelen. De eerste bouwlaag doet dienst als plint met de iets lichtere kleur en kleine raampjes.

Ten zuiden van het slot bepalen twee boerderijen, een zomerwoning, het koetshuis en de brugwachterswoning het beeld.

Het beeld aan de overkant wordt beheerst door lintbebouwing, het landgoed Valck en Heining en het Rechthuys. Het gebouw op het landgoed staat evenwijdig aan de weg en de rivier. De afwisselende en individuele panden die onderdeel uitmaken van het lint, verspringen ten opzichte van elkaar en staan evenwijdig aan de naast elkaar gelegen sloten. Ze staan meestal gericht op, maar niet direct aan de weg. De onderbouw heeft één tot twee bouwlagen, bekroond met een kap van rode of donkere keramische pannen. De voorgevel is veelal symmetrisch en is gestuct of heeft de kleur van de donkere bakstenen. Kenmerkend voor de meeste gevels zijn de staande ramen die de gevels een verticale geleiding geven. Door ze zowel boven als onder op één lijn te plaatsen krijgt de gevel eveneens een horizontale geleiding. De ramen, die op de begane grond hoog zijn, hebben veelal een roedeverdeling. Dak- en soms ook deurlijsten, evenals versierde dakkapellen, geven detail aan de panden. De bijgebouwen zijn eenvoudiger vormgegeven.

Bijzonder element vormt het markante slot Loenersloot.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Het lint, de vrijstaande bebouwing in het groen en het slot Loenersloot geven de kern haar waardevolle karakter.

Grootschalige ontwikkelingen zijn in het gebied niet te verwachten. Bouwaanvragen zullen zich in het algemeen beperken tot kleine wijzigingen aan of bij bestaande bebouwing, die goed ingepast dienen te worden in het bestaande beeld.

Volgens het beleid geldt dat het landelijk karakter behouden dient te blijven. Nieuwe ontwikkelingen moeten zorgvuldig ingepast worden in de bestaande situatie.

Aanvullend beleid

De kern van Loenersloot is een beschermd dorpsgezicht.

Beschermd en bijzonder welstandsregime

Voor de kern van Loenersloot, met de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing langs het lint en in het groen, geldt een beschermd welstandsregime. Op de oostoever liggen twee gebieden langs de Slotlaan en de P.N. Kruiswijkstraat die een bijzonder regime hebben gekregen vanwege de ligging aan het beschermd dorpsgezicht.

Extra criteria, die specifiek gelden voor kleine plannen in het beschermd dorpsgezicht, staan beschreven op pagina 106 en 107.



GEBIED L9

Ligging

- de voorzijde van de hoofdmassa is gericht op de weg of naar de rivier
- rooilijnen van hoofdmassa's variëren tussen evenwijdig aan de weg en de sloten
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de rooilijn
- bij wijzigingen aansluiten op ritme, oriëntatie en ontsluiting
- bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met een kap
- hoofd- en bijgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- zijgevels hebben vensters
- schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst
- bijgebouwen van boerderijen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het boeren erf

Architectonische uitwerking

- gebouwen zijn zorgvuldig vormgegeven en gedetailleerd
- gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleiding
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- bijgebouwen waaronder schuren zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als de hoofdmassa
- hoofdgebouwen hebben een kap met een hellingshoek van 45-55 graden
- agrarische hoofdgebouwen hebben een kap met een hellingshoek van 25-55 graden

Materiaal en kleurgebruik

- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- hellende daken van woningen zijn voorzien van rode of anthracietkleur
- het kleurgebruik is terughoudend en wijkt niet sterk af van belendende panden
- houtwerk is geschilderd: grote vlakken in donkere tinten, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten als gebroken wit



DORP LOENERSLOOT

Aanvullende criteria en kleine plannen

Voor beschermd dorpsgezichten gelden meer regels. In de algemene maatregel van bestuur staat, dat voor bouwen in beschermd dorps- en stadsgezichten altijd een bouwvergunning nodig is. De waarde van het beschermd gezicht ligt in de historisch gegroeide en goed behouden samenhang tussen structuur en bebouwing.

De aanvullende criteria vallen uiteen in algemene criteria en de kleine plannen. Deze zijn vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden, die elders vrijgegeven zijn of binnen de voor de hele verdere gemeente geldende criteria vallen. Om deze kwaliteiten te handhaven of te versterken zijn aparte criteria opgesteld, die op de te beschermen karakteristieken aangepast zijn. Voor het dorpsgezicht in het historisch centrum van Loenersloot gaat het daarbij om de herkenbaarheid van de gebouwworm inclusief de historische detaillering in samenhang met de situering. Daarnaast zijn er aanvullende regels voor reclame.

Voor het beschermd dorpsgezicht gelden de volgende aanvullingen:

Kleine plannen algemeen

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- de hoofdvorm van het gebouw moet duidelijk herkenbaar blijven

Aanbouwen

- aanbouwen zoveel mogelijk plaatsen achter het hoofdgebouw of naast de hoofdmassa opnemen in de straatwand
- aanbouwen aan de achterzijde zijn maximaal twee derde van de gevellengte breed
- de onderbouw is maximaal 3.00 meter hoog en komt niet uit boven de goot van het hoofdgebouw

Bijgebouwen

- maximale goothoogte: 3.00 meter
- vanaf de openbare weg zichtbare bijgebouwen hebben een kap
- gevels van bijgebouwen zijn in hoofdzaak van baksteen, vergelijkbare steenachtige materialen of hout

Dakkapellen en dakramen

- plaatsing dient de indeling van de gevels of het pand te versterken
- dakkapellen uitsluitend naast elkaar in één dakvlak
- maximale breedte: 1.20 meter
- afstand bovenzijde dakkapel tot de daknok tenminste 0.60 m en groter dan de afstand tussen onderzijde dakkapel en de dakvoet
- plaatsing van de voet tegen de goot of lijst danwel met minimale afstand van 0.60 meter
- maximale hoogte 1.50 meter
- de dakhelling is tenminste 45 graden
- zijwangen van dakkapellen wit of donker schilderen of uitvoeren in zink
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal en dienen horizontaal te lijnen (geen strookramen)

Overkappingen

- overkappingen zijn niet gewenst en in ieder geval niet zichtbaar vanaf de openbare weg

Erfafscheidingen

- erfafscheidingen zichtbaar vanaf de openbare ruimte en geen onderdeel van een gesloten straatwand zijn maximaal één meter hoog en deels doorzichtig, met een horizontale en verticale geleding
- erfafscheidingen niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte zijn maximaal twee meter hoog
- erfafscheidingen van hout of ijzerwerk zijn geschilderd in een donkere tint (bij voorkeur groen) eventueel met witte accenten

Kozijn- en/of gevelwijzigingen

- kozijn- en gevelwijzigingen zijn niet gewenst, behalve wanneer het herstel betreft van historisch wenselijke eigenschappen
- gevelopeningen zijn staand
- kozijnen liggen in principe verdiept in het gevelvlak

Steigers

- de steiger loopt evenwijdig aan de oever
- per bouwvak is maximaal één steiger toegestaan
- maximale overschrijding oeverlijn: 0.50 meter
- maximale afmetingen: 6.00 x 1.20 meter

UITBREIDINGEN LOENERSLOOT

Gebiedsbeschrijving

Loenersloot is aan de oostzijde van de dorpskern uitgebreid.

Een uitbreiding bestaat uit gekoppelde of vrijstaande woningen tot twee lagen met een kap in een heldere stedenbouwkundige structuur. In de wijk ligt een enkel grootschalig gebouw. De wijk heeft zowel rijenwoningen als twee-onder-één-kappers en langs de P.N. Kruiswijk- en de Hollandstraat staan vrijstaande woningen. De woningen staan veelal in een ruime hoeveelheid groen. Het groene karakter wordt versterkt door voor- en achtertuinen. Huizen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste weg.

Wat de uitbreidingen bindt, is onder meer het gebruik van hetzelfde woningtype, de eenvoudige woning met kap, die meestal per straat dezelfde rooilijn volgt. De architectuur van de woning in clusters of rijen is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid. Hoekwoningen zijn op een enkel raam na gelijk aan de tussenwoningen. De meeste woningen hebben een stenen onderbouw van één tot twee lagen met een zadeldak waarvan de nokrichting meestal evenwijdig aan de rooilijn loopt. Schoorstenen, gecombineerd met het herhaalde woningtype geven ritme aan het straatbeeld. Vaak zijn de dakvlakken voorzien van dakkapellen of -ramen. Sommige woningen hebben een luifel rond de entreepartij.

De materialisering en detaillering is eenvoudig maar zorgvuldig. Gevels zijn in het algemeen opgebouwd uit baksteen en hebben soms deels een houten beschoot. Daken zijn van rode of donkere pannen. Raampartijen beslaan een groot deel van de gevel en zitten op de verdieping net onder de daklijst. Kozijnen zijn van hout of kunststof. Het kleurgebruik van de woningen is in principe per cluster in samenhang. Aan het Nesciolaantje staan zeven woningen die uit hout opgetrokken zijn.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De uitbreidingen kenmerken zich door hun heldere opzet en woningen, die opgebouwd zijn uit twee lagen met een zadeldak. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

De verwachting is dat in de komende jaren aanvragen zullen komen voor op- en aanbouwen.

Het beleid ten aanzien van de uitbreidingen is terughoudend en gericht op beheer.

Regulier welstandsregime

Voor de uitbreidingen met een heldere opzet en de woningen met een onderbouw tot twee lagen en een kap geldt een regulier welstandsregime.



Ligging

- hoofdgebouwen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- de individuele woning binnen een cluster/rij is een deel van het geheel
- bij clusters/rijen aansluiten op oriëntatie en ontsluiting van het geheel
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de rooilijn
- rooilijnen zijn per cluster/rij in samenhang
- aan- en bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en tenminste 3 meter achter de rooilijn
- overige gebouwen (zoals voorzieningen) kunnen vrij op het kavel staan

Massa

- clusters/rijen kennen een sterke onderlinge samenhang
- overige gebouwen afstemmen op naastgelegen panden
- woningen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met een zadeldak
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- op- en aanbouwen zijn bij voorkeur per cluster/rij van hetzelfde model
- aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume of ensemble
- een cluster/rij heeft een doorlopende gevelritmiek
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen
- bij wijzigingen karakteristieke detaillering behouden
- op- en aanbouwen zijn per cluster/rij afgestemd op het hoofdvolume

Materiaal- en kleurgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik is per cluster/rij in samenhang
- gevels bestaan in principe uit baksteen, eventueel met puin of houten beschot
- gevels van de houtskeletbouwwoningen aan het Nesciolaantje zijn van hout
- hellende daken van woningen zijn bij voorkeur van rode of donkere keramische pannen
- het kleurgebruik is terughoudend
- het materiaal- en kleurgebruik van op- en aanbouwen is aangepast aan het hoofdgebouw



DORP ABCOUDE

Gebiedsbeschrijving

De kern van Abcoude is een beschermd dorpsgezicht op het knooppunt van Angstel en Gein. De grens volgt de bebouwing langs de rivieren, de spoorlijn in het oosten en het fort Abcoude in het zuiden. De hoofdstructuur bestaat uit de rivieren, het Kerkplein, de Hoogstraat en de de bocht waarin de rivieren samenkomen, geflankeerd door Molenweg, Kerkstraat en Stationsstraat. De meeste bebouwing bestaat uit een onderbouw tot twee lagen met een kap.

De bebouwing aan het water is meestal van de rivier afgekeerd (met uitzondering van de 19e eeuwse panden) en staat geclusterd in een meestal strakke maar soms verspringende rooilijn. In het algemeen zijn de panden vrijstaand en gevarieerd. De mansarde-, schild- en zadeldakken zijn vaak voorzien van een dakkapel. Soms verdwijnt de kap achter de voorgevel. De gevels hebben veelal reliëf door uitstekende balkons, erkers, of naar voren geschoven bakstenen gevelelementen die boven de daklijst doorlopen. Kenmerkend voor de meeste gevels zijn de staande ramen die de gevels een verticale geleding geven. Door deze ramen zowel boven als onder op één lijn te plaatsen krijgt de gevel eveneens een horizontale geleding.

De gebouwen zijn soms rijk van ornamentering. De vaak uit baksteen opgetrokken gevels zijn dan versierd met stucwerk in reliëf, in bogen aangebracht boven ramen en deuren en hebben een versierde daklijst. De bebouwing rond het Kerkplein is kleinschaliger en bestaat veelal uit losse en geclusterde bebouwing in de rooilijn. De panden hebben veelal een kap vaak met versierde dakkapellen. De top- en langsgevels zijn opgebouwd uit donkere baksteen of hebben een wit gestucte wand.

De Hoogstraat heeft een variatie aan bebouwingsclusters in dezelfde rooilijn. Hier staan zowel statige, symmetrische bebouwing als ook meer sobere (winkel)panden die onderling sterk verschillen. De begane grondlaag is vaak hoog. Ook hier zorgen raampartijen in de meeste gevels voor zowel een horizontale als verticale geleding. De afwisseling van bruinrode baksteen en wit stucwerk geven ritme aan de gevels. Ornamenten rond dakkapellen, ramen en deuren, gedetailleerde daklijsten en luiken komen voor.

Bijzondere elementen zijn de drie bruggen en het fort Abcoude. Ten noordwesten van het fort ligt een wijkje uit de jaren '50 met rijtjes woningen in dezelfde rooilijn. De bebouwing heeft twee bouwlagen met een zadeldak waarvan de nokrichting evenwijdig loopt aan de weg. Twee panden aan de Kloosterhof vormen een uitzondering. Ze zijn samengesteld uit meerdere blokken met twee tot drie woonlagen en een plat dak.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De gevarieerde bebouwing langs Angstel, Gein en Hoogstraat, alsook de kleinschalige bebouwing rond de kerk en bijzondere elementen als het fort, maken Abcoude tot een waardevolle kern die tot beschermd dorpsgezicht is benoemd.

Grootschalige ontwikkelingen zijn in het gebied niet te verwachten. Bouwaanvragen zullen zich in het algemeen beperken tot kleine wijzigingen aan of bij bestaande bebouwing, die goed ingepast dienen te worden in het bestaande beeld.

Het beleid is gericht op behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde.

Aanvullend beleid

De kern van Abcoude is een beschermd dorpsgezicht.

Beschermd welstandsregime

Voor Abcoude, met de waardevolle bebouwing langs de rivieren en rond de kerk, alsook de kleine, markante jaren '50 wijk, geldt een beschermd welstandsregime. Extra criteria, die specifiek gelden voor kleine plannen in het beschermd gezicht, staan beschreven op pagina 112 en 113.



Ligging

- de voorzijde van de hoofdmassa is gericht op de weg of het water
- rooilijnen van hoofdmassa's aansluiten bij belendingen
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de weg
- bij wijzigingen aansluiten op ritme, oriëntatie en ontsluiting
- bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw of maken deel uit van de straatwand



Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend met een eenvoudige hoofdform die is afgestemd op belendingen
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met in principe een steile kap (hellingshoek tussen 30 en 70 graden)
- vorm en richting van kappen afstemmen op belendingen
- de goothoogte als aangegeven op de bestemmingsplankaart kan uit cultuurhistorisch oogpunt aangepast worden
- wooneenheden aan de Kloosterhof zijn twee tot drie lagen hoog en bestaan uit samengestelde blokken met een plat dak
- op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst
- hoogte, lengte en breedte van de bestaande bebouwing is uitgangspunt bij nieuwbouw



Architectonische uitwerking

- gebouwen zijn zorgvuldig vormgegeven en gedetailleerd
- gebouwen in ritme, vormgeving en detaillering afstemmen op belendingen
- detaillering langs de Hoogstraat en het water is rijk en zorgvuldig
- detaillering aan de zijstraten is eenvoudig maar even aandachtig
- de horizontale scheiding tussen onderbouw en kap benadrukken
- gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleiding
- zijgevels hebben vensters
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt



Materiaal en kleurgebruik

- het materiaalgebruik van zichtbare gevels van hoofd- en bijgebouwen met een vloeroppervlak van tenminste 6 m², is in lijn met historische materialen als baksteen, pleisterwerk, hout of natuursteen
- schuine daken van gebouwen van tenminste 6 m², worden afgedekt met gegolfde gebakken pannen of met leien
- boven gevelopeningen bij voorkeur gemetselde lateien toepassen
- het kleurgebruik is terughoudend
- houtwerk is geschilderd: grote vlakken in donkere tinten, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten als gebroken wit



Reclame

In het winkelgebied geldt:

- per oorspronkelijk pand of winkel hoogstens één reclame evenwijdig aan de gevel van niet meer dan 0.40 meter hoog en tot maximaal 60% van de gevelbreedte
- reclames mogen in het algemeen niet hoger worden aangebracht dan de onderzijde van de raamdorpels op de eerste verdieping
- per oorspronkelijk pand hoogstens één reclame loodrecht op de gevel met een maximaal oppervlak van 0.50 m²
- buiten het gevelvlak uitstekende reclame worden niet hoger aangebracht dan de scheiding tussen begane grond en eerste verdieping
- reclames zijn aangepast aan het historisch karakter van de omgeving
- per winkel of bedrijf maximaal één lichtreclame
- de Hulksburg en Dorpsbrug zijn de lokaties voor spandoeken

DORP ABCOUDE

Aanvullende criteria beschermd dorpsgezicht

Voor beschermd dorpsgezichten gelden meer regels. In de algemene maatregel van bestuur staat, dat voor bouwen in beschermd dorps- en stadsgezichten altijd een bouwvergunning nodig is. De waarde van het beschermd gezicht ligt in de historisch gegroeide en goed behouden samenhang tussen structuur en bebouwing.

De aanvullende criteria vallen uiteen in algemene criteria en de kleine plannen. Deze zijn vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden, die elders vrijgegeven zijn of binnen de voor de hele verdere gemeente geldende criteria vallen. Om deze kwaliteiten te handhaven of te versterken zijn aparte criteria opgesteld, die op de te beschermen karakteristieken aangepast zijn. Voor het dorpsgezicht in het historisch centrum van Abcoude gaat het daarbij om de herkenbaarheid van de gebouwvorm inclusief de historische detaillering in samenhang met de situering. Daarnaast zijn er aanvullende regels voor reclame.

GEBIED A1

Voor het beschermd stadsgezicht gelden de volgende aanvullingen:

Kleine plannen algemeen

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- de hoofdvorm van het gebouw moet duidelijk herkenbaar blijven

Aanbouwen

- aanbouwen zoveel mogelijk plaatsen achter het hoofdgebouw of naast de hoofdmassa opnemen in de straatwand
- aanbouwen zijn maximaal twee derde van de gevellengte breed
- de onderbouw komt niet uit boven de goot van het hoofdgebouw
- maximale goothoogte aanbouwen: 3.00 meter
- hellingshoek kap ligt tussen de 30 en 70 graden

Bijgebouwen

- gevels van bijgebouwen zijn in hoofdzaak van baksteen, vergelijkbare steenachtige materialen of hout
- maximale goothoogte: 3.00 meter
- hellingshoek kap ligt tussen de 30 en 70 graden

Overkappingen

- overkappingen zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg
- maximale hoogte: 3.00 meter

Dakkapellen en dakramen

- plaatsing dient de indeling van de gevels of het pand te versterken
- dakkapellen uitsluitend naast elkaar in één dakvlak
- maximale breedte: 1.00 meter per stuk en gezamenlijk niet meer dan 50% van de breedte van het dakvlak
- afstand bovenzijde dakkapel tot de daknok is tenminste 0.60 m en bij voorkeur groter dan de afstand tussen onderzijde dakkapellen de dakvoet
- afstand tot de goot of het boeibord is tenminste 0.60 m
- maximale hoogte 1.40 meter
- de dakhelling is tenminste 45 graden
- zijwangen van dakkapellen wit of donker schilderen of uitvoeren in zink
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal en dienen horizontaal te lijnen (geen strookramen)

Kozijn- en/of gevelwijzigingen

- kozijn- en gevelwijzigingen zijn niet gewenst, behalve wanneer het herstel betreft van historisch wenselijke eigenschappen
- gevelopeningen zijn staand
- kozijnen liggen in principe verdiept in het gevelvlak

Erfafscheidingen

- erfafscheidingen zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en geen onderdeel van een gesloten straatwand zijn maximaal één meter hoog, deels doorzichtig en hebben een horizontale en verticale geleding
- erfafscheidingen die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn maximaal twee meter hoog
- erfafscheidingen van hout of ijzerwerk zijn geschilderd in een donkere tint (bij voorkeur groen) eventueel met witte accenten

Steigers

- de steiger loopt evenwijdig aan de oever
- per bouwvak is maximaal één steiger toegestaan
- maximale overschrijding oeverlijn: 0.50 meter
- maximale afmetingen: 6.00 x 1.20 meter



UITBREIDINGEN ABCOUDE

Gebiedsbeschrijving

Abcoude is in noordelijke-, westelijke en zuidelijke richting uitgebreid. Een uitbreiding bestaat uit gekoppelde of vrijstaande woningen tot twee lagen met een kap in een heldere stedenbouwkundige structuur. De uitbreidingen bestaan hier uit villa's en twee-onder-een-kapwoningen in het noordwesten en zuiden, rijtjes in een ensemble in het noordoosten en rijen in het centrale deel van de uitbreidingen. De wijken hebben meestal veel openbaar groen. Het groene karakter wordt versterkt door voor- en achtertuinen van de woningen. Woningen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste weg of het hof. Tussen de uitbreidingen liggen enkele grootschalige gebouwen. Wat de uitbreidingen bindt, is onder meer het gebruik van hetzelfde woningtype, de eenvoudige woning met kap, die meestal per straat dezelfde gesloten rooilijn volgt. De architectuur van de woning in clusters of rijen is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid. Hoekwoningen zijn op een enkel raam na gelijk aan de tussenwoningen. De meeste woningen hebben een stenen onderbouw van één tot twee lagen met een zadeldak waarvan de nokrichting meestal evenwijdig aan de rooilijn loopt. Schoorstenen, gecombineerd met het herhaalde woningtype geven ritme aan het straatbeeld. Vaak zijn de dakvlakken voorzien van dakkapellen of -ramen. Ook komen woningen met balkons voor, meestal aan de achter- en soms aan de voorzijde van de woning. Enkele woningen hebben op de begane grond een luifel.

De materialisering en detaillering is eenvoudig maar zorgvuldig. Gevels zijn in het algemeen opgebouwd uit baksteen en hebben soms deels een houten beschoot. Daken zijn van rode of donkere pannen. Raampartijen beslaan een groot deel van de gevel en zitten op de verdieping net onder de daklijst. Kozijnen zijn van hout of kunststof. Het kleurgebruik van de woningen is in principe per cluster in samenhang.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De uitbreidingen kenmerken zich in het algemeen door hun heldere opzet en woningen, die opgebouwd zijn uit twee lagen met een zadeldak. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

De verwachting is dat in de komende jaren aanvragen zullen komen voor op- en aanbouwen. Dit geldt onder meer voor huurwoningen die te koop worden aangeboden.

Het beleid ten aanzien van de uitbreidingen is terughoudend en gericht op beheer.

Regulier welstandsregime

Voor de uitbreidingen met een heldere opzet en de woningen met een onderbouw tot twee lagen en een kap geldt een regulier welstandsregime.



GEBIED A2

Ligging

- hoofdgebouwen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- de individuele woning binnen een cluster/rij is een deel van het geheel
- bij clusters/rijen aansluiten op oriëntatie en ontsluiting van het geheel
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de rooilijn
- rooilijnen zijn per cluster/rij in samenhang
- aan- en bijgebouwen liggen in principe achter het hoofdgebouw en tenminste 3 meter achter de rooilijn
- overige gebouwen (zoals voorzieningen) kunnen vrij op het kavel staan



Massa

- clusters/rijen kennen een sterke onderlinge samenhang
- overige gebouwen afstemmen op naastgelegen panden
- woningen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met een zadeldak
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- op- en aanbouwen zijn bij voorkeur per cluster/rij van hetzelfde model
- aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa



Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume of ensemble
- een cluster/rij heeft een doorlopende gevelritmiek
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen
- bij wijzigingen karakteristieke detaillering behouden
- op- en aanbouwen zijn per cluster/rij afgestemd op het hoofdvolume

Materiaal- en kleurgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik is per cluster/rij in samenhang
- gevels bestaan in principe uit baksteen, eventueel met puin of houten beschot
- hellende daken van woningen zijn bij voorkeur van rode of donkere keramische pannen
- het kleurgebruik is terughoudend
- het materiaal- en kleurgebruik van op- en aanbouwen is aangepast aan het hoofdgebouw



ZR. CLAASSENHOF EN DS. BLEEKERHOF ABCOUDE

Gebiedsbeschrijving

Bij de Zr. Claassenhof en de Ds. Bleekerhof zijn bungalows en woningen met een kap in een hofstructuur geplaatst. Beide liggen tussen de Weert en de sportzone langs de A2, ten noorden van afslag Abcoude.

De hoven zijn opgebouwd uit vrijstaande, op ruime kavels geplaatste woningen die langs de randen en in de kern van de hoven staan. De woningen volgen de rooilijn van de belangrijkste wegen.

De woningen met twee bouwlagen staan alle aan de oostrand of in het middengebied. Hoewel oorspronkelijk ontworpen met plat dak heeft een aantal van deze woningen in de Zr. Claassenhof een zadeldak gekregen waarvan de nok dwars op of evenwijdig aan de hoofdrichting staat. De overige bebouwing bestaat uit bungalows van één bouwlaag waarvan een aantal later een kap met zadeldak erbij gekregen heeft.

De woningen bestaan in het algemeen uit een hoofdvolume naast een kleiner, gekoppeld volume of hebben een losse berging. Het bijgebouw, dat altijd aan de erfscheiding grenst heeft één bouwlaag die bij de bungalows even hoog als of net iets lager dan het hoofdvolume is en soms als garage dienst doet.

Aan het noordelijke randje van de Ds. Bleekerhof staan de enige geschakelde woningen, opgebouwd uit één bouwlaag. Het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw is hier minder zichtbaar. De erfgrans bestaat uit een gemetselde wand.

Zowel de bungalows als de gestapelde bouw zijn voor het grootste deel opgetrokken uit baksteen, in een lichte of bruinrode kleur. De aan een zij- of achtergevel geplaatste schoorsteen vormt een belangrijk verticaal accent.

Acht bungalows in het centrum en aan de noordwestrand van de Ds. Bleekerhof vormen qua materialisering een uitzondering. De voorgevel bestaat uit baksteen maar de overige gevels bestaan uit puien met een brede betimmerde bovenrand. Een carport maakt onderdeel uit van de architectuur. Ook de geschakelde bungalows hebben een betimmerde bovenrand.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De hoven hebben een stedenbouwkundige opzet met woningen van een heldere architectuur.

Te verwachten ontwikkelingen zijn verdere plaatsing van kappen op de van oorsprong platte daken.

Het beleid is terughoudend en gericht op beheer.

Aanvullend beleid

Doordat vanuit het bestemmingsplan de mogelijkheid bestaat een kap op de bungalows te plaatsen, heeft de gemeente een kappenplan opgesteld. Hierin is onder meer het soort dak en de dakhelling vastgelegd.



Regulier regime

Voor de Zr. Claassenhof en Ds. Bleekerhof, met de bungalows en overige bebouwing in een hoofdstructuur, geldt een regulier welstandsregime gericht op de bestaande kwaliteit.

GEBIED A3

Ligging

- rooilijnen van hoofdmassa's volgen de weg
- in oriëntatie, ritme en ontsluiting aanpassen aan belendingen
- de woningen zijn in een ontworpen stedenbouwkundig patroon geplaatst

Massa

- gebouwen in maat en schaal aanpassen aan belendingen
- gebouwen hebben een (samengestelde) rechthoekige plattegrond
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met een plat dak of zadeldak met een helling van 40 graden
- op éénlaags bungalows is een terugliggend zadeldak met werkelijke nok toegestaan (uitsluitend op het hoofdgebouw)
- nokrichting in lengterichting van het hoofdgebouw
- loggia's in zadeldaken zijn niet toegestaan

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op de oorspronkelijke architectuur van het hoofdvolume
- de volumes zijn horizontaal geled
- uitstekende goten en dakoverstekken zijn niet toegestaan op de als bungalow ontworpen gebouwen

Materiaal- en kleurgebruik

- grote vlakken bestaan uit kleine elementen zoals baksteen of puien met houten beschot
- grote vlakken zijn terughoudend van kleur
- hellende daken van woningen voorzien van anthracietkleurige keramische pannen

Kleine plannen

Dakkapellen

- dakkapellen uitsluitend plat afgedekt
- dakkapellen minimaal 90 centimeter uit de zijgevel met een buitendakse hoogtemaat van 1.25 meter



UITBREIDING MEERLANDEN ABCOUDE

Gebiedsbeschrijving

Aan de noordwestrand van Abcoude, tussen de Meerlandenweg en het buitengebied, ligt de uitbreidingswijk Meerlanden.

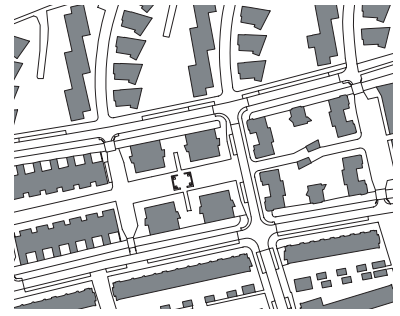
De wijk is opgebouwd uit drie zones waartussen twee noordwest gerichte, met bomen begeleide singels lopen. Iedere zone heeft een eigen verkaveling en een eigen architectuur. Woningen in de noordzone zijn geschakeld of vrijstaand, in de middenzone in verschillende clusters gegroepeerd en in het zuiden in rijen of in twee-onder-een-kap-vorm geplaatst. De woningen staan met de top of langsgevel evenwijdig aan de rooilijn die de weg volgt.

De opbouw van de massa is veelal eenvoudig. De woningen bestaan in hoofdzaak uit een onderbouw tot twee lagen en een plat dak of een kap die in meerdere verschijningsvormen voorkomt. De zeven clusters in de middenzone hebben elk een eigen karakter en op de hoeken verbijzonderde woningen. In de middenzone komen ook patiowoningen voor.

In de zuidelijke zone ligt bij sommige woningen de bovenverdieping terug zodat een dakterras ontstaat. In de hoofdmassa zijn de balkons en serres ondergebracht. Ten oosten van deze woningen ligt een terrein met verbijzonderde gebouwen.

De architectuur is verzorgd en heeft een individuele uitstraling. Gevels hebben veelal een heldere, geometrische indeling met ramen in overwegend houten kozijnen.

De woningen zijn meestal opgebouwd uit baksteen, soms in combinatie met pleisterwerk of hout. De gevels in de noordzone zijn veelal licht van kleur, die in de middenzone zijn wat kleuriger. De zuidzone heeft woningen in terughoudende tinten.



Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Kenmerkend voor Meerlanden is de heldere stedenbouwkundige opzet en de verzorgde architectuur. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

Grootschalige ontwikkelingen zijn, met uitzondering van de bouw van een appartementencomplex, niet te verwachten. De series woningen zorgen voor een herhaling die bij afwijkingen in de basiseenheid snel verstoord raakt. Aanpassingen dienen dan ook zorgvuldig bekeken te worden.

Het beleid voor deze wijk is terughoudend en gericht op beheer.

Aanvullende beleid

Voor Meerlanden is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin worden onder meer uitspraken gedaan over de oriëntatie van de woning, de dakvorm en het materiaalgebruik.

Bijzonder welstandsregime

Voor Meerlanden, met de verzorgde architectuur in een heldere stedenbouwkundige structuur, geldt een bijzonder welstandsregime.

Ligging

- hoofdgebouwen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen van hoofdmassa's volgen de weg
- bij clusters/rijen aansluiten op oriëntatie en ontsluiting van het geheel
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de rooilijn
- bijgebouwen liggen in principe achter het hoofdgebouw

Massa

- woningen hebben een individuele uitstraling
- gebouwen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen
- gebouwen in maat en schaal aanpassen aan belendingen
- op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmas-
sa
- op- en aanbouwen zijn bij voorkeur per cluster/rij van hetzelfde model
- aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd ele-
ment of opgenomen in de hoofdmas-
sa
- hoekwoningen van de clusters in de middenzone zijn verbijzonderd

Architectonische uitwerking

- de detaillering is zorgvuldig
- een cluster/rij heeft een doorlopende gevelritmiek
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen
- bijgebouwen waaronder schuren zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als de hoofdmas-
sa
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume
- De hellingshoek van de woningen met kappen in de noordelijke zone ligt tussen de 30-40 graden

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen, eventueel met hout of stucwerk
- in de noordzone zijn de gevels van baksteen in lichte tinten
- het kleurgebruik is terughoudend en per zone in samenhang
- op- en aanbouwen zijn aangepast aan het hoofdgebouw



BEDRIJVENTERREIN HOLLANDSE KADE ABCOUDE

Gebiedsbeschrijving

Bedrijventerrein Hollandse Kade ligt aan de noordrand van Abcoude, tussen woningen en bedrijventerrein Bovenkamp in het zuiden en de sportvelden in het noorden.

De ruime stedenbouwkundige opzet bestaat uit een eenvoudig raster waar de bebouwing invulling aan geeft. Brede profielen met waterlopen langs de randen, geschoren hagen en bomenrijen, geven het geheel een groen karakter. De randen en hoekpunten van het terrein, alsmede de entrees zijn markante plekken.

De bedrijfspercelen hebben een representatieve voorkant, waar de bezoekers parkeren en een functionele achterkant waar het bedrijfsparkeren plaatsvindt. Een brede haagbeuk scheidt aan de representatieve kant twee percelen, terwijl aan de functionele kant een transparant hekwerk langs de perceelgrenzen en op de rooilijn voor een scheiding zorgt.

De bebouwing is onder architectuur gebouwd in verschillende materialen. Het materiaalgebruik varieert van onder meer baksteen en hout tot beton, vaak in warme tinten.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De ruime opzet van de groene buitenruimte, evenals de verschijningsvorm van de architectuur, zijn kenmerkend voor het bedrijventerrein.

De ontwikkeling van het stationsgebied en omgeving is van invloed op het bedrijventerrein.

De samenhang tussen het groene karakter en de bebouwing dien gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. Het beleid voor het terrein en gericht op beheer.

Aanvullend beleid

Voor Hollandse Kade is een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin onder meer de randvoorwaarden voor de architectuur zijn bepaald. Een bouwplan wordt getoetst op massa en beeld, detaillering en articulering. Verder zijn er regels opgesteld voor de ligging, de percelen en gevelreclame. Ook de openbare ruimte is van materialisering tot kleur vastgelegd.

Bijzonder welstandsregime

Voor de architectuur in de zorgvuldig vormgegeven setting geldt een bijzonder welstandsregime

GEBIED A5

Ligging

- gebouwen staan vrij op het kavel
- gebouwen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste weg
- rooilijnen van hoofdmassa's zijn teruggelegen en volgen de weg

Massa

- bedrijven hebben een eenvoudige vorm
- voorgevel en dakconstructie zijn verbijzonderingen
- de voorgevel van de bedrijven langs de woonbebouwing en de noord-zijde is representatief
- bedrijven zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar

Detailering

- de detailering is zorgvuldig
- ontwerpaandacht voor de in- en uitgangen

Materiaal- en kleurgebruik

- gebruikt materiaal bij voorkeur baksteen en hout, stucwerk en in beperkte mate schoonwerk beton en staal
- gebruikte kleuren bij voorkeur in warme tinten (redwood, lariks, western red cedar) en aardetinten (bruin-, geel-, grijs- en groentinten)

Kleine plannen

Erfafscheidingen

- in de zone aan de voorkant van het perceel wordt het straatbeeld doorgezet. Hier staan geen hekwerken
- erfafscheidingen aan achter- en zijkanten tot aan de rooilijn vormgeven als gaashekwerk van 1.50-2.00 meter hoog, zonder prikkeldraad
- hekwerken zijn gelijk aan de hekwerken van de belendende bedrijven
- erfafscheiding tussen rooilijn en perceelgrens aan de voorkant vormgeven als 1 meter brede haag, 1.50-2.00 meter hoog
- hekwerken van hoekbedrijven worden begeleid door een haag van 0.50 meter breed en 1.50-2.00 meter hoog
- voor het ontnemen van het zicht op het zij- of achtererf kan langs het hek een haag worden geplaatst van 0.50 meter breed en dezelfde hoogte als het hekwerk. De minimale afstand vanaf de haag tot eventuele goederenopslag is dan 0.50 meter

reclame

- reclame is terughoudend en bescheiden met een oppervlak van maximaal 1m²
- geen reclame op het dak



DORP BAAMBRUGGE

Gebiedsbeschrijving

De kern omvat een brede zone om de Angsteloever.

De oostelijke grens van de kern is de Rijksstraatweg, de westgrens is een denkbeeldige lijn op 200 meter van de Binnenweg. Het grootste deel van de kern valt onder het beschermd dorpsgezicht.

De bebouwing is voornamelijk gegroepeerd in linten langs beide Angsteloever. Aan de westoever vormen de Dorpsstraat, de Kleiweg en de Binnenweg die in elkaars verlengde liggen een lintweg, in het oosten is dat het Zand-en Jaagpad met de Rijksstraatweg. De Brugstraat verbindt beide oevers. De westkant van het dorpsgezicht wordt verdeeld door het bouwlint aan de Zuwe. In het zuidelijk deel bevindt zich een groengebied met vrijstaande boerderijen.

De bebouwing is loodrecht op de straat verkaveld en staat meestal een eindje van de weg. Langs de Dorpsstraat, Kleiweg en Binnenweg liggen de achtertuinen aan het water. De panden staan hier meestal opeen in een rooilijn die de weg volgt. Aan de oostoever staat de bebouwing vrij en op de rivier gericht. Het zijn voornamelijk boerderijen aan de oostzijde van de weg, in een verspringende rooilijn. In het noordoosten van de kern snijdt de Rijksstraatweg een bocht van de Angstel af. Langs deze bocht staan aan het Zand en Jaagpad eenvoudige vrijstaande en twee-onder-een-kap huizen van voor de oorlog in een voornamelijk de weg volgende rooilijn.

De bebouwing van de kern is gevarieerd. Er staan panden van één tot twee lagen met zowel top- als langsegevels onder een schild- of zadeldak met rode of donkere keramische pannen. De begane grond heeft veelal hoge ramen in een gevel die gestuct is of de kleur van de donkere baksteen heeft. Kenmerkend voor de meeste gevels zijn de staande ramen die de gevels een verticale geleding geven. Door ze zowel boven als onder op één lijn te plaatsen krijgt de gevel bovendien een horizontale geleding. Dak- en soms ook deurlijsten, evenals versierde dakkapellen en muurankers, geven detail aan de panden. De boerderijen aan zowel de oost- als de westoever zijn groot met meerdere achterliggende bijgebouwen. De onderbouw van het hoofdgebouw bestaat hier uit één woonlaag boven een kelder. De voorgevel is symmetrisch met hoge ramen voorzien van een roedeverdeling. De bijgebouwen zijn eenvoudiger vormgegeven.

Opvallend aan de woningen langs de Zuwe is hun geringe diepte.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De linten langs beide Angsteloever en het zuidwestelijke groengebied hebben cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Grootschalige ontwikkelingen zijn in het gebied niet te verwachten. Bouwaanvragen zullen zich in het algemeen beperken tot kleine wijzigingen aan of bij bestaande bebouwing, die goed ingepast dienen te worden in het bestaande beeld.

Het beleid is voor het deel dat onder het beschermd dorpsgezicht valt gericht op behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde.

Aanvullend beleid

De kern van Baambrugge heeft een beschermd dorpsgezicht. Alleen de vooroorlogse bebouwing in de Angstelbocht valt hier buiten. Bij een vergunningaanvraag voor in het beschermd dorpsgezicht wordt onder meer gelet op gevelindeling, de geleding van gebouwen, de kapvorm en -richting, hoogte, kavelmaat en massa.

Beschermd en bijzonder welstandsregime

Voor het beschermd dorpsgezicht met de cultuurhistorisch waardevolle, afwisselende bebouwing, geldt een beschermd regime, voor het overige deel van de kern geldt een bijzonder welstandsregime.

Extra criteria, die specifiek gelden voor kleine plannen in het beschermd dorpsgezicht, staan beschreven op pagina 124 en 125.



Ligging

- de voorzijde van de hoofdmassa is gericht op de weg of naar de rivier
- rooilijnen van hoofdmassa's volgen de weg
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de weg
- bij wijzigingen aansluiten op ritme, oriëntatie en ontsluiting
- bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met een zadeldak of schilddak
- hoofd-en bijgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- zijgevels hebben vensters
- schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst
- kapvorm en -richting afstemmen op de binnen de gevelwand voorkomende kapvorm
- de massa (hoogte, lengte en breedte) van de bestaande bebouwing is uitgangspunt bij nieuwbouw
- bijgebouwen van boerderijen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het boerenerf

Architectonische uitwerking

- de detaillering is zorgvuldig en gevarieerd
- gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleding
- hoofdgebouwen hebben een kap met een hellingshoek van 30-70 graden
- de goothoogte, zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart, kan uit cultuurhistorisch oogpunt aangepast worden
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- bijgebouwen waaronder schuren zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als de hoofdmassa

Materiaal en kleurgebruik

- het materiaalgebruik van zichtbare gevels van hoofd- en bijgebouwen met een vloeroppervlak van tenminste 6 m², is in lijn met historische materialen als baksteen, pleisterwerk, hout of natuursteen
- schuine daken van gebouwen van tenminste 6 m², worden afgedekt met gegolfde gebakken pannen of met leien
- boven gevelopeningen bij voorkeur gemetselde lateien toepassen
- het kleurgebruik is terughoudend en wijkt niet sterk af van belendende panden
- houtwerk is geschilderd: grote vlakken in donkere tinten, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten als gebroken wit

Reclame

In het winkelgebied van de Dorps- en Brugstraat geldt:

- per oorspronkelijk pand of winkel hoogstens één reclame evenwijdig aan de gevel van niet meer dan 0.40 meter hoog en tot maximaal 60% van de gevelbreedte
- reclames mogen in het algemeen niet hoger worden aangebracht dan de onderzijde van de raamdorpels op de eerste verdieping
- per oorspronkelijk pand hoogstens één reclame loodrecht op de gevel met een maximaal oppervlak van 0.50 m²
- buiten het gevelvlak uitstekende reclame wordt niet hoger aangebracht dan de scheiding tussen begane grond en eerste verdieping
- reclames zijn aangepast aan het historisch karakter van de omgeving
- geen lichtreclames
- de Dorpsbrug is de lokatie voor spandoeken



DORP BAAMBRUGGE

Aanvullende criteria beschermd dorpsgezicht

Voor beschermde dorpsgezichten gelden meer regels. In de algemene maatregel van bestuur staat, dat voor bouwen in beschermde dorps- en stadsgezichten altijd een bouwvergunning nodig is. De waarde van het beschermd gezicht ligt in de historisch gegroeide en goed behouden samenhang tussen structuur en bebouwing.

De aanvullende criteria vallen uiteen in algemene criteria en de kleine plannen. Deze zijn vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden, die elders vrijgegeven zijn of binnen de voor de hele verdere gemeente geldende criteria vallen. Om deze kwaliteiten te handhaven of te versterken zijn aparte criteria opgesteld, die op de te beschermen karakteristieken aangepast zijn. Voor het dorpsgezicht in het historisch centrum van Baambrugge gaat het daarbij om de herkenbaarheid van de gebouwvorm inclusief de historische detaillering in samenhang met de situering. Daarnaast zijn er aanvullende regels voor reclame.

GEBIED A6

Voor het beschermd dorpsgezicht gelden de volgende aanvullingen:

Kleine plannen algemeen

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- de hoofdvorm van het gebouw moet duidelijk herkenbaar blijven

Aanbouwen

- aanbouwen zoveel mogelijk plaatsen achter het hoofdgebouw of naast de hoofdmassa opnemen in de straatwand
- aanbouwen zijn maximaal twee derde van de gevellengte breed
- de onderbouw komt niet uit boven de goot van het hoofdgebouw
- maximale goothoogte aanbouwen: 3.00 meter
- hellingshoek kap ligt tussen de 30 en 70 graden

Bijgebouwen

- gevels van bijgebouwen zijn in hoofdzaak van baksteen, vergelijkbare steenachtige materialen of hout
- maximale goothoogte: 3.00 meter
- bijgebouwen liggen tenminste 3.00 meter van (het verlengde van) de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw

Overkappingen

- overkappingen zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg
- maximale hoogte: 3.00 meter

Dakkapellen en dakramen

- plaatsing dient de indeling van de gevels of het pand te versterken
- dakkapellen uitsluitend naast elkaar in één dakvlak
- maximale breedte: 1.20 meter per stuk en gezamenlijk niet meer dan 50% van de breedte van het dakvlak
- afstand bovenzijde dakkapel tot de daknok tenminste 0.60 m en groter dan de afstand tussen onderzijde dakkapel en de dakvoet
- plaatsing van de voet tegen de goot of lijst danwel met minimale afstand van 0.60 meter
- maximale hoogte 1.50 meter
- de dakhelling is tenminste 45 graden
- zijwangen van dakkapellen wit of donker schilderen of uitvoeren in zink
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal en dienen horizontaal te lijnen (geen strookramen)

Kozijn- en/of gevelwijzigingen

- kozijn- en gevelwijzigingen zijn niet gewenst, behalve wanneer het herstel betreft van historisch wenselijke eigenschappen
- gevelopeningen zijn staand
- kozijnen liggen in principe verdiept in het gevelvlak

Erfafscheidingen

- erfafscheidingen zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en geen onderdeel van een gesloten straatwand zijn maximaal één meter hoog, deels doorzichtig en hebben een horizontale en verticale geleding
- erfafscheidingen die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn maximaal twee meter hoog
- erfafscheidingen van hout of ijzerwerk zijn geschilderd in een donkere tint (bij voorkeur groen) eventueel met witte accenten

Steigers

- de steiger loopt evenwijdig aan de oever
- per bouwvak is maximaal één steiger toegestaan
- maximale overschrijding oeverlijn: 0.50 meter
- maximale afmetingen: 6.00 x 1.20 meter



UITBREIDINGEN BAAMBRUGGE

Gebiedsbeschrijving

Baambrugge is aan weerszijden van de kern uitgebreid.

Een uitbreiding bestaat uit gekoppelde of vrijstaande woningen tot twee lagen met een kap in een heldere stedenbouwkundige structuur

De uitbreidingen zijn hier opgebouwd uit geschakelde- en rijenwoningen, twee-onder-één-kappers en vrijstaande woningen. In de wijken liggen enkele grootschalige gebouwen. De woningen staan veelal in een ruime hoeveelheid groen. Het groene karakter wordt versterkt door voor- en achtertuinen. Huizen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste weg of hof.

Wat de uitbreidingen bindt, is onder meer het gebruik van hetzelfde woningtype, de eenvoudige woning met kap, die meestal per straat dezelfde rooilijn volgt. De architectuur van de woning in clusters of rijen is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid. Hoekwoningen zijn op een enkel raam na gelijk aan de tussenwoningen. De meeste woningen hebben een stenen onderbouw van één tot twee lagen met een zadeldak waarvan de nokrichting meestal evenwijdig aan de rooilijn loopt. Schoorstenen, gecombineerd met het herhaalde woningtype geven ritme aan het straatbeeld. Vaak zijn de dakvlakken voorzien van dakkapellen of -ramen. Bij sommige woningen loopt de raampartij op de verdieping door naar boven en onderbreekt hiermee de daklijn.

De materialisering en detaillering is eenvoudig maar zorgvuldig. Gevels zijn in het algemeen opgebouwd uit baksteen en hebben soms deels een houten beschoot. Daken zijn van rode of donkere pannen. Raampartijen beslaan een groot deel van de gevel en zitten op de verdieping net onder de daklijst. Kozijnen zijn van hout of kunststof. Het kleurgebruik van de woningen is in principe per cluster in samenhang.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

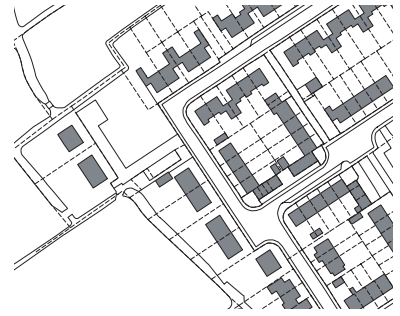
De uitbreidingen kenmerken zich door hun heldere opzet en woningen, die opgebouwd zijn uit twee lagen met een zadeldak. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

De verwachting is dat in de komende jaren aanvragen zullen komen voor op- en aanbouwen.

Het beleid ten aanzien van de uitbreidingen is terughoudend en gericht op beheer.

Regulier welstandsregime

Voor de uitbreidingen met een heldere opzet en de woningen met een onderbouw tot twee lagen en een kap geldt een regulier welstandsregime.



GEBIED A7

Ligging

- hoofdgebouwen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- de individuele woning binnen een cluster/rij is een deel van het geheel
- bij clusters/rijen aansluiten op oriëntatie en ontsluiting van het geheel
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de rooilijn
- rooilijnen zijn per cluster/rij in samenhang
- bijgebouwen liggen in principe achter het hoofdgebouw en tenminste 3 meter achter de rooilijn
- overige gebouwen (zoals voorzieningen) kunnen vrij op het kavel staan



Massa

- clusters/rijen kennen een sterke onderlinge samenhang
- overige gebouwen afstemmen op naastgelegen panden
- woningen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met een zadeldak
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- op- en aanbouwen zijn bij voorkeur per cluster/rij van hetzelfde model
- aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa



Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume of ensemble
- een cluster/rij heeft een doorlopende gevelritmiek
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen
- bij wijzigingen karakteristieke detaillering behouden
- op- en aanbouwen zijn per cluster/rij afgestemd op het hoofdvolume

Materiaal- en kleurgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik is per cluster/rij in samenhang
- gevels bestaan in principe uit baksteen, eventueel met puin of houten beschot
- hellende daken van woningen zijn bij voorkeur van rode of donkere keramische pannen
- het kleurgebruik is terughoudend
- het materiaal- en kleurgebruik van op- en aanbouwen is aangepast aan het hoofdgebouw



REGULIERE BEDRIJVENTERREINEN

Gebiedsbeschrijving

Loenen, Breukelen en Abcoude hebben een aantal bedrijventerreinen met een sobere verschijningsvorm. Deze terreinen liggen langs het Amsterdam-Rijnkanaal en de rivieren en aan de rand van sommige kernen. Zo bevindt bedrijventerrein Angstelkade zich aan de westkant van het Amsterdam-Rijnkanaal, ligt er ten noorden van Vreeland een bedrijventerrein langs de Vecht en is Broekdijk een qua opzet en bebouwing eenvoudig bedrijventerrein aan de rand van Breukelen.

De terreinen en de bebouwing worden gekenmerkt door een simpele hoofdstructuur en een sobere inrichting van de openbare ruimte. Gebouwen op een terrein vormen over het algemeen een cluster met een heldere beëindiging. De bebouwing is meestal gericht op de weg. Hallen en loodsen zijn eenvoudig van opbouw. De dakvorm varieert van plat tot flauw hellend. Representatieve ruimtes zijn vaak uitgevoerd als zelfstandig element. Dit wordt benadrukt door andere materialen zoals glas. Veel voorkomende materialen zijn plaatmateriaal en baksteen in terughoudende kleuren. De verschijningsvorm is veelal anoniem en verdraagt haar identiteit hier en daar slechts door teksten op de gevel.

Waterzuiveringsinstallaties, individuele fabrieken en olieopslag hebben een monofunctionele opbouw en vormgeving die hier enigszins van afwijkt. Deze terreinen liggen veelal in het gebied tussen Amsterdam-Rijnkanaal en Vecht.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

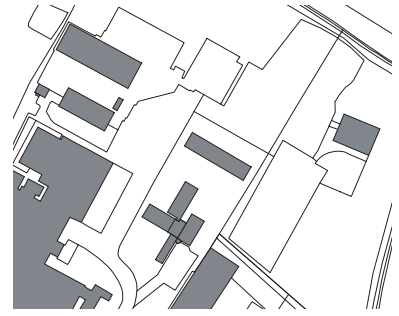
Reguliere bedrijventerreinen zijn eenvoudig en helder van opzet en architectuur. De monofunctionele terreinen geven in hun bebouwing hun functie weer.

Het goed functioneren van het bedrijventerrein is hier van belang. Verder geldt, vooral voor de bedrijven in het buitengebied, dat bij herstructurering of transformatie inpassing in de omgeving nagestreefd dient te worden. De bedrijventerreinen rond het spoor bij Breukelen, zullen geherstructureerd worden onder beeldkwaliteit.

Het beleid is terughoudend en gericht op beheer.

Regulier welstandsregime

Voor de sobere bebouwing langs een eenvoudige hoofdstructuur geldt een regulier welstandsregime.



GEBIED BLA1

Ligging

- gebouwen zijn gericht op de weg
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats
- representatieve en openbare functies zijn bij voorkeur op de straat gericht

Massa

- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- gebouwen bestaan bij voorkeur uit een ongedeelde hoofdmassa; eventuele zijvleugels of aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt
- uitbouw aan uitbouw is niet wenselijk
- geledingen zijn wenselijk

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen in stijl, maat en afwerking zijn afgestemd op het hoofdvolume

Materiaal- en kleurgebruik

- grote vlakken bestaan uit materialen met structuur als bijvoorbeeld baksteen en gevouwen staalplaat
- het kleurgebruik is aangepast aan de belendingen en terughoudend

Kleine plannen bedrijventerreinen

Reclame

- plaatsing: tot aan de bovenkant van de goot
- per bedrijf maximaal twee evenwijdig aan en tegen de gevel geplaatste reclames met een maximale hoogte van 0.8 meter
- per bedrijf maximaal één loodrecht op de gevel geplaatste reclame met een maximaal oppervlak van 1 m²
- per bedrijf maximaal één reclame aan hekwerken en erfafscheidingen met een maximaal oppervlak van 1 m²
- Van de reclames is er per bedrijf maximaal één verlicht



SPORTTERREINEN

Gebiedsbeschrijving

Aan de randen van de kernen en in het buitengebied bevinden zich de sportterreinen. Deze complexen zijn verschillend van grootte en van bebouwing. In het algemeen bestaat de bebouwing uit een hoofdgebouw en vaak meerdere bijgebouwen, die meestal vrij op het veld staan. Dit hoofdgebouw heeft de functie van clubhuis, kantine of kleedruimte of een functieoverkoepelende sporthal. De sporthallen zijn veelal rond de drie lagen hoog, terwijl de overige bebouwing vaak een bouwlaag telt. Hoewel de gebouwen vaak verschillen van uiterlijk is de hoofdvorm vaak helder en de architectuur eenvoudig. De gevels van de hallen zijn veelal gesloten. Het gevelmateriaal heeft een structuur die de vaak grote vlakken geleedt.



Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De sportterreinen zijn eenvoudig qua opzet en bebouwing en hebben een groen karakter. Er is geen bijzonder cultuurhistorisch beleid.

Er zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten.

Hoofdinzet is in het algemeen de inpassing van de velden met de daarbij horende gebouwen in het landschap.

Aanvullend beleid

Voor de sportterreinen geldt een aanvullend reclamebeleid

Regulier welstandsregime

Voor de sportterreinen geldt een regulier welstandsregime.

GEBIED BLA2

Ligging

- per terrein is er één hoofdmassa
- het hoofdgebouw is vrijstaand en individueel
- het hoofdgebouw is gericht op de belangrijkste weg
- bijgebouwen zijn ondergeschikt
- geen opslag op open terrein

Massa

- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw
- geledingen zijn wenselijk

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- kozijnen, daklijsten, regenpijpen en dergelijke zijn zorgvuldig gedetailleerd
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- bijgebouwen zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als de hoofdmassa

Materiaal en kleurgebruik

- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat
- het kleurgebruik is terughoudend en aangepast aan het landelijk gebied

Kleine plannen

reclame

- alleen reclame die gericht is op het complex/ terrein en niet zichtbaar vanaf de weg
- reclameborden alleen langs het hoofdveld
- maximale hoogte reclame: 0.8 meter



VEENWEIDEGEBIED

Gebiedsbeschrijving

Het veenweidegebied is ontstaan uit ontgonnen veengrond met veenri-viertjes als het Gein. Door oude waterlopen te verbreden en nieuwe slo-ten en greppels te graven, werd de veengrond bewoonbaar gemaakt. De hoofdopzet van de ontginning wordt bepaald door een langs een water lopende weg, met aan één of twee zijden bebouwing. De sloten, gegraven vanaf deze weg bepalen de fijnmazigheid van het landschap. Als gevolg van natte verving zijn de plassen in het gebied ontstaan, waar de Loosdrechtse plassen ten oosten van het gebied en de Vinkeveense plassen aan de westkant voorbeelden van zijn.

Het veenweidegebied met de rechte sloten vormt een open decor voor de bebouwing, die overwegend in linten is gegroepeerd. De hoofdweg met de flankerende bebouwing en de evenwijdige sloten zijn karakteristiek in het open veenlandschap. In het westelijk deel van de gemeente Breukelen bevindt zich een aantal linten waarvan de bebouwing op sommige plekken geclusterd is tot een dorp. Ten zuiden van Loenersloot aan de westkant van het Amsterdam-Rijnkanaal bevindt zich de Binnenweg met lintbebouwing. Aan de oostkant van het Amsterdam-Rijnkanaal loopt deze bebouwing door langs de Kerklaan en de Slootdijk. In het noordelijk deel van het veenweidegebied vormt de bebouwing rond Stokkelaarsbrug een lint. De overige bebouwing is veelal langs een ander landschappelijk element als een sloot geplaatst. Deze bebouwing heeft met lintbebouwing vergelijkbare eigenschappen. De bebouwing langs de linten is overwegend vrijstaand en gericht op de hoofdweg. De bebouwing wordt veelal via de hoofdweg ontsloten en bebouwing aan weteringen is merendeels door bruggetjes te bereiken. Langs de linten staan bedrijven, woningen en boerderijen. De rooilijnen van de bebouwing verspringt of volgt de hoofdweg. De linten hebben veel boerderijen met een hoofdgebouw en achterliggende bijgebouwen. Van het hoofdgebouw, veelal opgebouwd uit één laag en een kap, heeft het voorste deel van oorsprong een woonfunctie. De ramen van de begane grond zijn hoog en soms, samen met de ramen op de verdieping, voorzien van een rollaag en luiken. Zadel- of schilddaken kragen enigszins uit en hebben soms aan voor- en achterzijde een windveer. Gevels zijn merendeels opgebouwd uit baksteen en de hellende daken zijn voornamelijk bekleed met keramische pannen.



Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Het open veenweidegebied met de rechte slotenverkaveling is waardevol. Ook de structuur van de lintdorpen en de gevarieerde, verzorgde bebouwing met de verfijnde details, evenals de doorzichten op het achterliggende landschap maken deel uit van de landschappelijke kenmerken.

Er ligt een druk op het landelijk gebied door onder meer de vraag naar recreatiegebieden.

132

Het landschap wordt gezien als gebied met natuurlijke en landschappelijke waarden en de landbouw als beheerder. Bouwen in het buitengebied wordt tegengegaan, transformatie van een agrarische- naar een woonfunctie is beperkt mogelijk.

Regulier welstandsregime

Voor het veenweidegebied, met de kleinschalige, zorgvuldig ingepaste bebouwing, geldt een regulier welstandsregime.

GEBIED BLA3

Ligging

- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- het hoofdgebouw is met de voorgevel gericht naar de belangrijkste weg
- rooilijnen van bouwmassa's variëren tussen evenwijdig aan de weg en parallel aan de sloten
- bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw of staan ernaast en maken deel uit van de straatwand
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken

Massa

- gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één soms twee lagen met een zadel-, schild- of piramidedak
- aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- zijgevels hebben vensters

Architectonische uitwerking

- de detaillering is zorgvuldig en gevarieerd
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke zijn rijk gedetailleerd
- bijgebouwen waaronder schuren zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als de hoofdmassa
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- het verschil tussen voorhuis en achterhuis van het hoofdgebouw benadrukken

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels zijn in hoofdzaak van bruine of rode baksteen
- hellende daken zijn bij voorkeur van keramische pannen of riet
- houtwerk is geschilderd: grote vlakken veelal in donkere groentinten, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals gebroken wit danwel lichtgroen of lichtgeel
- het kleurgebruik is terughoudend



VECHTGEBIED NOORD

Gebiedsbeschrijving

De rivier de Vecht, met de stroomruggen, de daar op liggende dijkwegen en een deel van het lager gelegen achterland van het veenweidelandschap, vormt een gebied met bijzondere bebouwing.

Deze Vechtbundel is onderverdeeld in een noordelijk en een zuidelijk deel. Het noordelijk deel strekt zich uit van Hinderdam in het noorden tot Loenen aan de Vecht in het zuiden.

De Vecht en de dijkwegen ernaast worden door bomen begeleid. Deze wegen maken onderdeel uit van de langs de rivier ontstane bebouwing-slinten, met waar mogelijk aan twee zijden bebouwing.

De bebouwing buiten de kernen is veelal vrijstaand en staat voornamelijk evenwijdig aan de naast elkaar liggende sloten, in een verspringende rooilijn. Deze bebouwing is gericht naar de rivier of de belangrijkste weg en bestaat uit woonhuizen, (agrarische) bedrijven, boerderijen en buitens, van één tot twee bouwlagen en een kap. Kenmerkend voor dit gebied zijn verder de fruitboomgaarden langs de weg, waarvan er veel hoogstamfruitbomen hebben.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De Vecht en de evenwijdig aan en op de rivier gerichte, verfijnde bebouwing zijn cultuurhistorisch van belang.

Het bouwen langs de Vecht legt een grote druk op het gebied.

Het beleid is voor de buitenplaatsen van beide Vechtgebieden gericht op handhaving van de bebouwing, de beplanting en de parkachtige aanleg. Een rendabele exploitatie is hiervoor een vereiste.

Aanvullend beleid

Een aantal gebouwen langs het noordelijke Vechtgebied is tot monument aangewezen.

Bijzonder welstandsregime

Voor de afwisselende, verzorgde bebouwing in het noordelijk Vechtgebied geldt een bijzonder welstandsregime.

GEBIED BLA4

Ligging

- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- (hoofd)gebouwen zijn met de voorgevel gericht op de Vecht of de belangrijkste weg
- rooilijnen van massa's variëren tussen evenwijdig aan de weg en parallel aan de sloten
- doorzichten naar weidegebied handhaven

Massa

- gebouwen zijn overwegend vrijstaand, individueel en afwisselend
- gebouwen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen en een kap
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm

Architectonische uitwerking

- de detaillering is zorgvuldig en gevarieerd
- de voorgevel van de woning is representatief
- horizontale scheiding tussen onderbouw en kap van het hoofdgebouw benadrukken
- grote gevelopeningen zijn staand
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke zijn eenvoudig tot rijk gedetailleerd
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- bijgebouwen zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als de hoofdmassa

Materiaal- en kleurgebruik

- Gevels zijn in hoofdzaak van (bruin)rode baksteen of gestuct in een gebroken witte tot hardsteen grijze kleur
- hellende daken van woningen zijn voorzien van riet of van donkere of rode keramische pannen, die van bijgebouwen bij voorkeur ook
- houtwerk is geschilderd: grote vlakken hoofdzakelijk in donkere groentinten of grijzen, kleinere elementen in lichte tinten als gebroken wit danwel lichtgeel of beige
- boven gevelopeningen bij voorkeur gemetselde lateien toepassen
- grote vlakken zijn terughoudend van kleur



VECHTGEBIED ZUID

Gebiedsbeschrijving

Tussen Loenen aan de Vecht en Maarssen ligt het zuidelijk deel van de Vecht.

Dit deel van de Vechtbundel heeft een grote hoeveelheid buitenplaatsen met veel bomen, heesters en boomgaarden die de linten aan weerszijden van de oever dichtzetten.

De buitenplaatsen variëren in grootte. De bebouwing bestaat uit een hoofdgebouw en meerdere bijgebouwen. Het hoofdgebouw is gericht op en staat met enige afstand van de weg.

Verder staan er langs het zuidelijk deel van de Vecht boerderijen, buitenhuizen en boomgaarden, die meestal evenwijdig aan het slotenpatroon langs de Vecht staan, gericht op de rivier.



Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De Vecht en de evenwijdig aan en op de rivier gerichte, vaak verfijnde bebouwing zijn cultuurhistorisch van belang. De bebouwing dient qua massa, materiaal en detaillering verzorgd te zijn en te passen in het Vechtlandschap.

Het bouwen langs de Vecht legt een grote druk op het gebied.

Het beleid is voor de buitenplaatsen van beide Vechtgebieden gericht op handhaving van de bebouwing, de beplanting en de parkachtige aanleg. Een rendabele exploitatie is hiervoor een vereiste.

Aanvullend beleid

Een aantal gebouwen in het zuidelijk Vechtgebied is tot monument aangewezen.

Bijzonder welstandsregime

Voor het Vechtgebied zuid met de cultuurhistorisch waardevolle, afwisselende bebouwing, geldt een bijzonder welstandsregime.

GEBIED BLA5

Ligging

- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- hoofdgebouwen zijn gericht op de rivier en op de onstluitingsweg
- rooilijnen van bouwmassa's variëren tussen evenwijdig aan de weg en parallel aan de sloten
- groene setting handhaven

Massa

- gebouwen zijn overwegend vrijstaand, individueel en afwisselend
- gebouwen bestaan overwegend uit een onderbouw tot twee lagen en een kap
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm

Architectonische uitwerking

- de voorgevel van de woning is representatief
- de detaillering is zorgvuldig en gevarieerd
- gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleding
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke zijn rijk gedetailleerd
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- bijgebouwen zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als de hoofdmassa

Materiaal- en kleurgebruik

- Gevels zijn in hoofdzaak van (bruin)rode baksteen of gestuct in een veelal gebroken witte kleur
- hellende daken van woningen zijn voorzien van donkere of rode keramische pannen
- houtwerk is geschilderd: grote vlakken hoofdzakelijk in donkere groentinten of grijzen, kleinere elementen in lichte tinten als gebroken wit danwel lichtgeel of beige
- hellende daken van woningen zijn voorzien van donkere of rode keramische pannen, die van bijgebouwen bij voorkeur ook
- grote vlakken zijn terughoudend van kleur



ANGSTEL- EN GEINGEBIED

Gebiedsbeschrijving

De hoger in het veenweidegebied gelegen, sterk meanderende rivieren Angstel en Gein worden geflankeerd door twee, niet altijd aan de rivier parallellopende dijkwegen waarlangs bebouwing is gezet.

Aan de voet van de rivierdijken zijn bomen op enige afstand van elkaar geplant.

De bebouwing staat vrij in het landschap en geeft een gevarieerd beeld.

De voorgevel is gericht op- en staat evenwijdig aan de rivier of de sloten afwisselend op de oeverwallen en op het lager gelegen achterland. Er komen zowel boerderijen als woonhuizen als buitens voor. Langs de Angstel zijn kleine bedrijvenclusters te vinden. De gebouwen bestaan meestal uit één tot twee en soms drie bouwlagen met een schild-, mansarde- of zadeldak. De gevels zijn opgebouwd uit baksteen en zijn hier en daar gestuct.

De buitens staan meestal op enige afstand van de weg en zijn meestal opgebouwd uit een hoofdvolume met een klassieke opbouw van de massa en iets achterliggende bijgebouwen. Bijzondere aandacht is vaak besteed aan elementen als lichte kozijnen en daklijsten, donkere luiken in hout en donkere stijlen en regels.



Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De rivieren met de oeverwallen en de op de rivier gerichte, waardevolle bebouwing is cultuurhistorisch van belang.

Het transformeren van gebieden langs de Angstel- en Gein dient op zorgvuldige wijze plaats te vinden.

De gemeenten wensen de kwaliteit van de zone te handhaven en te versterken.

Aanvullend beleid

De provincie heeft een regeling opgesteld die het mogelijk maakt onder bepaalde voorwaarden nieuwe buitenplaatsen langs Angstel- en Gein te ontwikkelen.

Bijzonder welstandsregime

Voor de gevarieerde bebouwing met de afwisselende architectuur geldt een bijzonder welstandsregime.

GEBIED BLA6

Ligging

- (hoofd)gebouwen zijn met de voorgevel gericht op de rivier of de belangrijkste weg
- rooilijnen van hoofdmassa's variëren tussen evenwijdig aan de weg en parallel aan de sloten
- bijgebouwen staan achter de rooilijn van de hoofdmassa
- doorzichten naar weidegebied handhaven

Massa

- gebouwen zijn overwegend vrijstaand, individueel en afwisselend
- gebouwen bestaan overwegend uit een onderbouw van één tot twee bouwlagen en een, schild-, mansarde- of zadeldak
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm

Architectonische uitwerking

- horizontale scheiding tussen onderbouw en kap van het hoofdgebouw benadrukken
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke zijn zorgvuldig gedetailleerd
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- bijgebouwen zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als de hoofdmassa

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels zijn in hoofdzaak van gestucte of bruine baksteen
- boven gevelopeningen bij voorkeur gemetselde lateien toepassen
- houtwerk is geschilderd: het kozijnhout overwegend in lichte kleuren en het raamhout in donkere kleuren
- hellende daken van woningen zijn voorzien van riet of van donkere of rode keramische pannen
- grote vlakken zijn terughoudend van kleur



3.3 WELSTANDSCRITERIA VOOR SPECIFIEKE BOUWWERKEN

In deze paragraaf worden de objectgerichte welstandscriteria genoemd voor de bouwwerken die bijzonder specifiek en beeldbepalend zijn voor Breukelen, Loenen en Abcoude. De criteria zijn gebaseerd op de historische karakteristieken, om te bereiken dat nieuwe bouwwerken of ingrepen aan bestaande bouwwerken harmoniëren met de bestaande gebouwde omgeving. Dat wil overigens niet zeggen dat om imitatie van historische elementen wordt gevraagd. Juist een eigentijdse vormgeving kan de karakteristieken benadrukken (zie hiervoor ook de algemene welstandscriteria zoals beschreven in de paragraaf beoordelingsaspecten).

Beleid ten aanzien van specifieke bouwwerken

In Breukelen, Loenen en Abcoude zijn verschillende bouwtypen benoemd als bouwwerken waarvoor een beoordelingskader met 'eigen' welstandscriteria kan worden opgesteld. De opzet van deze objectgerichte beoordelingskaders is vergelijkbaar met de gebiedsgerichte beoordelingskaders.

Ook voor de specifieke bouwwerken is het vaststellen van het welstandsregime van belang. Het moet aansluiten bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. In theorie zijn voor de specifieke bouwwerken vier welstandsregimes mogelijk:

- Door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen monumenten. Aangewezen monumenten zijn erkend als bouwwerken van groot algemeen belang en genieten een wettelijke bescherming. Alle ingrepen aan monumenten zijn bouwvergunningplichtig, dus ook de zaken die elders vergunningsvrij zijn. De welstandsbeoordeling is 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. Het is niet noodzakelijk gebleken om voor alle monumenten expliciete welstandscriteria op te stellen omdat de algemene, gebiedsgerichte- en objectgerichte welstandscriteria kunnen worden gebruikt.
- Bijzondere welstandsobjecten waarbij extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is. Het welstandstoezicht wordt gericht op het voorkomen van aantasting van de karakteristieken en het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. Het kwaliteitsniveau van ingrepen aan deze bouwwerken moet hoog zijn.
- Reguliere welstandsobjecten waarbij de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd. De gemeente stelt geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit maar heeft wel toegesneden welstandscriteria opgesteld omdat de gebiedsgerichte welstandscriteria niet altijd bruikbaar zijn. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van deze bouwwerken.
- Welstandsvrije objecten. Het aanwijzen van welstandsvrije bouwwerken of objecten anders dan in de wet genoemd, wordt in Breukelen, Loenen en Abcoude niet wenselijk geacht.

BUITENPLAATSEN

Objectbeschrijving

De parkachtige gebieden met statige bebouwing liggen aan Angstel, Gein en Vecht. Een aantal buitenplaatsen is inmiddels opgenomen in de dorpskernen, zoals landgoed Boom en Bosch te Breukelen. Aan de westzijde van de Vecht worden de buitenplaatsen soms doorsneden door de N402, waardoor de huizen overtuinen hebben. De veelal rechthoekige, klassieke hoofdgebouwen staan meestal evenwijdig aan en gericht op de rivier. Deze gevels zijn meestal symmetrisch en hebben in het midden een toegang, die vaak nadruk krijgt door bijvoorbeeld een dakkapel of klassicistische ingangspartij met zuilen en lijstwerk. Veel van deze buitens hebben een ruime oprijlaan naar de openbare weg.

Het gebouw heeft meestal een klassieke gevelindeling met basement, schacht van één of twee lagen en kap met lijst als bekroning. Staande ramen zorgen voor een verticale geleding. De plaatsing van even hoge ramen op dezelfde horizontale lijn geeft de gevel een horizontale geleding. De verdiepingshoogte is naar boven toe aflopend. Zo zijn de raampartijen en de soms aanwezige luiken op de tweede woonlaag duidelijk kleiner dan op de eerste woonlaag. Het gebouw wordt vaak bekroond met een daklijst en een samengesteld dak. De gevels zijn meestal van baksteen, gestuct of onbewerkt en soms van natuursteen. Stucwerk boven de ingangspartij, tot balustrades uitgegroeide daklijsten, dakkapellen en torentjes geven variatie aan het gebouw.

Naast het hoofdgebouw heeft het buiten soms bijgebouwen, zoals een theekoepel aan het water.

De buitenplaatsen uit de 19e eeuw zijn een variatie op het klassieke hoofdgebouw. Hier wordt één zijde van het hoofdvolume geaccentueerd door de toevoeging van een toren of ander volume. In het midden van de gevels kunnen erkers zitten die op de verdieping erboven dienst doen als balkon. De panden zijn over het algemeen rijk versierd. De gevels hebben vaak een horizontale geleding door kleurverschillen in het baksteen en rollagen boven zowel ramen als deuren benadrukken de gevelopeningen.

Loenersloot, Nijenrode en Oudaen

De kastelen zijn op de rivier gericht en worden omringd door een slotgracht met ophaalbrug. Ze bestaan uit een plint en twee verdiepingen. De kastelen hebben één of meerdere torens. De bruine bakstenen vlakken en donkere daken worden onderbroken door lijsten, raamversieringen en dakkapellen.

De kastelen hebben, net als de buitenplaatsen, een eigen park. In het park van kasteel Nijenrode, zijn de afgelopen jaren achter het kasteel complexen neergezet ten behoeve van de universiteit. Hiervoor zijn een beschrijving en criteria opgesteld bij het deel over Breukelen.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De parkachtige tuin evenals de op de rivier gerichte, klassieke bebouwing zijn cultuurhistorisch waardevol. Het handhaven van de bebouwing, beplanting en de parkachtige aanleg is het huidige beleid. In Abcoude leeft het plan om bedrijvenlocaties langs de Angstel te transformeren tot plekken met nieuwe buitenplaatsen. De kastelen zijn alle monumenten.

Aanvullend beleid

Veel buitenplaatsen zijn monument.

Bijzonder welstandsregime

Voor de statige panden tussen het groen en aan het water, met de verzorgde architectuur en verfijnde details, geldt een bijzonder welstandsregime.

OBJECT 1

Ligging

- per terrein is er één hoofdmassa
- hoofdgebouwen zijn gericht op de rivier en op de ontsluitingsweg
- rooilijnen van hoofdmassa's variëren tussen evenwijdig aan de weg en parallel aan de sloten
- doorzichten naar weidegebied handhaven

Massa

- gebouwen zijn vrijstaand en individueel
- hoofdgebouwen hebben een plint, twee bouwlagen en een samengestelde kap
- torens benadrukken de entree of geven accenten aan de volumes
- schaalvergroting door grote aanbouwen is ongewenst

Architectonische uitwerking

- de detaillering is zorgvuldig en gevarieerd
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke zijn rijk gedetailleerd
- gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleiding
- gevelopeningen zijn staand
- de gevel is rond gevelopeningen verbijzonderd
- op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn vormgegeven als zelfstandig element of maken onderdeel uit van de hoofdmassa

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen, gestuct of van natuursteen
- daken bij voorkeur voorzien van anthracietkleurige dakpannen
- vensters uitvoeren met stijlen en regels
- kozijnen, lijstwerk en dakkapellen in hout
- houtwerk is geschilderd: grote vlakken in donkere tinten, kleinere elementen in met de gevel contrasterende kleuren
- stucwerk in lichte tinten als (gebroken) wit of zandkleuren
- het kleurgebruik is terughoudend



FORTEN

Objectbeschrijving

In of grenzend aan het gebied van Loenen, Abcoude en Breukelen komen forten voor, die onderdeel uitmaken van de Hollandse Waterlinie of de Stelling van Amsterdam. Bij deze linies werd gebruik gemaakt van het inunderen van land om de vijand tegen te houden. De forten dienden om zwakke plekken in het landschap te verdedigen. Meestal waren dit elementen die niet onder water kwamen te staan, als wegen en kades of hoger gelegen gebieden.

Elk fort wordt omringd door een gracht en heeft een brug of dam en aarden wallen waar het hoofdgebouw gedeeltelijk in ligt. Bij veel forten worden de hoofdgebouwen geflankeerd door bijgebouwen die voor munitieopslag of vergelijkbare militaire functies dienden en meestal eveneens gedeeltelijk zijn weggezonden in de aarden wallen. De gebouwen zijn opgebouwd uit baksteen, natuursteen of beton en hebben vaak houten luiken. Aan de rand van het fort, nabij de oeververbinding, staat meestal de uit baksteen opgetrokken fortwachterswoning en is soms ook nog de houten genieloods bewaard gebleven. De meeste forten zijn in de loop der tijd tot natuur- of recreatiegebieden verworpen. Fort Nieuwersluis is een goed voorbeeld van de forten van de Nieuwe Hollandse waterlinie. Het fort heeft onder meer een bomvrije toren die is aangeaard. Rondom zijn remises en een bomvrije kazerne gebouwd.

Fort Abcoude is een voorbeeld van een fort uit de Stelling van Amsterdam. Hier vormt de aangeaarde bomvrije kazerne met één helder gelede, zichtbare wand het hoofdgebouw.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Het samenspel tussen landschap en fort evenals de cultuurhistorisch waardevolle opbouw van gracht, omwalling en gebouw zijn van belang. De wijziging naar een veelal recreatieve- of natuurfunctie is sinds een aantal jaren in gang gezet en vereist eveneens een nieuwe aandacht voor het beheer van de forten.

Beide waterlinies hebben bouwwerken met vergelijkbare functies en uiterlijkheden. Het beleid is dan ook voor alle bouwwerken gelijk en gericht op het vinden van passende functies voor de forten en handhaving en versterking van de ligging in het landschap.

Aanvullend beleid

De Stelling van Amsterdam staat op de Werelderfgoedlijst en de forten zijn alle Rijksmonumenten. De meeste forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn eveneens monument en de linie is genomineerd voor plaatsing op de Werelderfgoedlijst.

Bijzonder welstandsregime

Voor de unieke reeks forten en hun ligging in het landschap geldt een bijzonder welstandsregime.

OBJECT 2

Ligging

- per fort is er één hoofdgebouw
- het fort is gericht op een bepaald element als een weg, kade of stuk landschap
- het fort wordt omringd door een gracht
- het fort is ontsloten door een brug of een dam
- de heldere ordening van verschillende gebouwen en traditionele beplanting handhaven
- oriëntatie op het landschap handhaven en waar mogelijk versterken



Massa

- het hoofdgebouw en versterkte bijgebouwen liggen deels verzonken in de aarden wal
- het hoofdgebouw heeft een relatief open en een gesloten zijde
- bijgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- de fortwachterswoning heeft één bouwlaag en een zadeldak



Architectonische uitwerking

- de detaillering is zorgvuldig
- gevels van het hoofdgebouw zijn van baksteen in een donkere kleur
- de fortwachterswoning is in hout of baksteen uitgevoerd, met keramische pannen op het dak
- luiken en deuren in hout, geschilderd in een donkere kleur
- het kleurgebruik is aangepast aan het landelijk gebied

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbare materialen
- luiken, deuren en kozijnen zijn van hout
- het kleurgebruik is aangepast aan het landelijk gebied



BOERDERIJEN

Objectbeschrijving

De boerderijen staan langs linten, het Amsterdam-Rijnkanaal en sommige wegen.

Boerderijen liggen meestal niet direct aan de weg, maar dieper op de met leilinden, fruitbomen of hagen begroeide kavels. De bebouwing bestaat vaak uit een hoofdgebouw en iets teruggelegen bijgebouwen. Het hoofdgebouw, veelal onderverdeeld in een woon-en een bedrijfsdeel, is meestal voorzien van een plint, een begane grond en een laag met een zadel- of schilddak. Het representatieve woondeel heeft hoge ramen, met vaak een versiering erboven en soms luiken ernaast. De overige ramen van de zijgevels zijn klein en hooggeplaatst. De gevels zijn soms wit bepleisterd met kleurverschillen om de hoeken, de plint en de rand boven de ramen aan te geven. De naar de weg gerichte topgevel van het hoofdgebouw is vaak symmetrisch en vaak verzorgd met een versierde omlijsting om de grote ramen, groene luiken of een windveer langs de dakrand. In de dakvlakken, die met keramische pannen of ook wel riet zijn bedekt, zitten tegenwoordig vaak dakramen. De bijgebouwen zoals de stallen hebben een met het hoofdgebouw vergelijkbaar hoofdvolume, maar zijn in architectuur en detaillering soberder. Ook zijn er hooibergen en schuren te vinden.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De op de linten en de rivier of weg gerichte boerderijen met de bomen en bijgebouwen, zijn kenmerkend voor het buitengebied. De boerderijen langs Vecht, Gein en Angstel bepalen mede het cultuurhistorisch waardevolle beeld.

Een aantal boerderijen verliest de agrarische functie en wordt dan aangepast op de woonfunctie. Hiermee verandert het beeld. De structuur van het gebouw alsmede de erfinrichting zijn van belang.

Het beleid is gericht op handhaving van de vaak waardevolle bebouwing en inpassing van nieuwe ontwikkelingen in de bestaande omgeving.

Aanvullend beleid

Een aantal boerderijen is benoemd tot monument.

Bijzonder welstandsregime

Voor de afwisselende, individuele bebouwing langs de structurerende lijnen in het buitengebied, geldt een bijzonder welstandsregime.

OBJECT 3

Ligging

- een heldere ordening van verschillende gebouwen en traditionele erfbeplanting op het erf is belangrijk
- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- hoofdgebouw met de voorgevel gericht naar de belangrijkste weg
- rooilijnen van hoofdmassa's variëren tussen evenwijdig aan de weg en parallel aan de sloten
- de rooilijnen van de boerderijen verspringen
- bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw of maken deel uit van de straatwand
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken



Massa

- gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag met een zadelschild- of piramidedak
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- zijgevels hebben vensters



Architectonische uitwerking

- de detaillering is zorgvuldig en gevarieerd
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zijn zorgvuldig gedetailleerd
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- het verschil tussen voorhuis en achterhuis van het hoofdgebouw benadrukken
- bijgebouwen als hallen en schuren zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als de hoofdmassa
- ramen in het woongedeelte van het hoofdgebouw zijn hoofdzakelijk verticaal
- een subtiel, maar duidelijk waarneembaar reliëf in de gevel door middel van neggen, kozijnhout, onderdorpels, gootlijst etc, is gewenst
- vensters uitvoeren met stijlen en regels



Materiaal- en kleurgebruik

- gevels zijn in hoofdzaak van bruine of rode baksteen en soms gestuct
- hellende daken zijn bij voorkeur van grijze keramische pannen of riet
- houtwerk is geschilderd: grote vlakken veelal in donkere groentinten, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals gebroken wit danwel lichtgroen of lichtgeel
- plinten in afwijkende kleur
- het kleurgebruik is terughoudend
- geen witte betonsteen, kalkzandsteen, spiegelen glas, kunststof of aluminium kozijnen, vlakke plaatdeuren, rolluiken of plaatmaterialen



AGRARISCHE BEDRIJFSGEBOUWEN

Objectbeschrijving

Agrarische bedrijfsgebouwen staan in de gemeente verspreid langs de linten en in het buitengebied. Het gaat hierbij niet om klassieke boerderijen, 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 met de korte zijde naar de weg gericht. Aan deze kant is vaak een grote deur te vinden. De hoogte is veelal beperkt tot één laag met een flauw hellende kap. Ook de uitvoering is meestal eenvoudig. In het algemeen hebben ze een onderbouw met een plint van baksteen en een gevel van staalplaat. Het dak is ook vaak afgedekt met een staalplaat, soms in combinatie met doorzichtige kunststof platen.

De kleuren zijn veelal terughoudend. De daken zijn meestal grijs. De eenvoudige detaillering past bij de nadrukkelijk op de functie gerichte bebouwing.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

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 daarbij horende functies.

In de toekomst zullen meer agrarische bijgebouwen worden geplaatst. Het beleid voor de agrarische bedrijfsgebouwen is gericht op het beheer van het landschap, waarin de boerenbedrijven een grote rol vervullen. De gemeente richt zich op het inpassen van deze objecten in het landschap. Terughoudende vormgeving en kleurstelling zijn gewenst gezien het open landschap en de daaruit volgende goede zichtbaarheid van de gebouwen.

Aanvullend beleid

Voor agrarische bedrijfsgebouwen geldt geen aanvullend beleid.

Regulier welstandsregime

De functionele agrarische bedrijfsgebouwen vallen onder het reguliere welstandsregime.

OBJECT 4

Ligging

- bedrijfsgebouwen liggen achter woongebouw en bijgebouwen
- een heldere ordening van verschillende gebouwen op het erf is belangrijk
- het gebouw is bij voorkeur met de topgevel gericht naar de weg
- rooilijnen variëren tussen evenwijdig aan de weg en parallel aan de sloten
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken

Massa

- bedrijfsgebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag met bij voorkeur een flauw hellende kap
- bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- bedrijfsgebouwen bestaan bij voorkeur uit een ongedeelde hoofdmasa
- geledingen zijn wenselijk

Architectonische uitwerking

- de detaillering is eenvoudig en zorgvuldig

Materiaal- en kleurgebruik

- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering, metaal- of golfplaat
- het kleurgebruik is terughoudend en aangepast aan het landelijk gebied
- daken zijn bij voorkeur donkergrijs



WOONSCHEPEN EN WOONARKEN

Objectbeschrijving

De rivieren en vaarten in het grondgebied van Breukelen, Loenen en Abcoude hebben langs de oevers vaak woonschepen en woonarken liggen. Door hun ligging in het veelal open landschap bepalen zij mede het beeld, zowel vanaf het water als vanuit het land.

Woonschepen zijn schepen die het wonen als hoofdfunctie hebben gekregen en onder woonarken wordt de drijvende bebouwing verstaan die van oorsprong een woonfunctie heeft.

De woonschepen zijn in verschillende scheepstypen te vinden. Door kleine aanpassingen is wonen de hoofdfunctie geworden. De schepen hebben heldere belijningen en veelal een leeg voor- en achterdek. De hoofdmassa is één laag hoog. De detaillering is zorgvuldig.

De meest voorkomende materialen zijn hout, staal en glas. De platte tot licht hellende daken zijn in principe afgedekt met zink, lood of bitumen. Het materiaal-en kleurgebruik is terughoudend en aangepast aan het oorspronkelijke uiterlijk van het schip en ingepast in het landschap.

Bij de woonarken is de woonfunctie duidelijk afleesbaar. De hoofdvorm is eenvoudig en helder geled. De massa is meestal één, soms twee lagen hoog en afgedekt met een plat of licht hellend dak. De beëindiging van het hoofdvolume is vaak benadrukt door bijvoorbeeld een overstek.

Detaillering, materiaal-en kleurgebruik zijn eenvoudig en zorgvuldig. Het woonvolume is in principe bekleed met houten beschot. Het dak is veelal afgedekt met bitumen.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Woonschepen en arken zijn medebepalend voor het beeld van de rivieren en vaarten waarin zij liggen en de directe omgeving. Met name het kleurgebruik is niet altijd ingepast in de omgeving. Het beleid is gericht op inpassing door onder meer een zorgvuldig materiaal- en kleurgebruik. Verder is handhaving van de oorspronkelijke scheepsvorm bij woonschepen van belang.

Aanvullend beleid

De provincie heeft de 'notitie woonschepenbeleid 2002-2012' opgesteld, waarin onder meer basismaten voor woonschepen en -arken zijn opgenomen.

Regulier welstandsregime

Voor de woonschepen en -arken, met hun heldere geleding en beeldbepalende ligging geldt een regulier welstandsregime. Er zal onder meer worden getoetst op een zorgvuldig kleur- en materiaalgebruik.

OBJECT 5

WOONARKEN

Ligging

- de ligging is parallel aan de oever
- ruimte tussen woonschepen niet dichtzetten

Massa

- woonarken opbouwen uit één tot maximaal twee bouwlagen met een plat of licht hellend dak
- de hoofdmasa is helder geled
- de hoofdmasa heeft een eenvoudige hoofdvorm

Architectonische uitwerking

- de detaillering is eenvoudig en zorgvuldig
- gevels hebben een heldere geleding
- de beëindiging van de hoofdmasa is benadrukt door bijvoorbeeld een boeibord of een dak met overstek

Materiaal- en kleurgebruik

- grote vlakken van de woonbebouwing bestaan bij voorkeur uit hout
- woonarken hebben een donkere kleur, aangepast aan het landelijk gebied



WOONSCHEPEN

Ligging

- de ligging is parallel aan de oever
- ruimte tussen woonschepen niet dichtzetten

Massa

- oorspronkelijke vorm en belijning zoveel mogelijk handhaven
- maximaal één bouwlaag met een plat of licht hellend dak
- gangboorden, voor- en achterdek leeghouden
- aan- uit- en opbouwen zijn alleen toegestaan binnen de omtrek van het casco

Architectonische uitwerking

- de detaillering is zorgvuldig
- oorspronkelijke zeeg handhaven

Materiaal- en kleurgebruik

- de massa is opgebouwd uit hout, staal en glas, zonder baksteen of beton
- daken zijn gedekt met bitumen, lood of zink, zonder dakpannen
- woonschepen hebben terughoudende kleuren, aangepast aan het landelijk gebied en de oorspronkelijke kleuren van het schip

3.4 WELSTANDSCRITERIA VOOR VEEL VOORKOMENDE KLEINE BOUWPLANNEN

Voor de ambtelijke toets van enkele veel voorkomende kleine bouwplannen zijn in aanvulling op de gebieds- en objectcriteria afzonderlijke criteria opgesteld. In tegenstelling tot alle eerder beschreven relatieve welstandscriteria gaat het hierbij om vrijwel absolute, objectieve criteria die de planindienaar vooraf maximale duidelijkheid geven.

Beleid ten aanzien van veel voorkomende kleine bouwplannen

Lichtvergunningplichtige plannen die aan deze criteria voldoen worden in principe niet aan de welstandscommissie voorgelegd maar beoordeeld door een ambtenaar van het bouwtoezicht, die daartoe door burgemeester en wethouders is gemandateerd. Alleen als zo'n bouwplan niet aan de ambtelijke toetsingscriteria voldoet of wanneer er sprake is van een bijzondere situatie of twijfel aan de toepasbaarheid wordt het plan aan de welstandscommissie voorgelegd. De welstandscommissie maakt bij de beoordeling tevens gebruik van de gebieds- en objectcriteria en de algemene welstandscriteria. Van zo'n bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij beschermde dorpsgezichten en monumenten als ook bij buitenplaatsen, boerderijen, MIP- panden en de beeldbepalende panden van Breukelen.

Ambtelijke toetsingscriteria worden gegeven voor:

- aan- en uitbouwen
- bijgebouwen en overkappingen
- dakkapellen
- gevelwijzigingen
- erfafscheidingen
- reclame
- dakramen
- zonnepanelen
- beschoeiing en grondkering
- steigers

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 het bouwvergunningenregime voor het betreffende bouwwerk,
- de welstandscriteria voor de ambtelijke toets.

AAN- EN UITBOUWEN

Beschrijving en uitgangspunten

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw in directe verbinding met het hoofdgebouw. Een aanbouw is een toevoeging van een nieuwe ruimte en een uitbouw is een vergroting van een bestaande ruimte. 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 herhaling van uniforme exemplaren die passen bij het karakter van de gebouwen en de straat. Belangrijk is dat de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw.

Aan- en uitbouwen

Een kleine aan- of uitbouw op het achtererf of zijerf is binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij (zie hiervoor de wettelijke regels). Deze bouwwerken worden niet vooraf beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrije aan- of uitbouw achteraf ingrijpen, als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit op grond van de excessenregeling zoals beschreven in paragraaf 2.6). Vergunningsvrije aan- en uitbouwen die voldoen aan onderstaande ambtelijke toetsingscriteria vallen in elk geval niet onder deze regeling. Bij twijfel wordt vooroverleg met het bouwtoezicht aanbevolen.

Vergunningsvrij

De hieronder genoemde welstandscriteria zijn bruikbaar voor een aan- of uitbouw, die volgens het bestemmingsplan is toegestaan en waarvoor een lichte bouwvergunning moet worden aangevraagd. Voldoet het plan aan deze criteria dan kan een gemandateerde ambtenaar het positieve welstandsoordeel geven.

Lichte vergunning

Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het bouwplan aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie maakt bij de beoordeling tevens gebruik van de gebieds- en objectcriteria en de algemene welstandscriteria. Van zo'n bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij beschermde dorpsgezichten en monumenten (waarvoor tevens een monumentenvergunning vereist is) alsook bij buitenplaatsen, boerderijen, MIP- panden en de beeldbepalende panden.

Uitzonderingen (beschermde gezichten, monumenten en dergelijke)

Trendsetter

Een lichte vergunning voor een aan- of uitbouw kan worden verstrekt, als het bouwwerk gelijk is aan een trendsetter. Een aan- of uitbouw voldoet dus in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het bouwblok of in de straat aan een woning van hetzelfde type eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurde trendsetter. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij het bouwtoezicht.

Criteria voor een aan- of uitbouw niet aan de openbare ruimte

Als er geen trendsetter is, voldoet een aan- of uitbouw op het zij- of achtererf die niet grenst aan de openbare ruimte in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Redelijke eisen van welstand voor aan- of uitbouw aan zij- of achterkant die niet grenst aan openbare ruimte

maat en plaats

- niet breder dan de oorspronkelijke gevel waaraan wordt gebouwd
- de hoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein:
 - a) indien de aan- of uitbouw wordt gebouwd aan een woning of woongebouw met één bouwlaag: niet meer dan 4.00 meter, dan wel, indien dat gebouw lager is dan 4.00 meter, niet meer dan de hoogte van dat gebouw
 - b) indien de aan- of uitbouw wordt gebouwd aan een woning of woongebouw met meerdere bouwlagen: niet meer dan 0.25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van die woning of dat woongebouw
- de diepte, gemeten vanuit de oorspronkelijke gevel waaraan die wordt gebouwd, niet meer dan 3.00 meter
- oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk achter- of zijerf is bebouwd
- afstand tot de voorgevellijn meer dan 1.00 meter
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig
- aan- of uitbouw aan de achtergevel mag de zijgevellijn niet overschrijden, tenzij er sprake is van een hoekaanbouw

vorm

- rechthoekig in één bouwlaag, eventueel met afgeschuinde hoeken
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van het hoofdgebouw
- plat afgedekt met of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting
- geen doorgetrokken dakvlakken vanaf het hoofdgebouw, niet meer dan 0.10 meter overstek
- geen secundaire aan- en/of uitbouw (bijv. uitbouw aan uitbouw of bijgebouw)
- een aan- of uitbouw aan de zijgevel niet lijnen aan de achtergevel, maar minimaal 0.30 meter verspringend
- bij een hoekaanbouw dienen de achter- en zijaanbouw op elkaar aan te sluiten

detaillering, materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrans (muurdam) of met behulp van een scheidende penant

overige

- de aan- of uitbouw dient te voldoen aan eventuele in het gebiedsgerichte beoordelingskader genoemde aanvullende criteria

Criteria voor een aan- of uitbouw aan de openbare ruimte

Als er geen trendsetter is, voldoet een aan- of uitbouw op het zijerf die grenst aan de openbare ruimte in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan. In het geval van een aan- of uitbouw op het voorerf dient altijd advies ingewonnen te worden bij de welstandscommissie.

Redelijke eisen van welstand voor aan- of uitbouw op het zij- en voorerf die grenst aan de openbare ruimte

maat en plaats

- niet breder dan 75 % van de oorspronkelijke gevel
- de hoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein:
 - a) indien de aan- of uitbouw wordt gebouwd aan een woning of woongebouw met één bouwlaag: niet meer dan 4.00 meter, dan wel, indien dat gebouw lager is dan 4.00 meter, niet meer dan de hoogte van dat gebouw
 - b) indien de aan- of uitbouw wordt gebouwd aan een woning of woongebouw met meerdere bouwlagen: niet meer dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van die woning of dat woongebouw
- de diepte, gemeten vanuit de oorspronkelijke gevel waaraan die wordt gebouwd, niet meer dan 2.50 meter
- de aan- of uitbouw niet tot gevolg heeft dat het oorspronkelijk bij die woning of dat woongebouw behorende voorerf voor meer dan 50 % is bebouwd
- oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk zijerf is bebouwd
- afstand tot de voorgevellijn meer dan 1.00 meter
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig

vorm

- rechthoekig in één bouwlaag, eventueel met afgeschuinde hoeken
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van het hoofdgebouw
- geen doorgetrokken dakvlakken vanaf het hoofdgebouw, niet meer dan 0.10 meter overstek
- geen secundaire aan- en/of uitbouw (bijv. uitbouw aan uitbouw of bijgebouw)
- een aan- of uitbouw aan de zijgevel niet lijnen aan de achtergevel, maar minimaal 0.30 meter verspringend
- de aan- of uitbouw mag de samenhang en ritmiek van het bouwblok niet aantasten

detaillering, materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrans (muurdam) of met behulp van een scheidende penant

overige

- de aan- of uitbouw dient te voldoen aan eventuele in het gebiedsgerichte beoordelingskader genoemde aanvullende criteria

BIJGEBOUWEN EN OVERKAPPINGEN

Beschrijving en uitgangspunten

Een bijgebouw 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.

Een overkapping is een grondgebonden overkapping van één bouwlaag. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport. Een belangrijk kenmerk is de transparantie, overkappingen mogen niet worden dichtgezet.

De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van bijgebouwen en overkappingen: gevels en dakvlakken in donkere gedekte kleuren, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen en overkappingen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke gebouw.

Kleine bijgebouwen of overkappingen op het achtererf of zijerf zijn binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij (zie hiervoor de wettelijke regels). Deze bouwwerken worden niet vooraf beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrije aan- of uitbouw achteraf ingrijpen, als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit op grond van de excessenregeling zoals beschreven in paragraaf 2.6). Vergunningsvrije bijgebouwen en overkappingen die voldoen aan onderstaande ambtelijke toetsingscriteria vallen in elk geval niet onder deze regeling. Bij twijfel wordt vooroverleg met het bouwtoezicht aanbevolen.

De hieronder genoemde welstandscriteria zijn bruikbaar voor een bijgebouw of overkapping, die volgens het bestemmingsplan is toegestaan en waarvoor een lichte bouwvergunning moet worden aangevraagd. Voldoet het plan aan deze criteria dan kan een gemandateerde ambtenaar het positieve welstandsoordeel geven.

Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het bouwplan aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie maakt bij de beoordeling tevens gebruik van de gebieds- en objectcriteria en de algemene welstandscriteria. Van zo'n bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij beschermde dorpsgezichten en monumenten (waarvoor tevens een monumentenvergunning vereist is) alsook bij buitenplaatsen, boerderijen, MIP-panden en de beeldbepalende panden.

Trendsetter

Een lichte vergunning voor een bijgebouw of overkapping kan worden verstrekt, als het bouwwerk gelijk is aan een trendsetter. Een bijgebouw of overkapping voldoet dus in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het bouwblok of in de straat aan een woning van hetzelfde type eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurde trendsetter. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij het bouwtoezicht.

Bijgebouwen en overkappingen

Vergunningsvrij

Lichte vergunning

Uitzonderingen (beschermde gezichten, monumenten en dergelijke)

Criteria voor een bijgebouw of overkapping niet aan de openbare ruimte

Als er geen trendsetter is, voldoet een bijgebouw of overkapping op het achtererf of het zijerf in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Redelijke eisen van welstand voor bijgebouwen en overkappingen aan achterkant of zijkant niet grenzend aan openbare ruimte

maat en plaats

- bij een plat dak is de hoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, niet meer dan 3.25 meter
- bij toepassing van kap goothoogte maximaal 2.70 meter en nokhoogte maximaal 5.00 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein
- indien gebouwd aan een woning of woongebouw met meerdere bouwlagen: niet meer dan 0.25 meter boven de vloer van de eerste verdieping
- afstand tot de voorgevellijn meer dan 1 meter
- afstand tot de erfgrans minimaal 0.50 meter (achter erfafscheiding) tenzij gebouw wat materialisering betreft is geïntegreerd in erfafscheiding (bijvoorbeeld beide metselwerk)
- afstand tot gevels minimaal 2.00 meter voor bijgebouwen
- niet meer dan twee bijgebouwen en overkappingen op het gehele erf
- oppervlakte maximaal 30 m² en in totaal is maximaal 50% van het oorspronkelijke achter- of zijerf bebouwd

vorm

- duidelijk rechthoekig in één bouwlaag en geen opvallende details
- plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm,- helling en nokrichting
- hoogte boeibord maximaal 0.25 meter en niet meer dan 0.10 meter overstek
- overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open
- gevelgeleding gelijk aan gevelgeleding hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw

detaillering, materiaal en kleur

- materiaal afgestemd op het hoofdgebouw en uitgevoerd in metselwerk of hout in dekkend schilderwerk
- kleur overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten. Geen opvallend kleurgebruik

overige

- bijgebouwen en overkappingen dienen te voldoen aan eventuele in het gebiedsgerichte beoordelingskader genoemde aanvullende criteria

Criteria voor een bijgebouw of overkapping aan de openbare ruimte

Een bijgebouw of overkapping aan de openbare ruimte, is in de bestemmingsplannen vrijwel niet toegestaan. In het zeldzame geval dat een dergelijk bijgebouw of overkapping planologisch wel is toegestaan, en er geen trendsetter is aangewezen, voldoet zo'n bijgebouw of overkapping in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan. In het geval van een bijgebouw of overkapping op het voorerf dient altijd advies ingewonnen te worden bij de welstandscommissie.

Redelijke eisen van welstand voor een bijgebouw of overkapping aan voor- of zijkant die grenst aan de openbare ruimte

maat en plaats

- de hoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, niet meer dan 3.25 meter
- indien gebouwd aan een woning of woongebouw met meerdere bouwlagen: niet meer dan 0.25 meter boven de vloer van de eerste verdieping
- afstand tot de erfgrans minimaal 0.50 meter (achter erfafscheiding) tenzij gebouw wat materialisering betreft is geïntegreerd in erfafscheiding (bijvoorbeeld beide metselwerk)
afstand tot gevels minimaal 2.00 meter voor bijgebouwen
- afstand tot de voorgevellijn meer dan 3 meter
- niet meer dan twee bijgebouwen en overkappingen op het gehele erf
- oppervlakte maximaal 10 m² en in totaal is maximaal 50% van het oorspronkelijke achter- of zijerf bebouwd

vorm

- duidelijk rechthoekig in één bouwlaag en geen opvallende details
- plat afgedekt
- hoogte boeibord maximaal 0.25 meter en niet meer dan 0.10 meter overstek
- overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open

detaillering, materiaal en kleur

- gevelgeleding gelijk aan gevelgeleding hoofdgebouw
- detaillering in zorgvuldige verhouding tot het hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- materiaal afgestemd op het hoofdgebouw en uitgevoerd in hout in dekkend schilderwerk
- geen zichtbare toepassing van beton, kunststof, staal, rietmatten of vlechtschermen
- kleur afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten. Geen opvallend kleurgebruik

overige

- bijgebouwen en overkappingen dienen te voldoen aan eventuele in het gebiedsgerichte beoordelingskader genoemde aanvullende criteria

DAKKAPELLEN

Beschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging in een schuin dakvlak. Ze zijn zeer bepalend voor het straatbeeld en mogen het gebouw niet domineren. Daarom moet de noklijn van het dak vanaf de weg zichtbaar blijven en moeten schoorstenen worden gerespecteerd. 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.

Dakkapellen

Dakkapellen, niet grenzend aan de openbare ruimte zijn binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij (zie hiervoor de wettelijke regels). Deze bouwwerken worden niet vooraf beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrije aan- of uitbouw achteraf ingrijpen, als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit op grond van de excessenregeling zoals beschreven in paragraaf 2.6). Vergunningsvrije dakkapellen die voldoen aan onderstaande ambtelijke toetsingscriteria vallen in elk geval niet onder deze regeling. Bij twijfel wordt vooroverleg met het bouwtoezicht aanbevolen.

Vergunningsvrij

De hieronder genoemde welstandscriteria zijn bruikbaar voor een dakkapel op een woning, die volgens het bestemmingsplan is toegestaan en waarvoor een lichte bouwvergunning moet worden aangevraagd. Voldoet het plan aan deze criteria dan kan een gemandateerde ambtenaar het positieve welstandsoordeel geven.

Lichte vergunning

Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het bouwplan aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie maakt bij de beoordeling tevens gebruik van de gebieds- en objectcriteria en de algemene welstandscriteria. Van zo'n bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij een complexe samengestelde dakvorm (mansardekap, schildkap, e.d.) of bij het plaatsen van een dakkapel op een ander gebouw dan een woning. Van zo'n bijzondere situatie is verder sprake bij beschermde dorpsgezichten en monumenten (waarvoor tevens een monumentenvergunning vereist is) alsook bij buitenplaatsen, boerderijen, MIP-panden en de beeldbepalende panden.

Uitzonderingen (beschermde gezichten, monumenten en dergelijke)

Een dakkapel moet duidelijk worden onderscheiden van een dakopbouw, door bijvoorbeeld het optrekken van een gevel of het aanbrengen van een 'ezelsrug' over de nok. Een dakopbouw tast het silhouet van het oorspronkelijke dak aan en heeft een ingrijpende invloed op het straatbeeld. Dakopbouwen vallen als woninguitbreiding onder de reguliere bouwvergunning. Er zijn geen ambtelijke toetsingscriteria voor opgesteld, een aanvraag voor een dakopbouw wordt altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.

162

Trendsetter

Een lichte vergunning voor een dakkapel kan worden verstrekt, als het bouwwerk gelijk is aan een trendsetter. Een dakkapel voldoet dus in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het bouwblok of in de straat aan een woning van hetzelfde type eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurde trendsetter. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij het bouwtoezicht.

Criteria voor dakkapellen niet aan de openbare ruimte

Als er geen trendsetter is, voldoet een dakkapel op het achterdakvlak of het zijdakvlak aan een zijde van een woning waarvan de gevel of het erf niet direct grenst aan de weg of openbaar groen, in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Redelijke eisen van welstand voor dakkapellen niet aan de openbare ruimte

maat en plaats

- breedte in achterdakvlak hoogstens 60 % van de gevelbreedte met een maximum van 5.00 meter
- breedte in zijdakvlak hoogstens 33.3 % van de gevelbreedte met een maximum van 4.00 meter
- maximale hoogte van de dakkapel 1.50 meter, inclusief boeiboord
- onderzijde of tussen 0.50 en 1.00 meter boven de dakvoet of in de dakvoet
- afstand bovenzijde dakkapel tot de daknok tenminste 0.50 m en groter dan de afstand tussen onderzijde dakkapel en de dakvoet
- de zijkanten minstens 0.60 meter van de rand van het dakvlak of scheidingmuur en in het zijdakvlak minstens 0.60 meter van de voorgevellijn
- afstand tot de hoekkepers en kilkepers (in geval van piramide- of schilddak) niet minder dan 0.90 meter
- afzonderlijk ontworpen dakkapellen hebben een onderlinge afstand van tenminste 1.00 meter
- op een zijdakvlak gekeerd naar een ander zijdakvlak kan een dakkapel worden gebouwd op een afstand van tenminste 3 meter vanuit het midden van de gemeenschappelijke scheidingmuur bij aaneengebouwde woningen en vanuit het midden van de afstand tussen de gevels van niet aaneengebouwde woningen (gemeten tussen de dichtst bij elkaar gelegen punten als de gevels niet parallel liggen)

vorm

- dak plat afgedekt
- boeibord maximaal 0.20 meter hoog
- bij woningen van een herhaald type in hoogte, plaatsing, vorm en indeling gelijk aan belendingen
- in één lijn met dakkapellen of dakramen die reeds in het dakvlak aanwezig zijn
- geen dakkapellen boven elkaar plaatsen
- gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van het hoofdgebouw

163

detaillering, materiaal en kleur

- detaillering en materiaal afgestemd op het hoofdvolume
- kleur afstemmen op hoofdvolume of in een donkere kleur passend bij de dakbedekking of in wit
- de zijwanden van dakkapel zijn ondoorzichtig, het voorvlak is voornamelijk van glas

overige

- de dakkapel dient te voldoen aan eventuele in het gebiedsgerichte beoordelingskader genoemde aanvullende criteria

Criteria voor dakkapellen aan de openbare ruimte

Als er geen trendsetter is, voldoet een dakkapel op het voordakvlak of het zijdakvlak aan een zijde van een woning waarvan de gevel of het erf direct grenst aan de weg of openbaar groen, in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Redelijke eisen van welstand voor dakkapellen aan de openbare ruimte

maat en plaats

- breedte hoogstens 1/3 gevelbreedte met een maximum van 4.00 meter
- hoogte niet meer dan 1/3 kaphoogte, met een maximum van 1.50 meter, inclusief boeiboord
- kaphoogte dak tenminste 2.75 meter (afstand tussen bovenkant nokvorst en bovenkant afgewerkte zoldervloer)
- onderzijde of tussen 0.50 en 1.00 meter boven de dakvoet of in de dakvoet
- afstand bovenzijde dakkapel tot de daknok tenminste 0.50 m en groter dan de afstand tussen onderzijde dakkapel en de dakvoet
- de zijkanten minstens 0.60 meter van de rand van het dakvlak of scheidingsmuur en in het zijdakvlak minstens 0.60 meter van de voorgevellijn
- afstand tussen de dakkapel en de hoek- en kilkepers (in geval van piramide- of schilddak) minstens 0.90 meter
- afzonderlijk ontworpen dakkapellen hebben een onderlinge afstand van tenminste 1 meter
- bij een woning met twee zijdakschilden mag in één zijdakschild een dakkapel worden gebouwd
- op een zijdakvlak gekeerd naar een ander zijdakvlak kan een dakkapel worden gebouwd op een afstand van tenminste 3 meter vanuit het midden van de gemeenschappelijke scheidingsmuur bij aaneengebouwde woningen en vanuit het midden van de afstand tussen de gevels van niet aaneengebouwde woningen (gemeten tussen de dichtst bij elkaar gelegen punten als de gevels niet parallel liggen)

vorm

- dak plat afgedekt
- boeibord maximaal 0.20 meter hoog
- bij woningen van een herhaald type in hoogte, plaatsing, vorm en indeling gelijk aan belendingen
- in één lijn met dakkapellen of dakramen die reeds in het dakvlak aanwezig zijn
- geen dakkapellen boven elkaar plaatsen
- gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van het hoofdgebouw

detaillering, materiaal en kleur

- detaillering en materiaal afgestemd op het hoofdvolume
- kleur afstemmen op hoofdvolume of in een donkere kleur passend bij de dakbedekking of in wit
de zijwanden van dakkapel zijn ondoorzichtig, het voorvlak is voornamelijk van glas

overige

- de dakkapel dient te voldoen aan eventuele in het gebiedsgerichte beoordelingskader genoemde aanvullende criteria

GEVELWIJZIGINGEN

Beschrijving en uitgangspunten

Van een gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, venster, raam of deur. Omdat de opbouw van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische uitwerking van het gebouw en/of de straatwand moeten ook de gevelwijzigingen zorgvuldig worden ontworpen. In principe mag de samenhang en de ritmiek in straatwanden niet worden verstoord door incidentele gevelwijzigingen.

Kozijn- en/of gevelwijzigingen

Een kozijn- en/of gevelwijziging in de achtergevel of een zijgevel van een gebouw is binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij (zie hiervoor de wettelijke regels). Deze bouwwerken worden niet vooraf beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrije gevelwijziging ingrijpen, als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit op grond van de excessenregeling zoals beschreven in paragraaf 2.6). Vergunningsvrije kozijn- en/of gevelwijzigingen die voldoen aan onderstaande ambtelijke toetsingscriteria vallen in elk geval niet onder deze regeling. Bij twijfel wordt vooroverleg met het bouwtoezicht aanbevolen.

Vergunningsvrij

De hieronder genoemde welstandscriteria zijn bruikbaar voor een kozijn- en/of gevelwijziging, die volgens het bestemmingsplan is toegestaan en waarvoor een lichte bouwvergunning moet worden aangevraagd. Voldoet het plan aan deze criteria dan kan een gemandateerde ambtenaar het positieve welstandsoordeel geven.

Lichte vergunning

Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het bouwplan aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie maakt bij de beoordeling tevens gebruik van de gebieds- en objectcriteria en de algemene welstandscriteria. Van zo'n bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij beschermd dorpsgezichten en monumenten (waarvoor tevens een monumentenvergunning vereist is) alsook bij buitenplaatsen, boerderijen, MIP- panden en de beeldbepalende panden.

Uitzonderingen (beschermd gezichten, monumenten en dergelijke)

Trendsetter

Een lichte vergunning voor een kozijn- en/of gevelwijziging kan worden verstrekt, als het bouwwerk gelijk is aan een trendsetter. Een kozijn- en/of gevelwijziging voldoet dus in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het bouwblok of in de straat aan een woning van hetzelfde type eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurde trendsetter. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij het bouwtoezicht.

Criteria voor gevelwijzigingen niet aan de openbare ruimte

Als er geen trendsetter is, voldoet een gevelwijziging in de achtergevel of een zijgevel die niet direct grenst aan de weg of openbaar groen en niet is gelegen aan een direct aan de weg of openbaar groen grenzend zijrf, in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Redelijke eisen van welstand voor gevelwijzigingen aan achter- of zijgevel

maat en plaats

- maximaal één gevelement per gevel verandert
- de gevelwijziging mag niet leiden tot wijziging van de draagconstructie van het gebouw
- maatvoering afgestemd op hoofdgebouw

vorm

- de gevel van begane grond en verdieping blijven samenhangend
- gevelopeningen niet geblindeerd met panelen of schilderwerk

detaillering, materiaal en kleur

- detaillering, materiaal-en kleur afgestemd op oorspronkelijke gevel

overige

- kozijn- en/of gevelwijzigingen dienen te voldoen aan eventuele in het gebiedsgerichte beoordelingskader genoemde aanvullende criteria

Criteria voor gevelwijzigingen aan de openbare ruimte

Als er geen trendsetter is, voldoet een gevelwijziging in de voorgevel of een zijgevel die direct grenst aan de weg of openbaar groen of is gelegen aan een direct aan de weg of openbaar groen grenzend zijrf, in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Redelijke eisen van welstand voor gevelwijzigingen aan voor- of zijgevel

maat en plaats

- maximaal één gevelement per gevel verandert
- de gevelwijziging mag niet leiden tot wijziging van de draagconstructie van het gebouw
- gevelwijziging mag niet leiden tot wijziging bestaande gevelopening

vorm

- samenhang en ritmiek van de straatwand niet verstoren
- de gevel van begane grond en verdieping blijven samenhangend
- gevelopeningen niet geblindeerd met panelen of schilderwerk
- de gevelwijziging moet als zelfstandig element zijn vormgegeven en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel
- verticale- en horizontale geleding van de gevel handhaven
- bestaande lateien, onderdorpels, raamlijsten, speklagen en/ of rollagen in originele staat of in ieder geval in overeenstemming met de vormtaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en/of raamlijsten

detaillering, materiaal en kleur

- detaillering afgestemd op oorspronkelijke gevel
- materiaal overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in hout
- oud-Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- kleur overeenkomstig het hoofdgebouw en geen opvallend kleurgebruik

overige

- kozijn- en/of gevelwijzigingen dienen te voldoen aan eventuele in het gebiedsgerichte beoordelingskader genoemde aanvullende criteria

ERFASSCHEIDINGEN

Beschrijving en uitgangspunten

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. 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 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 nieuwbouwwijken 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 de woongebieden. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en 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 begroeien gazen hekwerken.

Een erfafscheiding is binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij (zie hiervoor de wettelijke regels). Deze bouwwerken worden niet vooraf beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrije gevelwijziging ingrijpen, als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit op grond van de excessenregeling zoals beschreven in paragraaf 2.6). Vergunningsvrije erfafscheidingen die voldoen aan onderstaande ambtelijke toetsingscriteria vallen in elk geval niet onder deze regeling. Bij twijfel wordt vooroverleg met het bouwtoezicht aanbevolen.

De hieronder genoemde welstandscriteria zijn bruikbaar voor een erfafscheiding, die volgens het bestemmingsplan is toegestaan en waarvoor een lichte bouwvergunning moet worden aangevraagd. Voldoet het plan aan deze criteria dan kan een gemandateerde ambtenaar het positieve welstandsoordeel geven.

Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het bouwplan aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie maakt bij de beoordeling tevens gebruik van de gebieds- en objectcriteria en de algemene welstandscriteria. Van zo'n bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij beschermd dorpsgezichten en monumenten (waarvoor tevens een monumentenvergunning vereist is) alsook bij buitenplaatsen, boerderijen, MIP- panden en de beeldbepalende panden.

Trendsetter

Een lichte vergunning voor een erfafscheiding kan worden verstrekt, als het bouwwerk gelijk is aan een trendsetter. Een erfafscheiding voldoet dus in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het bouwblok of in de straat aan een woning van hetzelfde type eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurde trendsetter. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij het bouwtoezicht.

Erfafscheidingen

Vergunningsvrij

Lichte vergunning

Uitzonderingen (beschermd gezichten, monumenten en dergelijke)

Criteria voor erf- of perceelafscheidingen

Als er geen trendsetter is, voldoet een erf- of perceelafscheiding in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Redelijke eisen van welstand voor erf- en perceelafscheidingen

maat en plaats

- hoogte:
 - a) indien de erf- of perceelafscheiding wordt gebouwd op een achtererf of zijerf, meer dan 1.00 meter terugliggend vanaf de voorgevellijn: niet meer dan 2.00 meter
 - b) indien de erf- of perceelafscheiding wordt gebouwd op een voorerf of zijerf, minder dan 1.00 meter terugliggend vanaf de voorgevellijn: niet meer dan 1.00 meter

vorm

- de erf- of perceelafscheiding bestaat bij voorkeur uit haagplanten, zoals liguster, buxus of haagbeuken of volledig te begroeien gazen hekwerken

detaillering, materiaal en kleur

- materiaal gelijk aan een eventuele aangrenzende erfafscheiding, overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in volledig te begroeien gazen hekwerk, metselwerk of hout
- metselwerk conform het hoofdgebouw tot 0.40 m hoog met daarboven metalen stijlen in donkere kleur tussen gemetselde penanten
- geen zichtbare toepassing van beton, kunststof, staal, damwand, rietmatten en (op Breukelen na) geen vlechtschermen
- kleur afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere tint of natuurlijke (aard)kleuren, geen opvallend kleurgebruik

overige

- erf- of perceelafscheidingen dienen te voldoen aan eventuele in het gebiedsgerichte beoordelingskader genoemde aanvullende criteria

RECLAME

Beschrijving en uitgangspunten

Reclame is een publieke aanprijzing of naamsaanduiding 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.

Reclame

Reclame is binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij (zie hiervoor de wettelijke regels). Deze bouwwerken worden niet vooraf beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrije reclame-uiting achteraf ingrijpen, als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit op grond van de excessenregeling zoals beschreven in paragraaf 2.6). Vergunningsvrije reclames die voldoen aan onderstaande ambtelijke toetsingscriteria vallen in elk geval niet onder deze regeling. Bij twijfel wordt vooroverleg met het bouwtoezicht aanbevolen.

Vergunningsvrij

De hieronder genoemde welstandscriteria zijn bruikbaar voor reclame, die volgens het bestemmingsplan is toegestaan en waarvoor een lichte bouwvergunning moet worden aangevraagd. Voldoet het plan aan deze criteria dan kan een gemandateerde ambtenaar het positieve welstandsoordeel geven.

Lichte vergunning

Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het bouwplan aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie maakt bij de beoordeling tevens gebruik van de gebieds- en objectcriteria en de algemene welstandscriteria. Van zo'n bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij beschermd dorpsgezichten en monumenten (waarvoor tevens een monumentenvergunning vereist is) alsook bij buitenplaatsen, boerderijen, MIP-panden en de beeldbepalende panden.

Uitzonderingen (beschermd gezichten, monumenten en dergelijke)

De hieronder genoemde welstandscriteria zijn bruikbaar voor een reclame-uiting waarvoor een lichte vergunning wordt aangevraagd.

Kleine plannen 6

Criteria voor gevelreclame in de bebouwde kom

Een reclame-uiting aan een gebouw voldoet ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Redelijke eisen van welstand voor reclame aan de gevel

maat en plaats

- op een verkeersveilige plek
- zo kort mogelijk op de gevel
- geen reclame die overlast veroorzaakt aan de omgeving
- geen reclame op rolluiken
- per gevel/bedrijf maximaal 2 reclame-objecten
- bij vrijstaande en hoekpanden hoeveelheid reclame maximaal het aantal gevels plus 1 en per gevel maximaal 2 reclames
- per winkel/bedrijf maximaal twee lichtreclames
- niet meer dan 2 reclamevlaggen per 6 meter gevelbreedte
- in woongebieden van de gemeente Abcoude geen handelsreclames
- op woningen met praktijkruimte in woongebieden in Abcoude zijn aankondigingen toegestaan, mits
 - voor diensten of producten die in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht, reclame onverlicht is en maximaal 0.50 m² groot, nergens groter dan 1 meter is en op of aan het pand zit
 - voor openbare verkoping, aanbiedingen ter verkoop, verhuur of verpachting van onroerend goed
- bij reclame boven trottoirs en meer dan 0.20 meter uit de gevel is de verticale afstand tot het trottoir minimaal 2.20 meter en de horizontale afstand tot de rijweg minimaal 0.50 meter
- bij reclame boven of op minder dan 0.50 meter uit de zijkant van de rijweg is de verticale afstand tot de rijweg minimaal 4.20 meter
- per oorspronkelijke pandbreedte één reclame evenwijdig aan en tegen de gevel, maximaal 60% van de pandbreedte lang en 0.40 meter hoog
- per oorspronkelijke pandbreedte één reclame loodrecht op de gevel van maximaal 1.00 m² oppervlakte
- per winkelbreedte één reclame tegen of op de luifel, maximaal 60% van de winkelbreedte lang en 0.40 meter hoog
- op een luifel loodrecht op de voorkant, per traverse (kleinste winkelbreedte) één reclame van maximaal 1.00 m² oppervlakte

vorm

- reclames maken geen geluid
- de lichtbron van lichtreclame is constant
- lichtsterkte, 1.00 meter boven het trottoir en 5.00 meter van de lichtbak (horizontaal gemeten), verhoogt omgevingslicht met hoogstens 1 lux

detaillering, materiaal en kleur

- bevestigingsconstructie in redelijke verhouding tot reclame en gebouw

overige

- reclames dienen te voldoen aan eventuele in het gebiedsgerichte beoordelingskader genoemde aanvullende criteria

Kleine plannen 6

Criteria voor reclame-uitingen los van de gevel

Een reclame-uiting los van de gevel voldoet ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Redelijke eisen van welstand voor reclame los van de gevel

op borden

plaatsing

- direct tegen de gevel, zonder voetgangers te hinderen
- tenminste 1.00 meter van een naastgelegen woningingang
- slechts aanwezig tijdens openingstijden van de winkel
- per winkel maximaal één bord

maatvoering

- borden zijn maximaal 0.80 meter breed en 1.20 meter hoog

overig

- reclames hebben betrekking op de in de winkel of het bedrijf te verhandelen artikelen

aan lantaarnpalen

plaatsing

- voor toeristische bedrijven langs toegangswegen (in Abcoude de Des Tombeweg, Molenweg, Broekzijdselaan, Nieuwe Amsterdamseweg)
- onderzijde reclame op 3.5 meter hoogte
- aan de van de weg gekeerde kant van de lantaarnpaal
- reclames schermen geen verkeersborden of lichten af
- maximaal één op de drie lantaarnpalen heeft reclame

maatvoering, vormgeving

- reclames hebben een afmeting van 0.50 X 0.50 meter
- reclames geven geen licht en reflecteren niet
- reclames lijken niet op verkeersborden of lichten

aanabri's

plaatsing

- maximaal 1 zijwand (tweezijdig) heeft reclame

op reclamezuilen

plaatsing

- aan invalswegen, nabij de bebouwde komgrens en een parkeerstrook

maatvoering, vormgeving

- tot 2 meter hoogte en tot vier kanten met een breedte van 0.8 meter
- bij voorkeur diaverlichting
- lichtsterkte, 1.00 meter boven het trottoir en 5.00 meter van de lichtbak (horizontaal gemeten), verhoogt omgevingslicht met hoogstens 1 lux

173

op sandwichborden

plaatsing

- ten behoeve van in de gemeente plaatsvindende evenementen
- onderaan lantaarnpalen, zonder voetgangers te belemmeren
- maximaal 10 dagen

maatvoering

- afmetingen zijn maximaal 1.20 meter hoog en 0.80 meter breed

op spandoeken

plaatsing

- ten behoeve van inzamelingsacties of evenementen in de gemeente
- maximaal 10 dagen vóór het evenement of de actie
- minimale afstand tussen spandoek en rijweg is 4.50 meter

DAKRAMEN

Beschrijving en uitgangspunten

Een dakraam wordt aangebracht in het dakvlak en is niet dominant in het straatbeeld. Voor dakramen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Dakramen

Een dakraam is binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij (zie hiervoor de wettelijke regels). Deze dakramen worden niet vooraf beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrij dakraam ingrijpen, als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit op grond van de excessenregeling zoals beschreven in paragraaf 2.6). Vergunningsvrije dakramen die voldoen aan onderstaande ambtelijke toetsingscriteria vallen in elk geval niet onder deze regeling. Bij twijfel wordt vooroverleg met het bouwtoezicht aanbevolen.

Vergunningsvrij

De hieronder genoemde welstandscriteria zijn bruikbaar voor dakramen, die volgens het bestemmingsplan zijn toegestaan en waarvoor een lichte bouwvergunning moet worden aangevraagd. Voldoet het plan aan deze criteria dan kan een gemandateerde ambtenaar het positieve welstandsoordeel geven.

Lichte vergunning

Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het bouwplan aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie maakt bij de beoordeling tevens gebruik van de gebieds- en objectcriteria en de algemene welstandscriteria. Van zo'n bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij beschermde dorpsgezichten en monumenten (waarvoor tevens een monumentenvergunning vereist is) alsook bij buitenplaatsen, boerderijen, MIP- panden en de beeldbepalende panden.

Uitzonderingen (beschermde gezichten, monumenten en dergelijke)

Trendsetter

Een lichte vergunning voor een dakraam kan worden verstrekt, als het bouwwerk gelijk is aan een trendsetter. Een dakraam voldoet dus in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het bouwblok of in de straat aan een woning van hetzelfde type eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurde trendsetter. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij het bouwtoezicht.

Kleine plannen 7

Criteria voor dakramen

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

Redelijke eisen van welstand voor dakramen

maat en plaats

- breedte: in achter- of zijdakvlak niet meer dan 3.00 meter, in voordakvlak niet meer dan 2.00 meter
- hoogte: verticaal gemeten niet meer dan 1.00 meter
- afstand tot de noklijn minstens 0.50 meter
- afstand tot de goot minstens 0.50 meter
- afstand tot de hoek- en kilkepers (in geval van piramide- of schilddak) minstens 0.90 meter
- maximaal twee dakramen op voordakvlak en vier dakramen op achter- en zijdakvlak tot in totaal maximaal 50% van het oppervlak van het betreffende dakvlak is bebouwd
- bij meerdere dakramen identieke maatvoering aanhouden
- bij meerdere dakramen op een doorgaand dakvlak regelmatige horizontale rangschikking met een minimale tussenruimte van 1.00 meter
- bij individuele woning/pand aanpassen aan geleding voorgevel

vorm

- rechthoekig
- oppervlakte maximaal 2.00 m²
- hellingshoek is dezelfde als die van het dakvlak
- dakramen in één dakvlak zijn even groot
- niet uitstekend boven het dakvlak

detaillering, materiaal en kleur

- bescheiden en zorgvuldige detaillering
- materiaal en kleur afgestemd op het hoofdgebouw
- geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik

overige

- dakramen dienen te voldoen aan eventuele in het gebiedsgerichte beoordelingskader genoemde aanvullende criteria

ZONNEPANELEN

Beschrijving en uitgangspunten

Een zonnepaneel wordt aangebracht in het dakvlak en is niet dominant in het straatbeeld. Voor zonnepanelen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Zonnepanelen

Een zonnepaneel is binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij (zie hiervoor de wettelijke regels). Deze bouwwerken worden niet vooraf beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrij dakraam ingrijpen, als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit op grond van de excessenregeling zoals beschreven in paragraaf 2.6). Vergunningsvrije zonnepanelen die voldoen aan onderstaande ambtelijke toetsingscriteria vallen in elk geval niet onder deze regeling. Bij twijfel wordt vooroverleg met het bouwtoezicht aanbevolen.

Vergunningsvrij

De hieronder genoemde welstandscriteria zijn bruikbaar voor zonnepanelen, die volgens het bestemmingsplan zijn toegestaan en waarvoor een lichte bouwvergunning moet worden aangevraagd. Voldoet het plan aan deze criteria dan kan een gemandateerde ambtenaar het positieve welstandsoordeel geven.

Lichte vergunning

Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het bouwplan aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie maakt bij de beoordeling tevens gebruik van de gebieds- en objectcriteria en de algemene welstandscriteria. Van zo'n bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij beschermde dorpsgezichten en monumenten (waarvoor tevens een monumentenvergunning vereist is) alsook bij buitenplaatsen, boerderijen, MIP- panden en de beeldbepalende panden.

Uitzonderingen (beschermde gezichten, monumenten en dergelijke)

Trendsetter

Een lichte vergunning voor een zonnepaneel kan worden verstrekt, als het bouwwerk gelijk is aan een trendsetter. Een zonnepaneel voldoet dus in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het bouwblok of in de straat aan een woning van hetzelfde type eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurde trendsetter. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij het bouwtoezicht.

Kleine plannen 8

Criteria voor zonnecollectoren en fotovoltaïsche panelen

Als er geen trendsetter is, voldoet een dakraam of zonnepaneel in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Redelijke eisen van welstand voor zonnepanelen

plaatsing

- afstand vanaf de zijkant PV paneel/ zonnecollector tot de dakrand of het hart van de woningscheiding is minimaal 0.60 meter
- Afstand van dakraam of zonnepaneel tot noklijn: niet minder dan 0.50 meter
- Afstand van dakraam of zonnepaneel tot goot: niet minder dan 0.50 meter
- Afstand tot de hoekkepers en kilkepers (in geval van piramide- of schild-dak): niet minder dan 0.90 meter

maatvoering

- Niet meer dan de helft van het dakvlak waarin het dakraam of zonnepaneel wordt aangebracht mag in beslag worden genomen door dakkapellen, dakramen of zonnepanelen
- Bij meerdere dakramen of zonnepanelen op een doorgaand dakvlak regelmatige rangschikking op horizontale lijn met een minimale tussenruimte van 1.00 meter
- Breedte: in achter- of zijdakvlak niet meer dan 3.00 meter, in voordakvlak niet meer dan 2.00 meter
- Hoogte: verticaal gemeten niet meer dan 1.00 meter

vormgeving

- hellingshoek is dezelfde als die van het dakvlak
- vormt een goede compositie met de overige elementen in het dakvlak
- PV panelen/ zonnecollectoren en dakramen in één dakvlak zijn even groot en op dezelfde hoogte aangebracht
- Rechthoekig
- Verzonken in of gelijk aan het dakvlak

materiaal- en kleurgebruik

- Materiaal, kleur en detaillering afgestemd op het hoofdgebouw

overige

- afwijking is mogelijk, maar dient gemotiveerd te worden
- dakramen dienen te voldoen aan eventuele in het gebiedsgerichte beoordelingskader genoemde aanvullende criteria

BESCHOEIING EN GRONDKERING

Beschrijving en uitgangspunten

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

Grondkeringen aan de openbare weg 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.

Beschoeiingen en grondkeringen zijn binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij (zie hiervoor de wettelijke regels). Deze bouwwerken worden niet vooraf beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrije beschoeiing of grondkering ingrijpen, als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit op grond van de excessenregeling zoals beschreven in paragraaf 2.6). Vergunningsvrije dakramen of zonnepanelen die voldoen aan onderstaande ambtelijke toetsingscriteria vallen in elk geval niet onder deze regeling. Bij twijfel wordt vooroverleg met het bouwtoezicht aanbevolen.

De hieronder genoemde welstandscriteria zijn bruikbaar voor een beschoeiing of grondkering die volgens het bestemmingsplan is toegestaan en waarvoor een lichte bouwvergunning moet worden aangevraagd. Voldoet het plan aan deze criteria dan kan een gemandateerde ambtenaar het positieve welstandsoordeel geven.

Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het bouwplan aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie maakt bij de beoordeling tevens gebruik van de gebieds- en objectcriteria en de algemene welstandscriteria. Van zo'n bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij beschermde dorpsgezichten en monumenten (waarvoor tevens een monumentenvergunning vereist is) alsook bij buitenplaatsen, boerderijen, MIP- panden en de beeldbepalende panden.

Beschoeiing en grondkering

Vergunningsvrij

Lichte vergunning

Uitzonderingen (beschermde gezichten, monumenten en dergelijke)

Kleine plannen 9

Criteria voor beschoeiingen en grondkeringen

Een beschoeiing of grondkering voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Redelijke eisen van welstand voor beschoeiing en grondkering

maat en plaats

- beschoeiing steekt maximaal 0.40 meter uit boven de gemiddelde waterlijn

vorm

- glooiende taludlijn of
- trapsgewijs waarbij per keer in verticale richting maximaal 0.90 meter omhoog wordt gegaan met een onderlinge afstand van minimaal 1.00 meter

detaillering, materiaal en kleur

- beschoeiingen en grondkeringen zijn van hout
- natuurlijke oevers zijn opgebouwd uit een dubbele rij palen met wilgen-tenen
- de kleur is groen of aardkleur

overige

- beschoeiingen en grondkeringen dienen te voldoen aan eventuele in het gebiedsgerichte beoordelingskader genoemde aanvullende criteria

STEIGERS/STEIGERS EN TERRASSEN BIJ WOONSCHEPEN

Beschrijving en uitgangspunten

Een steiger is een bouwwerk dat middels palen aan de grond is gekoppeld en de verbinding vormt met de oever.

Afmeersteigers en terrassen kunnen, afhankelijk van de plaatsing, van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeenten streven ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan steigers en terrassen te voorkomen. Ze moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen.

Een steiger of terras is binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij (zie hiervoor de wettelijke regels). Deze bouwwerken worden niet vooraf beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrije gevelwijziging ingrijpen, als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit op grond van de excessenregeling zoals beschreven in paragraaf 2.6). Vergunningsvrije terrassen en steigers die voldoen aan onderstaande ambtelijke toetsingscriteria vallen in elk geval niet onder deze regeling. Bij twijfel wordt vooroverleg met het bouwtoezicht aanbevolen. Steigers en terrassen bij woonschepen zijn in principe nooit vergunningsvrij.

De hieronder genoemde welstandscriteria zijn bruikbaar voor een steiger of terras die volgens het bestemmingsplan is toegestaan en waarvoor een lichte bouwvergunning moet worden aangevraagd. Voldoet het plan aan deze criteria dan kan een gemandateerde ambtenaar het positieve welstandsoordeel geven.

Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het bouwplan aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie maakt bij de beoordeling tevens gebruik van de gebieds- en objectcriteria en de algemene welstandscriteria. Van zo'n bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij beschermde dorpsgezichten en monumenten (waarvoor tevens een monumentenvergunning vereist is) alsook bij buitenplaatsen, boerderijen, MIP-panden en de beeldbepalende panden.

Steigers/steigers en terrassen bij woonschepen

Vergunningsvrij

Lichte vergunning

Uitzonderingen (beschermde gezichten, monumenten en dergelijke)

Kleine plannen 10

Criteria voor afmeersteigers

Een afmeersteiger voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Redelijke eisen van welstand voor afmeersteigers

maat en plaats

- aan de oever van tuinen en erven van een woning
- een steiger is 6.0 x 1.2 meter en 0.45 meter boven de waterlijn en komt nooit boven de oever uit
- bestaande steigers buiten oevergedeelten die bij een woning horen mogen worden vervangen en krijgen de hiervoor gegeven maatvoering

vorm

- de vorm is eenvoudig

detaillering, materiaal en kleur

- bij voorkeur hout of ander natuurlijk en niet snel verwerend materiaal
- uitwerking en kleurgebruik zijn sober
- er is geen verlichting

overige

- afmeersteigers dienen te voldoen aan eventuele in het gebiedsgerichte beoordelingskader genoemde aanvullende criteria

Criteria voor steigers bij woonschepen

Een afmeersteiger voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Redelijke eisen van welstand voor steigers bij woonschepen

maat en plaats

- bij een woonschip maximaal één steiger binnen 10 meter van de ligplaats
- de steiger steekt niet over de wal
- geen plaatsing aan de waterzijde, tenzij het bestemmingsplan andere regels geeft
- een steiger is 6.0 x 1.2 meter en 0.45 meter boven de waterlijn
- bestaande steigers mogen vervangen, maar niet vergroot

vorm

- de vorm is eenvoudig

detaillering, materiaal en kleur

- bij voorkeur hout of ander natuurlijk en niet snel verwerend materiaal
- uitwerking en kleurgebruik zijn sober
- er is geen verlichting

overige

- steigers bij woonschepen dienen te voldoen aan eventuele in het gebiedsgerichte beoordelingskader genoemde aanvullende criteria

Criteria voor terrassen bij woonschepen

Een terras voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Redelijke eisen van welstand voor terrassen bij woonschepen

maat en plaats

- minimale afstand tot het aangrenzende woonschip/of tuin van een woonhuis is 3 meter
- maximale lengte is 3 meter
- de maximale breedte is de breedte van het woonschip
- het terras levert geen gevaar op voor de scheepvaart
- in principe geen terrassen aan de waterkant
- is de ruimte tussen oever en schip kleiner dan of gelijk aan 1.50 meter, dan mag deze boven het water worden voorzien van een steiger of terras, mits het schip hierdoor niet verder het water in steekt
- maximaal 1 terras per woonschip, aan de kopeinden
- 2 terrassen aan beide zijden is mogelijk als het totale oppervlak maximaal 15 m² is
- het terras heeft geen directe verbinding met de oever

vorm

- de vorm is eenvoudig

detaillering, materiaal en kleur

- bij voorkeur hout of ander natuurlijk en niet snel verwerend materiaal
- uitwerking en kleurgebruik zijn sober
- er is geen verlichting

overige

- terrassen bij woonschepen dienen te voldoen aan eventuele in het gebiedsgerichte beoordelingskader genoemde aanvullende criteria

BIJLAGE 1

BEGRIPPENLIJST

Aanbouwen grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw

Achterkant de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde niet direct grenst aan de weg of openbaar groen.

Afdak dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen

Band horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen of baksteen

Bedrijfsbebouwing gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter

Beschermd dorps- of stadsgezicht gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde is aangewezen tot beschermd gebied krachtens de Monumentenwet

Beschot afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen

Bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd

Bestrating verharding zoals straatstenen of tegels

Bijgebouw gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage

Blinde muur of gevel gevel of muur zonder raam, deur of andere opening

Borstwering lage dichte muur tot borsthoogte

Boeibord opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal

Boerderij gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis waaronder de stolp, kop-hals-romp en andere typen

Bouwblok een aan alle zijden door straten en wegen begrensde groep gebouwen, die een stedenbouwkundige eenheid vormt

Bouwlaag verdieping van een gebouw

Bovenbouw het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels

Buitengebied buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd

Bungalow meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd

Buurtschap verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom

Carport afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning

Dak afdekking van een gebouw, vlak of hellend, waarop dakbedekking is aangebracht

Dakhelling de hoek van het dak ten opzichte van een horizontale vlak

Dakkapel uitbouw op een hellend dakvlak

Dakopbouw een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, of het aanbrengen van een bouwmassa op een plat dak die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert

Dakraam raam in een hellend dak

Deelplan een stedenbouwkundig plan, waarin een stuk van een wijk of stad gedetailleerd is uitgewerkt

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, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden)

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

Flat groot kantoor- of woongebouw met meerdere verdiepingen

Galerij gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen

Geleding verticale of horizontale indeling van de gevel door middel van inspringingen

Gepotdekseld gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan

Gevel buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel)

Gootklos in de muur bevestigd stuk balk ter ondersteuning van een goot

Groengebied gebied met veel beplanting zoals parken, plantsoenen, sportterreinen en natuurgebieden

Hoogbouw gebouwen van meer dan vier lagen

Individueel gebouw zelfstandig, op zichzelf staand gebouw

Industriebouw gebouwen met een industriële bestemming

Industriegebied gebied bestemd voor de vestiging van industrie

Kap bouwlaag met hellend dak

Kavel grondstuk, kadastrale eenheid

Kern centrum van een dorp of stad

Klossen uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten

Kop in het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw

Laag zie bouwlaag

Laagbouw gebouwen van één of twee lagen

Lak afwerklaag van schilderwerk

Landelijk gebied zie buitengebied

Latei draagbalk boven gevelopening

Lessenaarsdak dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak

Lichtkoepel raamconstructie in een plat dak, in de vorm van een koepel

Lijst een al dan niet 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 dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat

Massa volume van een gebouw of bouwdeel

Metselverband het zichtbare patroon van metselwerk

Middelhoogbouw gebouwen van drie of vier lagen

Middenstijl vertikaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.

187 **Nok** horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak

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

Oriëntatie de richting van een gebouw

Overstek bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel

Paneel rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting

Plaatmateriaal bouw materiaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (onder andere trespa) of staal (vlak of met profiel)

Planmatige bebouwing groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan

Plint een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw

Portiek gemeenschappelijk trappenhuis

Pyramidedak dak bestaande uit vier gelijk hellende vlakken die elkaar bovenaan in een punt ontmoeten

Renovatie vernieuwing van een gebouw

Rijtjeshuis huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen

Rollaag horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand

Rooilijn lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden

Sanering herinrichting door middel van sloop en vervangende nieuwbouw

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

Stads- en dorpsvernieuwing maatregelen voor de verbetering of vervanging van bebouwing en de openbare ruimte daaromheen

Stolp boerderijtype met wonen, werken en stallen onder één groot dak

Textuur de voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk)

Uitbouw aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is

Voorgevellijn denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk

Voorkant de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voorzover die zijde direct grenst aan de weg of openbaar groen

Windveer plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen

Zadeldak dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen

Zijgevellijn denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk

BIJLAGE 2

STRAATNAMENREGISTER

BREUKELEN

A

Akelei	B6
Ameland	B4
Anemoon	B6
Anna Pergensstraat	B3

B

Beatrixstraat	B3
Beereveld	B3
Bernard vd Bongerdstraat	B3
Bernhardstraat	B3
Bisschopswater	B3
Boendermakerstraat	B3
Bonifatiuslaan	B3
Boomrijk	B4
Bosdijk (Kockengen)	BLA3
Bosdijk (Nieuwer ter Aa)	BLA3
Breukelerwaard	BLA3
Broekdijk Oost	B6/BLA2
Broekdijk West	B8/BLA1
Brouwerij	B1
Brugstraat	B1

C

Clarenburg	B3
------------	----

D

Damastbloem	B6
Dannegracht	B1
Dannestraat	B1
Daslook	B6
De Aa	B3/B4
De Corridor	B9
De Geer	BLA3
De Meent	BLA5
Demmerikse Kade	BLA3
Dillenburgstraat	B1
Domineeslaantje	B3
Dorpsstraat	B12/B13/BLA2
Dotterbloem	B11
Doude v Troostwijkstraat	B12
Dreef	B11
Drie Stammenweg	B11
Dudok de Witstraat	B3

E

Eendrachtlaan	B3
Engel de Ruijterstraat	B3

F

Fluitekruid	B6
-------------	----

Fonteinkruid	B11
Fuut	B11

G

G van Nijenrodestraat	B2/B3
Galgerwaard	BLA3
Gerrit van Doornikstraat	B3/B4
Gieltjesdorp	BLA3
GJW Schoenmakerweg	B11
Glaskruid	B6
Godinweg	B11
Griftenstein	B3
GS van Ruwiellaan	B3
GW van Couwenhovenstraat	B3

H

Hazeslinger	B1
Heicop	B10
Helmbloem	B6
Herenstraat	B1
't Heycop	B3
Heycoplaan	B2/B3
Hofwerk	B4
Hollandse Kade	BLA3
Honderdsche Laantje	B13/BLA3
Huyck Aertsenstraat	B3

I

Industrieweg	BLA3
Insulinde	BLA5
Ir. Enschedeweg	BLA3
Irenestraat	B3

J

Jan Evertse Boutstraat	B3
Johannes Poststraat	B3/B5
Joris Dircksenstraat	B1/B3
Julianalaan	B13
Julianastraat	B3

K

Kalmoes	B11
Kanaaldijk Oost	B3/B4/B6/BLA5
Kanaaldijk West	BLA1/BLA3
Karel Doormanweg	B2/B3
Keizerskroon	B6
Kerkbrink	B1
Kerklaan	B12
Kerkplein (Breukelen)	B1/B3
Kerkplein (Kockengen)	B10
Kerkstraat	B3
Kerkweg	B10/B11
Keulschevaart	BLA1

Kerkweg	10/11	Poeldijk	B3
Keulschevaart	33	Port Brocledede	B14
Kievitsbloem	B6	Portengen (Breukelen)	BLA3
Klein Korenpad	B1/B3	Portengen (Kockengen)	BLA3
Kloosterhof	B1	Portengense Zuwe	BLA3
Koningin Julianaweg	B11	Prins Bernhardweg	B11
Koningin Wilhelminaplein	B11	Prinses Beatrixweg	B11
Koningstraat	B10/BLA3	Prinses Ireneweg	B11
Korte Kerkweg	B10	Prinses Margrietweg	B11
Korte Zuwe	BLA3	Proostdijweg	BLA5
Kortrijk	BLA3	Purperreiger	B11
Krabbescheer	B11		
		R	
L		Rietland	B3
Laag-Nieuwkoop	BLA3	Rijksweg A2 Oostzijde	BLA3
Laan van Duuring	BLA3	Rijksweg A2 Westzijde	BLA3
Laan van Gunterstein	BLA5	Rijnevegt	B3
Laantje	BLA3	Rodendijk	BLA3
Lenteklokje	B6	Roerdomp	B11
Linnaeusdreef	B5	Ruwielsekade	BLA3
		Ruwielstraat	B13
Lisdodde	B11		
Longkruid	B6	S	
Looijersdijk	B3/B4	Salomonszegel	B6
Luitenant Maltbystraat	B3/B4	Scheendijk	B14/B15
		Schepersweg	B3/B4
M		Scholekster	B11
M van Zantenstraat	B13	Schoolweg	B11
Maagdenpalm	B6	Schutterskade	BLA3
Maarssebroeksedijk	BLA5	Silversteyn	B3
Margrietstraat	B3	Sleutelbloem	B6
Marijkestraat	B3	Spengen	BLA3
Markt	B1	Sportweg	BLA2/BLA3
Marktstraat	B1	Stationsweg	B8/BLA1
Meckienburgstraat	B2/B3	Stinzenlaan	B6
Merwedeweg	BLA1	Stinzenlaan Noord	B6
Molenwerf		Stinzenlaan Zuid	B6
		Straatweg	B1/B2/B3/B6/BLA2BLA5
N		Struisvaren	B6
Narcis	B6		
Nassauplein	B3	T	
Nassaustraart	B3	Ter Aase Zuwe	BLA3
Nieuw Nijenrode	B7	Ter Aaseweg	BLA3
Nieuweweg	B15/BLA5	Titus Brandsmastraat	B3/B4
Nieuwstraat (Breukelen)			
Nieuwstraat (Kockengen)	B10/B11	U	
Niftarlakestraat	B2	Uitweg van Portengen	L10
Nijverheidsweg	BLA3		
		V	
O		Van den Berkhofweg	B11
Ooievaarsbek	B6	Van Lockhorstweg	B11
Orttswarande	B3	Van Oldenbarneveldstraat	B8
Otterspoor	B3	Van Reedestraat	B13
Otterspoorbroek	BLA5	Van Renessestraat	B13/BLA2
Oud Aa	BLA3	Van Renesseweg	B11
Oukoop	BLA3	Van Schaardenburgweg	B11
		Van Zuylenweg	B11
P		Verlengde Kerkweg	B10/BLA3
Parallelweg	BLA3	Vingerhoedskruid	B6
Passage	B1	Vogelmelk	B6
Pijlkruid	B11	Voorstraat	B10
Plassen		Voortwijk	B3

Vrijheidslaan	B3/B5
Vrouwenmantel	B6
W	
Wagendijk	BLA3
Waterkers	B11
Waterlelie	B11
Watersnip	B11
Watertoren	B3/B5
Wederik	B11
Weerestein	B3
Wethouder van Doornweg	B11
Wiardi Beckmanstraat	B3/B4
Wilhelminastraat	B12
Willem Torckstraat	B3
Willink van Collenstraat	B3
Winterakoniet	B6
Woerdenseweg	BLA5
Zandpad	BLA5
Z	
Zomerklokje	B6
Zonswaert	B3
Zwanebloem	B11

LOENEN

A	
Aetsveldsestraat	L8
Alambertskade	BLA3
Albrechtlaan	L2
Ambachtsheerensingel	L8
Angstelkade	BLA1/BLA3/BLA6
Angstelpad	BLA3/BLA6
B	
Bergseweg	BLA4
Binnenweg	BLA3
Bloklaan	BLA3
Boslaan	BLA4
Boterweg	L5
Bredestraat	L1
Breedstraat	L5
Brugstraat	L1
Buitenhof	L2
C	
Cronenburgherlaan	L1
D	
De Vliet	L6
De Werf	BLA1/BLA3
Dorpsstraat (Loenen)	L1
Dorpsstraat (Nigtevecht)	L7
Doude van Troostwijkpln	L2
Driehovenlaan	L2
Duinkerken	L5/L6
F	
Fetha	L6
Floraweg	L6
Floris van Boekhorststraat	L6

G	
Garsten Noord	BLA3
Garstenstraat	L7/L8
Gijsbrecht van Amstelstraat	L6
Graaf Floris de V Straat	L6
Graaf Florishof	L2
Graaf Hattolaan	L2
Graaf Janlaan	L2
Grachtje	L4
Grutterstraat	L1
H	
Hendrik van Viandenstraat	L6
Herman van Woerdenstraat	L6
Hoedenmakersgang	L1
Hoefijzer	L1/L2
Hoekerstraat	L8
Hofbergen	L2
Hoflaan	L2
Hollandstraat	L10
Hunthum	L2
J	
Jaagpad	L5
Jan van Dieststraat	L6
Jan van Nassaustraat	L6
Jhr. Huydecoperstraat	L7

K	
Kanaaldijk Oost	BLA3
't Karrepad	L1
Keizer Ottolaan	L2
Kerklaan	BLA3
Kerkplein	L5
Kerkstraat	L1
Kickestein	L2
Klapstraat	L5
Klein Muiden	L8
Kleizuwe	BLA3
Kleuterstein	L2
Klompweg	L7/BLA4
Koningin Julianaweg	L2
Koningin Wilhelminaweg	L2
Korte Velterslaan	BLA3

L	
Lindengracht	L5
Loenenseweg	L7/BLA4

M	
Maartenplein	L6
Middenhoek	L2
Mijndensedijk (Nieuwersluis)	L4/BLA5
Mijndensedijk (Loenen)	BLA5
Molendijk	L1
Moleneind	L1

N	
Nesciolaantje	L10
Nieuweweg	L7/L8
Niftarlakelaan	L5/L6
Nigtevechtseweg	L5/BLA1/BLA4

O
 Oost en Vecht L8
 Oosterklip L2
 Oostkanaaldijk BLA1/BLA3
 Oostzijdsestraat L8
 Otto van Schonauwenstraat L6
 Oud Over L1/BLA4
 Ouderhoek L2

P
 P N Kruiswijkstraat L10
 Petersburg L8
 Polderweg BLA3
 Pomonaweg L6
 Prinses Beatrixweg L2
 Prinses Margrietlaan L2
 Provincialeweg L5/L6/BLA3/BLA4

R
 Raadhuishof L8
 Raadhuislaan L5
 Raadhuisstraat L8/BLA3
 Rijksstraatweg (Loenersloot) L9
 Rijksstraatweg (Loenen) L1/L2/BLA3/BLA5
 Rijksstraatweg (Nieuwersluis) L4/BLA5
 't Rond L2
 Rozendaal L8
 Ruitersstraat L5

S
 Singel L6
 Slootdijk BLA3
 Slotlaan L9/L10
 Sluisje BLA3
 Spinnerie L1
 Spoorlaan L6
 Stationsweg L4/BLA3
 Stichtstraat BLA3

T
 Ter Aaseweg BLA3
 Ter Beekhof L2
 Torenstraat L1

V
 Van Amstellaan L2
 Van Henegouwenlaan L2
 Van Lyndenlaan L2
 Vecht en Gein L8
 Vechoever BLA4
 Veerpad L7
 Vijverlaan L6
 Vischmarkt L1
 Voorburgstraat L9/L10
 Voorstraat L5
 Vossenlaan L5
 Vredelantstraat L6
 Vreelandseweg (Nigtevecht) BLA4
 Vreelandseweg (Loenen) L1/BLA4

W
 Wallestein L2

Weerestein L2
 Westerklip L2
 Westkanaaldijk (Loenersloot) BLA3
 Westkanaaldijk (Nieuwersluis) BLA1/BLA3
 Willem van Mechelenstraat L6

Z
 Zandpad L4/BLA5

ABCOUDE

A
 Aasdomstraat A2
 Willem van Abcoude laan A1
 Achter de Kerken A2
 Achtervlietpad BLA6
 Amsterdamsestraatweg A1
 Angsteloord A2

B
 Baarslagstraat A2
 Prinses Beatrixstraat A7
 Benedenkamp A4
 Binnenweg A6
 Burg d Beaufortln A2
 Burgemeester Bentinckstraat A2
 Bergvliet A4
 DS. Bleekerhof A3
 Blomswaard A1/A2
 Botshol BLA3
 Bovenkamp BLA1
 Brandweerplein A2
 Broekzijdselaan A2
 Brugstraat A6
 Bijdorplan BLA1

C
 Zr. Claassenhof A3
 De Cleijen A4

D
 Burgemeester Dedelstraat A2
 Delphine A4
 Leo Dongelmansstraat A2
 Dokter van Doornplein A1/A2
 Donkervlietse Binnenweg BLA 6
 Dorpsstraat A6
 Dorpszicht A1
 Dorreweerde A2
 Dotter A2
 Doude van Troostwijkstraat A2
 Dwarskade BLA3

E
 Elzenbosch A4
 Ereprijs A2

F
 Fluitekruid A2
 Jacob van Gaesbeeklaan A1
 G

Garsten	A4	Nellestein	A2
Gein-Noord	BLA6	Nieuwe Amsterdamseweg	A2/BLA6
Gein-Zuid	BLA6		
Johan van Gorkumstraat	A2	O	
van Gortellaan	A2	Oldenhoff	A2
Grevenstukstraat	A7	van Oosterhoutstraat	A2
Groeneveltstraat	A7	Henk Oostveenstraat	A2
C. P. de Grootstraat	A7	Wethouder v Oostveenstraat	A2
		Oude Dijk	BLA6
H			
Haagwinde	A2	P	
Heinkuitenhof	A2	Paddenburg	A2
Heinkuitenstraat	A1/A2	Papehof	A2
Holendrecht	A2	Pauw in' t Groen	A2
Hollandse Kade	A5	Peppinghof	A2
Hoog en Groenland	A4	Pienemanstraat	A2
Hoogstraat	A1	Poelestein	A2
de Horn	A2	Folkert Postlaan	A2
		Proostdijstraat	A2
I			
Indijkpad	BLA3	Q	
Indijkweg	BLA6	Burg Quarles v Uffordstraat	A2
J			
Janshof	A2	R	
Prins Johan Frisostraat	A6	Raadhuislaan	A1
		Raadhuisplein	A1
		Reigersbos	A2
		Roomolen	A4
K		Roos Vlasmanstraat	A2
Kanaaldijk West	BLA3/BLA6	Ruwelspad	A5/BLA2
Kerkplein	A1	Rijksstraatweg	BLA2/A6
Kerkstraat	A1		
Kievitsheuvel	A2	S	
Kleiweg	A6/A7	Sandbergstraat	A2
Kloosterhof	A1	Schuttenburg	A1/A2
Koningsvaren	A2	Slagenland	A4
Dokter Koomansstraat	A2	Dr. Sloetlaan	A2
Koppeldijk	A1/A2/BLA6	Slotspolder	A4
Koppelkade	A1/A2	Sluijterstraat	A2
Koppelland	A2	Theo Snoekstraat	A2
Kortenhorststraat	A2	Reijer Spreijstraat	A2
Kuyerpap	A4	Starnheim	A4
		Stigterhof	A2
L		Stationsplein	A1
Laan van Binnenrust	A1	Stationsstraat	A1
Landzicht	A2	Baron Straalmanstraat	A7
Lange Coupure	BLA6		
C pieter v d Leestraat	A7	T	
Leeuwenburgh	A4	Burgemeester des Tombewg	A1/A2/BLA6
Theodorus de Leeuwlaan	A1	Torenlaan	A1/A2
Prinses Margrietstraat	A7	de Tourton Bruijnsstraat	A2
't Markvelt	A1	Jan Trouwstraat	A2
Prins Mauritsstraat	A7	v T v Serooskerkenstraat	A2
M		V	
Meerlandenweg	A4	Velterslaan	BLA6
Meerweg	A1/A2	Vennicxstraat	A2
Meerzicht	A2	Voetangelweg	A1/BLA6
Moinatstraat	A2	Voordijk	A1
Molenweg	A1	Van Voorthuijsenhof	A2
Molenwetering	A4		
N		W	

Waardassackerstraat	A2
Waterlelie	A2
de Weert	A2
Pr Willem-Alexanderstraat	A7
Winkeldijk	BLA3/BLA6
Piet van Wijngaertlaan	A2

Z

Zand- en Jaagpad	A6
Zegge	A2
Zilverschoon	A2
Zorgvrij	A4
Zuwe	A1

COLOFON

De welstandsnota van Breukelen, Loenen en Abcoude werd opgesteld in opdracht van de gemeenten Breukelen, Loenen aan de Vecht en Abcoude door Architectenwerk Twan Jütte te Delft.

Begeleiding:

- Henny Overbeek, gemeente Abcoude
- Andries Schilt, gemeente Abcoude
- Gerrit de Vries, gemeente Abcoude
- Peter Bos, gemeente Loenen aan de Vecht
- Charles Eijck, gemeente Breukelen
- Wessel Gieteling, gemeente Breukelen
- Wietske Dubelaar, Provinciale Utrechtse Welstandscommissie
- Anthony Tom, Provinciale Utrechtse Welstandscommissie

Samenstelling:

- Twan Jütte, Architectenwerk Twan Jütte
- Hester van Gent, Architectenwerk Twan Jütte

