

O M G E V I N G S B E L E I D



”Slimmer Bekeken”

Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland

Versie 2016

Vastgesteld in vergadering van de gemeenteraad op 1 december 2016.

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 De aanleiding
- 1.2 Leeswijzer

2. Totstandkoming van de nota

- 2.1 Het proces
- 2.2 De projectorganisatie

3. Beleid en Procedures

- 3.1 Huidig beleid en procedures
- 3.2 Aansluiting bij het gemeentelijk beleid
- 3.3 Bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit
- 3.4 Alle vergunningplichtige bouwwerken getoetst
- 3.5 De welstandscriteria
 - 3.5.1 Gebiedsgerichte criteria
 - 3.5.2 Objectgerichte criteria
 - 3.5.3 Monumentencriteria
 - 3.5.4 Reclamecriteria
 - 3.5.5 Sneltoetscriteria (loketcriteria)
 - 3.5.6 Trendsetter
- 3.6 Procedures / Bouwverordening

4. De gemeente beschreven

- 4.1 De globale kenmerken
- 4.2 De ontstaansgeschiedenis
- 4.3 De huidige ruimtelijke kwaliteiten en gebiedsindeling

5. Gebiedsbeschrijvingen en welstandscriteria

- 5.1 Niveau van welstandstoetsing en beoordelingscriteria
- 5.2 Het welstandsniveau per deelgebied
- 5.3 Ruimtelijke kwaliteitsplan voor enkele deelgebieden
- 5.4 Gebiedsbeschrijving deelgebieden
 - 5.4.1 Deelgebiedbeschrijving "Dijkbebouwing"
 - 5.4.2 Deelgebiedbeschrijving "Polder Mastenbroek"
 - 5.4.3 Deelgebiedbeschrijving "Buurtschappen"
 - 5.4.4 Deelgebiedbeschrijving "Buitengebied"
 - 5.4.5 Deelgebiedbeschrijving "Oude kern Genemuiden"
 - 5.4.6 Deelgebiedbeschrijving "Oude kern Hasselt"
 - 5.4.7 Deelgebiedbeschrijving "Oude kern Zwartsluis"
 - 5.4.8 Deelgebiedbeschrijving "Naoorlogse woningbouw"
 - 5.4.9 Deelgebiedbeschrijving "Industrieterrein"

Bijlagen

- 1. Begripsbepalingen
- 2. Sneltoetscriteria
 - Formulieren sneltoetscriteria
- 3. Reclamebeleid Zwartewaterland
- 4. Monumentenlijst
- 5. Stratenregister
- 6. Werkwijze welstandsadviesing
 - Werkwijze monumentenadviesing
- 7. Reglement van orde welstandsadviesing
 - Reglement van orde monumentenadviesing
- 8. Dienstverleningsovereenkomst
- 9. Leidraad "Hoger bouwen met hogere kwaliteit"

1. Inleiding

1.1 De aanleiding

In de Woningwet is opgenomen dat de gemeenteraad een welstandsnota vast moet stellen. Sinds 2003 wordt hiermee beoogd dat de welstandscommissies van gemeenten objectiever en doorzichtiger gaan opereren. Ook zal de politieke verantwoordelijkheid en betrokkenheid bij het welstandstoezicht moeten worden vergroot. Hierin moeten criteria worden opgenomen die door burgemeester en wethouders worden toegepast bij de beoordeling of:

- het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk of standplaats waarop een aanvraag om vergunning betrekking heeft in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

De criteria zullen zoveel mogelijk moeten zijn toegesneden op de te onderscheiden categorieën gebouwen en standplaatsen en kunnen naar gelang de plaats waar het bouwwerk of standplaats zich bevindt verschillen. De zogenaamde gebiedsgerichte welstandscriteria.

Op 1 maart 2013 is de 'kan-bepaling' van kracht geworden. Met de 'kan-bepaling' is het volgende geregeld:

Met betrekking tot een aanvraag voor een bouwactiviteit vragen burgemeester en wethouders, ingeval zij het inwinnen van advies noodzakelijk achten om te kunnen beoordelen of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de wet, advies aan de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester'.

De 'kan-bepaling' is in het Besluit Omgevingsrecht (BOR) geregeld. Later dat dit onderdeel uitmaken van de nieuwe Omgevingswet.

In deze welstandsnota blijven de uitgangspunten ten aanzien van de genoemde criteria gelijk aan die van de Welstandsnota

2013; 'Slim bekeken', maar is inwinnen van advies bij de stadsbouwmeester en de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie ingevuld.

1.2 Leeswijzer

Allereerst zal het proces en de projectorganisatie tijdens de totstandkoming van deze nota worden beschreven. In hoofdstuk 3 zal inzicht worden gegeven in het huidige beleid en procedures en de relatie van de nota met het overige ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente. Ook wordt in dit hoofdstuk aandacht geschonken aan het stelsel van vergunningplichtige bouwwerken uit de Wet algemene bepalingen (Wabo) en de gevolgen hiervan voor de welstandsnota. Voorts wordt de keuze van de soort en de aard van de welstandscriteria gemotiveerd. Tot slot worden in dit hoofdstuk de te volgen procedures bij het aanvragen van een welstandsadvies beschreven en wordt aandacht geschonken aan de aard en de mogelijke uitkomsten van een welstandsadvies. In hoofdstuk 4 wordt aan de hand van de globale ruimtelijke kenmerken, de ontstaansgeschiedenis en de huidige ruimtelijke- en architectonische kwaliteiten van de gemeente, de indeling van de gemeente in afzonderlijke deelgebieden verklaart. In hoofdstuk 5 wordt aandacht geschonken aan de te volgen systematiek bij welstandsbeoordelingen en wordt het niveau van welstandstoetsing per afzonderlijke deelgebied gemotiveerd. Ook worden in dit hoofdstuk tot slot de deelgebieden beschreven en voorzien van criteria ten behoeve van de welstandstoetsing van bouwwerken in dit deelgebied. Aan het eind van de nota zijn een aantal bijlagen toegevoegd ter verduidelijking en ondersteuning van de nota.



(Bron: google)

*Smaak laat zich niet in regels vatten.
Praktische welstandsrichtlijnen verdienen de voorkeur boven een gedetailleerd woud aan regels
(uitkomst publieksbijeenkomsten)*

2. Totstandkoming welstandsnota.

2.1 Het proces

In 2002 is in de gemeente Zwartewaterland een aanvang gemaakt met het ontwikkelen van nieuw omgevingsbeleid. Dit heeft eind 2002 geresulteerd in een Nota van Uitgangspunten en Opgaven (NvU). Een kader stellende notitie die de basis moet vormen voor de op te stellen ruimtelijke plannen zoals o.a. de structuurvisie, het milieubeleidsplan en ... de eerste welstandsnota. Bij de vaststelling van de Welstandsnota is afgesproken de nota na enige tijd te evalueren en eventueel te herijken. Na ruim vijf jaar praktijkervaring met het gebruik van deze nota is er zowel bij de Welstands-/Monumentencommissie als het bestuur van de gemeente Zwartewaterland behoefte aan een evaluatie en herijking van de Welstandsnota gemeente Zwartewaterland. Uit de evaluatie van de welstandsnota 2004 zijn een aantal aanbevelingen voor het welstandsbeleid gekomen. Deze aanbevelingen zijn in raadsvergadering van 17 december 2009 vastgesteld. De aanbevelingen die betrekking hebben op de welstandsnota zijn in toen in de herijkte welstandsnota verwerkt. De aanbevelingen konden opgesteld worden naar aanleiding van inbreng van verschillende belanghebbende partijen, waaronder ook burgers. Toen per 1 maart 2013 de 'kan-bepaling' van kracht is geworden, is de welstandsnota aangepast om te kunnen werken volgens dit principe.

3. Beleid en Procedures

3.1 Beleid en procedures;

De gemeenten Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis, sinds 1 januari 2001 samengevoegd tot de gemeente Zwartewaterland, hebben reeds lange tijd welstandtoezicht uitgeoefend. Sinds 1992 waren hiervoor algemene welstandscriteria opgenomen in de Bouwverordeningen van de gemeenten. Daarnaast voert de gemeente specifiek beleid met betrekking tot de visuele kwaliteit van de bebouwde omgeving. Denk hierbij aan de beeldkwaliteitplannen voor o.a. "Zevenhont 4", Hasselt om de Weede, Tag West en Zwartewaterlint en aan het zeer gedetailleerde bestemmingsplan voor het beschermde stadsgezicht van Hasselt. Burgemeester en wethouders lieten zich in alle gevallen bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel

bouwen adviseren door een welstandscommissie. Vanaf de vaststelling van de vorige welstandsnota 'Slim bekeken' laten burgemeester & wethouders zich in principe door de interne organisatie adviseren of een ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de redelijke eisen van welstand. In de vorige nota kon er voor gekozen worden om, in uitzonderlijke gevallen, gebruik te maken van de welstandscommissie. Vanaf de vaststelling van deze nota zal dit door de stadsbouwmeester gebeuren. Planindieners en ontwerpers kunnen op afspraak overleg voeren over, of een toelichting geven op het bouwplan of ontwerp.

De interne organisatie zal voor de welstandstoetsing een eigen 'intern welstandsoverleg' invoeren. Deze wordt bemenst door één ervaren persoon van het team vergunningverlening, onderdeel bouwen en één ervaren medewerker van het team Ruimtelijke Ontwikkeling. Om de continuïteit te waarborgen. Zijn er vaste vervangers, met minimaal dezelfde mate van ervaring. De uitvoering van het welstandstoezicht geschiedt onder verantwoordelijkheid van burgemeester en wethouders door het team handhaving. Burgemeester en wethouders volgen in het algemeen de adviezen op.

3.2 Aansluiting bij het gemeentelijk beleid

Het welstandsbeleid van de Gemeente Zwartewaterland maakt onderdeel uit van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Dit om zorg te dragen voor een goede afstemming tussen de verschillende beleidsinstrumenten.

Van elk instrument moet duidelijk zijn wat de reikwijdte is en hoe het is verweven met andere beleidsinstrumenten. In het kader van deze welstandsnota is vooral de relatie van de welstandscriteria en de volgende gemeentelijke beleidsplannen van belang:

1. Bestemmingsplannen
2. Ruimtelijke kwaliteitsplannen
3. Reclamebeleid Zwartewaterland

1. Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimte beslag van bouwwerken voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. Datgene dat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten

behoefte van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In de welstandsnota is veel aandacht besteed aan de afstemming met het bestemmingsplan "Woonwijken".

2. Het ruimtelijk kwaliteitsplan

Het ruimtelijk kwaliteitsplan, ook wel beeldkwaliteitsplan genoemd, is een integrale visie op de ruimtelijke kwaliteit binnen een afzonderlijk gebied. Vaak is dit een historisch gedeelte binnen een stad of dorp, maar het kan ook een nieuwbouwwijk of industrieterrein zijn waar extra aandacht aan de ruimtelijke kwaliteit wordt voorgestaan. In deze ruimtelijke kwaliteitsplannen wordt aan twee onderwerpen aandacht geschonken:

- De inrichting van de openbare ruimte;
- De vormgeving van bouwwerken (gebouwen) in relatie tot de aanwezige ruimtelijke kwaliteit.

Met name het laatste aspect heeft een relatie met de welstandsnota en moet in de meeste gevallen als (nadere) aanvulling op de nota worden gezien. Een ruimtelijk kwaliteitsplan zal een overlap hebben met de welstandsnota, maar zal gedetailleerder op bepaalde aspecten van ruimtelijke kwaliteit ingaan. Bij het opstellen van ruimtelijke kwaliteitsplannen wordt doorgaans advies gevraagd aan de welstandscommissie.

3. Reclamebeleid Zwartewaterland

Om de steeds toenemende hoeveelheid reclame in de leefomgeving enigszins te kunnen reguleren is door de gemeenteraad het reclamebeleid voor de gemeente Zwartewaterland vastgesteld. De nota reclamebeleid moet worden gezien als een aanvulling op de welstandscriteria zoals deze per deelgebied zijn benoemd. Het reclamebeleid is opgenomen als bijlage.

3.3 Bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit

Deze nota gaat over het duurzaam bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving. Het gemeentebestuur denkt dit niet alleen te kunnen bewerkstelligen door het in absolute zin vastleggen van criteria en richtlijnen waaraan toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen. Absolute criteria leveren slechts een mogelijk resultaat op. Alleen absolute criteria zullen in de praktijk doorgaans niet bruikbaar zijn en de tand des tijds niet kunnen doorstaan. Daarom is besloten de welstandstoets mede uit te voeren op basis van zogenaamde relatieve criteria. Deze criteria schrijven dwingend voor op welke aspecten de welstandstoets van de bouwaanvraag plaats vindt, maar laat

initiatiefnemers ruimte zelf invulling te geven aan deze aspecten.

Het gevolg van het gebruik van dergelijke relatieve criteria is dat zij niet uitkomen op een resultaat, maar dat zij meerdere uitkomsten mogelijk maken. Relatieve criteria vragen dus om nadere oordeelsvorming. Binnen de mogelijkheden van het welstandbeleid gelden hiertoe in ieder geval altijd:

- het behouden en versterken van de basiskwaliteiten van het gebied
- het bouwplan dient minimaal de architectonische kwaliteit van bebouwing in de directe omgeving te evenaren

Naast deze relatieve criteria zullen voor gebieden waar dit op basis van de aanwezige ruimtelijke, historische en architectonische kwaliteit vereist is absolute criteria worden gehanteerd. Deze absolute criteria zijn een waarborg voor kwaliteiten die een gegeven zijn en waarbij nadere oordeelsvorming overbodig c.q. ongewenst is.

3.4 Alle vergunningsplichtige bouw-werken getoetst.

De wabo regelt voor welke bouwwerken een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen nodig is. In de BOR (Besluit Omgevingsrecht) is bepaald welke bouwwerken vergunningsvrij zijn. Er is voor gekozen om voor alle vergunningplichtige bouwwerken (met uitzondering van de monumenten en de bouwwerken in het beschermde stadsgezicht 'Binnen de Veste') een interne welstandstoets te laten uitvoeren. Al dan niet met toepassing van de sneltoetscriteria. In uitzonderlijke gevallen kan de stadsbouwmeester gevraagd worden om de toets uit te voeren. De volgende uitzonderingen op de interne welstandstoets zijn hiervoor geformuleerd:

1. In het geval van partijdigheid, belangenverstellingen of politieke gevoeligheid in welke vorm dan ook.
2. Het college van burgemeester & wethouders kan hierom verzoeken.
3. De toetsers van de interne welstandstoetsing kunnen hierom verzoeken. Enerzijds omdat zij dit samen besluiten, anderzijds omdat er geen unaniem besluit valt.
4. De aanvrager kan hierom verzoeken.

In het geval er andere afspraken ten aanzien van een beeldkwaliteitplan zijn.

3.4.1 Wabo

Door de komst van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht per 1 oktober 2010 is de term bouwvergunning, zowel licht vergunningplichtig als regulier vergunningsplichtig, achterhaald. De wet regelt immers de komst van de Omgevingsvergunning..

3.5 De welstandscriteria

Na vaststelling van de welstandsnota door de gemeenteraad kan de welstandsbeoordeling alleen nog maar worden gebaseerd op de criteria die in de welstandsnota zijn genoemd.

In de nota wordt gekozen voor het indelen van de gemeente in verschillende deelgebieden met allemaal hun eigen ruimtelijke, historische en architectonische kwaliteiten. Per deelgebied zullen de welstandscriteria worden geformuleerd. Hierbij zal een onderscheid worden gemaakt in:

1. *Gebiedsgerichte criteria;*
2. *Objectgerichte criteria.*

Vervolgens zullen voor rijks- en gemeentelijke monumenten in aanvulling op de onder 1. en 2. genoemde criteria nog *monumentencriteria* worden geformuleerd. Voor uitingen van handelsreclame zal de nota "Reclamebeleid gemeente Zwartewaterland" van toepassing worden verklaard, de zogenaamde *reclamecriteria*.

Voor de kleinere bouwwerken die vallen binnen de gestelde criteria zullen zogenaamde *sneltoetscriteria* worden opgesteld.

3.5.1 Gebiedsgerichte criteria

In hoofdstuk 5 van deze nota zullen de deelgebieden worden beschreven aan de hand van hun stedenbouwkundige, cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten. Het is zaak deze beschrijving zo helder en beknopt mogelijk te houden, waarbij de essentie van de ruimtelijke kwaliteit en architectuur van het gebied duidelijk herkenbaar naar voren komt. De gebiedsgerichte welstandscriteria zullen hierop betrekking hebben.

3.5.2 Objectgerichte criteria

In hoofdstuk 5.1 wordt het niveau van welstandstoetsing per deelgebied bepaald. Dit is gebaseerd op de in dit gebied aanwezige ruimtelijke en architectonische kwaliteiten. Hierbij moet worden geconstateerd dat in gebieden met een hoge ruimtelijke en

architectonische kwaliteit het wenselijk is om in aanvulling op de gebiedsgerichte criteria, objectgerichte criteria te formuleren. Dit omdat de kwaliteit van zo'n deelgebied in grote mate wordt bepaald door de eigenheid van de stedenbouwkundige structuur, de architectuur, details en materiaalgebruik. Hoewel dit niet altijd uit de gebiedsbeschrijving valt te destilleren, omdat deze anders onnodig detaillistisch en hierdoor onoverzichtelijk wordt, zal door middel van de objectgerichte criteria worden getracht de eigenheid van een dergelijk deelgebied te waarborgen c.q. te versterken.

3.5.3 Monumentencriteria

In art. 11 van de Monumentenwet 1988 is bepaald dat het verboden is zonder of in afwijking van een vergunning een beschermd rijksmonument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen. Hetzelfde is bepaald voor gemeentelijke monumenten in artikel 9 van de gemeentelijke monumentenverordening. Deze artikelen waarborgen, via een vergunningstelsel, de instandhouding van de monumentale waarde van deze objecten. De welstandstoets voor monumenten én ruimtelijke ontwikkelingen in het beschermde stadsgezicht Hasselt Binnen de Veste zal altijd uitgevoerd worden door de gezamenlijke (ook wel regionale genoemd) monumentencommissie.

Het vergunningsvrij bouwen zoals is vastgelegd in de Bor van de wet Wabo geldt niet voor het bouwen in, aan of bij een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988, een monument als bedoeld in provinciale of gemeentelijke monumentenverordening of in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in diezelfde wet. In die situaties is sprake van een aanvraag om omgevingsvergunning.

Voor monumenten gelden altijd specifieke eisen en criteria. Werkzaamheden aan monumenten behoeven, ongeacht het gebied waar het monument is gesitueerd, altijd vooraf toetsing door de gezamenlijke monumentencommissie. Uitzonderlijke verbouw c.q. restauratieplannen voor rijksmonumenten worden nog voor advies opgestuurd naar de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en, indien het monumentale object buiten de bebouwde kom is gelegen, naar de provincie. De rijks- en gemeentelijke monumenten worden in bijlage 4 genoemd.

3.5.4 Reclame criteria

Door de gemeenteraad is in 2002 een nota "Reclamebeleid gemeente Zwartewaterland"

vastgesteld. Deze nota is toen als bijlage aan de welstandsnota toegevoegd.

3.5.5 Sneltoetscriteria (loketcriteria)

Zoals hiervoor reeds aangegeven, betreft een groot aantal van de vergunningsplichtige bouwwerken de kleinere bouwwerken. Om de vergunningsaanvraag hiervoor snel af te handelen zijn sneltoetscriteria opgesteld. Deze maken het toetsen van deze vaak voorkomende kleine bouwwerken sneller, gemakkelijker en transparanter. De toetsing of een bouwplan voldoet aan de sneltoetscriteria ligt in handen van de behandelend ambtenaar. Alle vergunningplichtige bouwwerken in het beschermde stadsgezicht van Hasselt worden altijd ter beoordeling aan stadsbouwmeester en het burgerlid voor Hasselt Binnen de Veste en, indien noodzakelijk, aan de monumentencommissie voorgelegd. Dit geldt ook voor alle monumenten die de gemeente bezit.

3.5.6 Trendsetter

Een bouwwerk voldoet in ieder geval aan de redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een, voor het betreffende bouwblok of in de straat als zodanig goedgekeurde trendsetter.

3.6 Procedures / bouwverordening

De gemeenteraad stelt het welstandsbeleid vast

Een van de instrumenten die het gemeente bestuur heeft om een actief beleid te voeren ter bevordering van de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving, is het welstandstoezicht. Het welstandstoezicht vindt plaats op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid, dat zoals hiervoor is aangegeven in deze nota is verwoord en verbeeld. De welstandsnota geldt voor onbepaalde tijd. De gemeenteraad kan de nota wijzigen en aanvullen.

de Gemeenteraad evalueert het welstandsbeleid jaarlijks

In de Woningwet wordt voorgeschreven dat het welstandsbeleid en de welstandsnota jaarlijks moeten worden geëvalueerd. Zowel burgemeester en wethouders als de stadsbouwmeester en de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie stellen hiervoor jaarlijks een rapportage op over het voorgaande jaar en leggen deze voor aan de gemeenteraad. Onderdeel van deze evaluaties (jaarverslagen) is een jaarlijks overleg tussen het college van burgemeester en wethouders en de commissie. Indien de gemeenteraad dit wenst organiseert het intern welstandsoverleg

en de stadsbouwmeester en gezamenlijke (regionale) commissie jaarlijks, voor de besluitvorming over de jaarverslagen, een bijeenkomst voor raadsleden over actuele ontwikkelingen betreffende de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving.

In de rapportage komen in ieder geval de volgende punten aan de orde;

1. de toepassing en effectiviteit van het gevoerde welstandsbeleid
2. de wijze waarop burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de welstandsadviezen.

Burgemeester en wethouders voeren het welstandsbeleid uit

De gemeente voert het welstandsbeleid uit door middel van het verlenen van een omgevingsvergunningen voor het onderdeel bouwen. De juridische bevoegdheid hiervoor ligt bij burgemeester en wethouders. Het besluit tot het verlenen van een dergelijke vergunning nemen burgemeester en wethouders pas, nadat daarover advies is ingewonnen bij de interne organisatie of in de uitzonderlijke gevallen bij de stadsbouwmeester of de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie.

Bij het beoordelen van een aanvraag om omgevingsvergunning hebben burgemeester en wethouders, binnen de kaders die hiervoor door de gemeenteraad zijn vastgesteld, een eigen bestuurlijke verantwoordelijkheid.

Burgemeester en wethouders zullen bij elke omgevingsvergunningaanvraag voor het onderdeel bouwen advies vragen aan het intern welstandsoverleg of in uitzonderlijke gevallen aan de stadsbouwmeester of gezamenlijke (regionale) monumentencommissie tenzij wanneer bij voorbaat vaststaat dat de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen reeds op een andere grond moet worden geweigerd.

Naast de formele aanvraag blijft ook de mogelijkheid bestaan tot het voeren van vooroverleg. Aan de hand van een schetsplan kan overleg gevoerd worden tijdens het intern welstandsoverleg. Bij twijfel aan de kwaliteit kan echter alsnog advies gevraagd worden aan de stadsbouwmeester. Vergunningplichtige bouwwerken in het beschermde stadsgezicht van Hasselt worden altijd ter beoordeling aan de stadsbouwmeester en het burgerlid voor Hasselt Binnen de Veste en indien

noodzakelijk aan de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie voorgelegd. Dit geldt uiteraard ook voor plannen die een monument betreffen.

Strijdig maar toch positief advies

Het intern welstandsoverleg of de stadsbouwmeester kunnen burgemeester en wethouders voorstellen van haar bevoegdheid gebruik te maken om toch een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen af te geven in strijd met het welstandsbeleid. Dit gebeurt alleen wanneer naar haar mening overtuigend is aangetoond dat het desbetreffende plan een positieve impuls geeft aan de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving. Dit zal in haar advies uitvoerig moeten worden gemotiveerd.

Afwijken van het welstandsadvies

Burgemeester en wethouders volgen het advies van het intern welstandsoverleg of de stadsbouwmeester. Hierop zijn de volgende uitzonderingen mogelijk.

Afwijken op inhoudelijke gronden

Burgemeester en wethouders kunnen op inhoudelijke gronden afwijken van het advies indien zij tot het oordeel komen dat de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd of dat naar hun oordeel niet de juiste criteria zijn toegepast. Als burgemeester en wethouders bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komen dan het advies luidt, dan kunnen zij voordat het besluit op de vergunningaanvraag wordt genomen een tweede advies aanvragen. In sommige gevallen zal een tweede advies niet noodzakelijk zijn. Waarom een tweede advies niet noodzakelijk is zal onderbouwd moeten worden.

Ook een aanvrager die het oneens is met het welstandsadvies kan een tweede advies aanvragen. De kosten voor het tweede advies zijn voor rekening van diegene die het tweede advies wenst.

Als burgemeester en wethouders op inhoudelijke gronden afwijken van het advies, wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen uitvoerig gemotiveerd.

Afwijken om andere redenen

Burgemeester en wethouders krijgen volgens artikel 44 lid 1 van de Woningwet de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de omgevingsvergunning te verlenen als zij van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen zijn,

bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning uitvoerig gemotiveerd ter voorkoming van precedentwerking.

Ook als burgemeester en wethouders op andere gronden afwijken van het advies, wordt diegene die advies heeft uitgebracht hiervan op de hoogte gesteld.

Afwijken van het welstandsbeleid (hardheidsclausule)

Het college kan, al dan niet op basis van een advies, afwijken van de welstandscriteria (welstandsbeleid). Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan de vastgestelde criteria per categorie, maar wél voldoen aan de redelijke eisen van welstand, dan wel ingeval de eisen van welstand leiden tot kennelijke onredelijkheid. Dit alles is te beoordelen door het bestuur. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de vergunning uitgebreid gemotiveerd. Op deze wijze kunnen plannen met een uitzonderlijke schoonheid gerealiseerd worden en een kwalitatieve toevoeging zijn.

Uitkomst en betekenis van het welstandsadvies

Het welstandsadvies kan de volgende uitkomsten hebben;

Akkoord

Als een plan naar de mening van het intern welstandsoverleg of de stadsbouwmeester, volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand wordt een positief advies gegeven aan burgemeester en wethouders. Op initiatief van het intern welstandsoverleg of de stadsbouwmeester of op verzoek van burgemeester en wethouders kan een positief advies schriftelijk worden gemotiveerd.

Dit kan op aanvraag als er omtrent het welstandsaspect van een bouwplan een verschil van inzicht ontstaat.

Akkoord mits voldaan aan de opmerkingen

Het kan voorkomen dat een plan naar de mening van het intern welstandsoverleg of de stadsbouwmeester volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria niet aan redelijke eisen van welstand voldoet, tenzij het op ondergeschikte punten wordt aangepast. Deze punten worden ondubbelzinnig genoteerd of op de tekening aangegeven. In dit geval kan aan burgemeester en wethouders het advies gegeven worden akkoord te gaan met het

bouwplan mits wordt voldaan aan de opmerkingen.

Burgemeester en wethouders geven vervolgens de planindieners binnen een redelijke termijn de gelegenheid het plan conform de opmerkingen aan te passen.

Niet Akkoord

Als een plan naar de mening van het intern welstandsoverleg of de stadsbouwmeester volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria niet voldoet aan redelijke eisen van welstand, volgt een negatief advies. Dit betekent dat ingrijpende wijzigingen in het plan of de uitwerking van het ontwerp noodzakelijk zijn. Een negatief advies wordt altijd schriftelijk gemotiveerd.

Mondelinge toelichting op het welstandsadvies

De welstandsadviezen moeten zo begrijpelijk en duidelijk zijn dat nadere uitleg overbodig is. Indien de ontwerper of de planindieners een mondelinge toelichting op het welstandsadvies wenst, kan dit tijdens het wekelijkse spreekuur tijdens het interne welstandsoverleg. Als het een advies van de stadsbouwmeester betreft, wordt dit in eerste instantie gegeven door de stadsbouwmeester.

Het aan te leveren materiaal

Het aangeleverde materiaal (plattegronden, tekeningen, foto's etc.) moet een goed beeld geven van het bouwplan en aansluiten bij de welstandscriteria. De indieningsvereisten zijn opgenomen in de Ministeriële regeling Omgevingsrecht (MOR).

Vooroverleg en voorlopige plannen.

De gemeente Zwartewaterland biedt ontwerpers en planindieners de mogelijkheid om, voorafgaand aan de formele aanvraag om omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen, vooroverleg te plegen tijdens het interne welstandsoverleg voor interpretatie van de welstandscriteria. Hiertoe kan het schetsontwerp als voorlopig plan worden ingediend bij de eenheid externe dienstverlening. Het vooroverleg kan pas starten nadat duidelijkheid bestaat over de planologische aanvaardbaarheid van het plan. Omdat het vooroverleg diep kan ingrijpen in de planontwikkeling moet het met de nodige waarborgen worden omgeven.

De volgende punten zijn daarbij van belang;

- het aangeleverde materiaal moet een goed beeld geven van de bedoelingen van het bouwplan
- het voorlopig plan wordt geregistreerd, gedateerd, krijgt een nummer en er wordt een dossier aangemaakt.

Bezwaar en beroep

Dit is geregeld in de Algemene wet bestuursrecht. (Awb)

Voor welstandsadviezen geldt het volgende;

Tegen een welstandsadvies is geen bezwaar en / of beroep mogelijk. Dit is slechts mogelijk tegen de beslissing van burgemeester en wethouders over het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning. Er moet dan eerst binnen zes weken na bekendmaking van het besluit een gemotiveerd bezwaarschrift bij burgemeester en wethouders worden ingediend. In de bezwaarschriftenprocedure heroverwegen burgemeester en wethouders het besluit, nadat belanghebbenden tijdens een hoorzitting hun standpunten nader hebben toegelicht. Belanghebbenden die het met de heroverweging niet eens zijn kunnen tegen deze beslissing op bezwaar in beroep gaan bij de Arrondissementsrechtbank te Zwolle. . Indien een vergunning afgegeven wordt die tot stand is gekomen met de uitgebreide procedure conform de Awb is het indienen van een bezwaarschrift bij burgemeester en wethouders niet mogelijk. Er zal dan direct beroep aangetekend moeten worden bij de Arrondissementsrechtbank te Zwolle.

Het intern welstandsoverleg en de stadsbouwmeester en gezamenlijke (regionale) monumentencommissie

De gemeente Zwartewaterland heeft er voor gekozen om uitvoering te geven aan de 'kanbepaling' die is opgenomen in de BOR. Hiertoe is er voor gekozen om een intern welstandsoverleg te voeren. Het interne welstandsoverleg wordt wekelijks gehouden. Een ervaren medewerker van het team vergunningverlening met het onderdeel bouwen en een ervaren medewerker van het team Ruimtelijke Ontwikkeling houden wekelijks overleg waarin zij de aanvragen om ruimtelijke ontwikkelingen toetsen aan het welstandsbeleid. Tevens is er ruimte voor spreekuur voor aanvragers van bouwplannen. In het geval het één van de uitzondering betreft zal de door de gemeenteraad aangewezen, stadsbouwmeester om advies worden gevraagd. In het geval van een bouwplan aan of bij een monument of op een locatie in het beschermde stadsgezicht van Hasselt (Hasselt Binnen de Veste) zal de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie om advies gevraagd moeten worden. Let wel, de monumentencommissie zal advies uitbrengen over het monument of het in het beschermde stadsgezicht bouwplan. De welstandstoets wordt in beginsel door het intern welstandsoverleg gedaan.

Het gaat bij beide taakvelden om de kwaliteit van de (historische) omgeving. Het advies van het intern welstandsoverleg of de commissie geeft aan of het uiterlijk en de situering van een vergunningsplichtig bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf, als in relatie tot de omgeving of te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Bij monumenten en beschermde stads en dorpsgezichten brengt de commissie (de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie) tevens advies uit in het kader van de te verlenen vergunning op grond van artikel 11 van de Monumentenwet 1988. De commissie brengt tevens advies uit op grond van artikel 9 van de Monumentenverordening gemeente Zwartewaterland.

Samenstelling van het intern welstandsoverleg
Het intern welstandsoverleg wordt gevormd door twee medewerkers van de gemeente Zwartewaterland. Om te zorgen voor de nodige kwaliteit is gekozen voor één medewerker met ruime ervaring op het gebied van bouwplantoestemming en één medewerker van het team ruimtelijke ontwikkeling met ruime ervaring met stedenbouw. Om de continuïteit te waarborgen kunnen beide medewerkers vervangen worden door medewerkers van de eigen teams, met minimaal dezelfde mate van ervaring.

Het intern welstandsoverleg vindt wekelijks plaats. Tijdens dit overleg worden alle ruimtelijke ontwikkelingen getoetst aan het welstandsbeleid. Tijdens dit overleg is er voor de aanvrager de ruimte om vragen te stellen of toelichting te krijgen over zijn of haar bouwplan. Van het intern welstandsoverleg worden aantallen bijgehouden. Tevens worden noemenswaardige onderwerpen genotuleerd. Aantallen en noemenswaardige onderwerpen zullen jaarlijks aan de gemeenteraad, in de vorm van een jaarverslag, aan de gemeenteraad worden aangeboden.

De stadsbouwmeester en de zittingsduur

De gemeenteraad heeft op basis van een door burgemeester en wethouders opgestelde profielschets en op voordracht van het Oversticht, de stadsbouwmeester benoemd. Ook de voorzitter en de leden van de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie worden op deze wijze benoemd.

Het Oversticht heeft een dienstverleningsovereenkomst opgesteld voor de stadsbouwmeester en gezamenlijke (regionale) monumentencommissie. In de dienstverleningsovereenkomst is geregeld;

- de instelling van de stadsbouwmeester;
 - de instelling en samenstelling van monumentencommissie;
 - de voordracht van de te benoemen voorzitter en leden;
 - de werkwijze;
 - de dienstverlening door Het Oversticht;
- Deze dienstverleningsovereenkomst is als bijlage 6 aan de welstandsnota toegevoegd. De leden van de commissie en de stadsbouwmeester zijn voor een periode van drie jaar benoemd. Een lid mag maximaal één maal worden herbenoemd. Leden van de commissie ontvangen voor hun werkzaamheden namens de gemeente een financiële vergoeding van Het Oversticht.

Toevoeging lid monumentencommissie

Op grond van de "Monumentenverordening gemeente Zwartewaterland" is door het college van burgemeester en wethouders een gemeentelijke monumentencommissie benoemd. De leden van de monumentenraad worden door het college als volgt benoemd:

- a. drie leden uit de plaatselijke verenigingen, die zich bezighouden met de historie van de gemeente;
- b. op voordracht van Het Oversticht een deskundige op het gebied van cultuurhistorie en monumenten;
- c. op voordracht van de bond Heemschut afdeling Overijssel uit haar midden een lid.

De monumentenraad heeft als taak burgemeester en wethouders op verzoek of uit eigen beweging te adviseren over de toepassing van de Monumentenwet 1988, de verordening en het cultuurhistorisch (ruimtelijk) beleid.

De Monumentenraad wordt in ieder geval om advies gevraagd voordat een projectafwijkingbesluit (projectomgevingsvergunning) of een besluit tot het verlenen van ontheffing van het bestemmingsplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening wordt genomen, voor zover het een bouwplan in het beschermde stadsgezicht van Hasselt betreft.

- Deze taak is door de monumentencommissie gemandateerd aan de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie. Bij de behandeling van een bouw- c.q. restauratieplan zal tevens het plaatselijke monumentencommissielid om advies worden gevraagd. Hieromtrent zijn tussen de gemeente en Het Oversticht werkafspraken gemaakt. Deze werkafspraken zijn als bijlage 7 aan de welstandsnota toegevoegd.

Ambtelijke ondersteuning van de commissie

De gemeente stelt een medewerker van de eenheid externe dienstverlening aan ten dienste van de stadsbouwmeester en de commissie. De medewerker voorziet de stadsbouwmeester en de commissie van de nodige bescheiden en zal bij de vergaderingen aanwezig zijn om toelichting te geven.

Hij/zij is ook verantwoordelijk voor het openbaar maken van de agenda van de vergaderingen van de commissie.

Mandaat en taken van het intern welstandsoverleg en de stadsbouwmeester

Het intern welstandsoverleg toets in principe alle bouwplannen. Enkel op verzoek van college van burgemeester en wethouders, op verzoek van de aanvrager of op eigen initiatief vragen zij advies aan de stadsbouwmeester en/of de monumentencommissie.

De stadsbouwmeester is namens de commissie gemandateerd om binnen de kaders van het door de gemeente vastgestelde welstandsbeleid overleg te voeren en adviezen uit te brengen. Het mandaat geldt alleen voor plannen van ondergeschikt belang, en voor gevallen en omstandigheden waarin de mening van de commissie bekend mag worden verondersteld. De stadsbouwmeester maakt enkel gebruik van dit mandaat indien het college van burgemeester en wethouders of het interne welstandsoverleg hierom vraagt.

Overleg met de stadsbouwmeester kan op verzoek van de planindienaar en/of ontwerper enkel als om advies is gevraagd. Anders moet de planindienaar zich wenden tot het intern welstandsoverleg. De stadsbouwmeester onderhoudt de contacten met het intern welstandsoverleg, neemt de adviesaanvragen voor bouwplannen in, verzamelt relevante informatie en adviseert over de bouwplannen. De stadsbouwmeester verzorgt ook dat een monumentenplan of Hasselt Binnen de Veste plan op de agenda van de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie terecht komt.

De stadsbouwmeester schrijft de adviezen van de commissie aan het college van burgemeester en wethouders.

Openbaarheid van vergaderingen

De vergaderingen van het intern welstandsoverleg en van de stadsbouwmeester zijn openbaar, tenzij er zwaarwegende redenen zijn dit niet te doen. Het jaarverslag van het intern welstandsoverleg en de stadsbouwmeester en de commissie is openbaar en de advisering

over bouwplannen in de vergunningsprocedure geschiedt in de openbaarheid. Dit betreft zowel de beraadslaging als de beoordeling. Ook de schriftelijke adviezen over bouwplannen in de vergunningsprocedure zijn openbaar. Verwacht mag worden dat deze openbaarheid bijdraagt aan de gewenste openheid van het welstandstoezicht.

De vergaderingen worden, zoveel mogelijk met de agenda door de eenheid externe dienstverlening, team vergunningen gepubliceerd in het plaatselijke huis-aan-huis blad en liggen de relevante gegevens ter inzage op het gemeentehuis.

Het intern welstandsoverleg vindt elke week plaats. Indien een advies aan de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie wordt gevraagd, vergadert zij in ieder geval binnen 2 weken. Tijdens de vergaderingen van de commissie zal de secretaris er voor zorgen dat de plannen, bouwtekeningen, maquettes etc., die in de vergadering worden behandeld goed zichtbaar zijn voor het publiek.

De gemeente draagt zorg voor een goede accommodatie en voor adequate audiovisuele hulpmiddelen, opdat een en ander goed door het publiek kan worden gevolgd. De organisatie van de openbare vergaderingen ligt bij het team vergunningen van de eenheid externe dienstverlening. De aanvrager heeft het recht zijn plan toe te lichten. Hij moet van tevoren aangeven dat hij het spreekrecht wil in de commissie vergadering. Hij dient hiervoor een afspraak te maken met de behandelend ambtenaar.

Taakomschrijving van de stadsbouwmeester

De belangrijkste wettelijke en openbare taak van zowel het intern welstandsoverleg en van de stadsbouwmeester is het uitbrengen van adviezen aan burgemeester en wethouders ten aanzien van de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag om omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen is ingediend, niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Dit welstandsadvies is gebaseerd op de in deze welstandsnota genoemde welstandscriteria.

De tweede belangrijke taak van het intern welstandsoverleg en de stadsbouwmeester 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..

Excessenregeling

Tenslotte kunnen ook achteraf excessen worden onderworpen aan een beoordeling. Het moet dan gaan om bouwwerken waarvan de negatieve invloed op de omgeving breed gedragen wordt. Vaak heeft dit betrekking op vermeend vergunningvrije bouwwerken met een storende uitwerking op de omgeving door slecht materiaalgebruik, sterk afwijkend of contrasterend kleurgebruik of te opvallende of ondoelmatige reclame-uitingen etc.

Deze excessenregeling voorziet dan achteraf in het ongedaan maken of herstellen van de schadelijke gevolgen van het betreffende bouwwerk.

Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar aanschrijven en het bouwwerk laten verwijderen of aanpassen. Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met de excessenregeling, kan de eigenaar van het te bouwen vergunningvrije bouwwerk deze toch laten toetsen door welstand, de vrijwillige welstandstoets.

4. De gemeente beschreven

4.1 De globale kenmerken.

De gemeente Zwartewaterland is een gemeente die per 1 januari 2001 als gevolg van de gemeentelijke herindelingen is ontstaan door samenvoeging van de gemeenten Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis. De naam van de nieuwe gemeente is ontleend aan de rivier "Het Zwartewater" die de gemeente van zuid naar noord c.q. noordwesten doorsnijdt. De gemeente ligt in de provincie Overijssel, ten noorden van Zwolle, ten oosten van Kampen en ten zuidwesten van Meppel. De oppervlakte van de gemeente bedraagt 14.147 ha. Het inwoneraantal bedraagt ca. 22.000. Genemuiden is de grootste kern. De alom aanwezige industrie in Genemuiden is toonaangevend op het gebied van de tapijtproductie. Het Genemuidiger bedrijfsleven wordt gekenmerkt door een geweldige expansiedrift. De oppervlakte aan industrieterrein heeft inmiddels de oppervlakte aan woongebied overtroffen. Hasselt is qua grootte de tweede kern van Zwartewaterland en heeft een fraai bewaard gebleven historische kern, waarvan het aanzicht van ver af al wordt bepaald door de Grote of Stephanuskerk. Deze kern is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Zwartsluis, de kleinste kern ontleend zijn naam aan de Swarte Sluys een voormalige sluis in het Meppelerdiep op de grens met het Zwarte Water. Strategische gelegen op een kruispunt

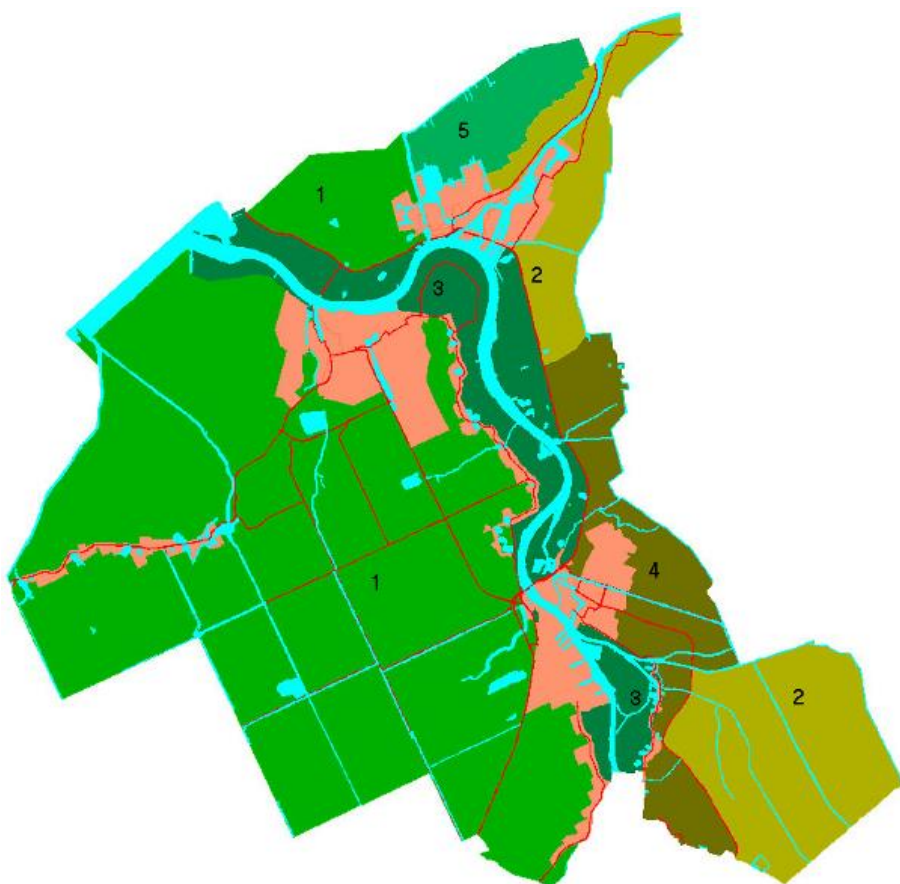
van vaarwegen is Zwartsluis uitgegroeid tot de poort naar het water in noordwest Overijssel.

4.2 De ontstaansgeschiedenis.

Het Zwartewater is de fysieke drager van het landschap van de gemeente Zwartewaterland. De bewoning is van oudsher ontstaan op hoger gelegen delen langs het Zwarte Water. Naast de hiervoor genoemde drie grotere kernen zijn er negen buurtschappen: Baarlo, de Velde, Zwartewatersklooster, Streukel, Holten, Genne, Mastenbroek en Kamperzeedijk oost en west. De eerste zes buurtschappen zijn gelegen op de hoger gelegen rivierdalgronden langs het Zwartewater en het Meppelerdiep. De buurtschap Mastenbroek is gelegen in de kern van de polder Mastenbroek. De buurtschappen Kamperzeedijk oost en west zijn gebouwd langs de dijk (Kamperzeedijk) die de polder Mastenbroek aan de noordzijde begrenst. De (van oudsher) verbindingroute tussen Genemuiden en Kampen. De dijken langs Het Zwartewater en het Meppelerdiep werden in het verleden, naast de hoofdfunctie als waterkering, gebruikt als verbindingroute tussen de kernen. De voorbeelden hiervan zijn, naast de reeds beschreven Kamperzeedijk, de Zwolsedijk, de Hasselterdijk, de Cellemuiden, de Sluiserdijk, de Stenendijk met in het verlengde daarvan de Gennerdijk, de Zomerdijk en de dijk Zwartsluis - Vollenhove.

In de gemeente Zwartewaterland zijn vijf landschapstypen te onderscheiden. Deze zijn:

1. Het polderlandschap
2. Het slagenlandschap
3. Het uiterwaarden landschap
4. Het rivierdallandschap
5. Het kraggenlandschap



Van de polderlandschappen is de polder Mastenboek de oudste en de meest unieke polder. Het is een bijna hartvormige polder tussen de Yssel en het Zwarte Water. Hierdoor is de polder zuidoost – noordwest georiënteerd. De polder maakt deel uit van drie gemeenten, te weten de gemeente Kampen, Zwartewaterland en Zwolle. De eerste bebouwing was gelegen op de hogere (zandige) delen. Van hieruit is de polder ontgonnen. De polder is een veenontginning. Dit is gebeurd omstreeks 1364. Kenmerkend voor de polder Mastenboek is het zeer regelmatige verkavelingspatroon van wegen en weteringen. Iets wat voor die tijd uitzonderlijk was. Langs deze wegen en weteringen vindt van oudsher de bewoning op terpen plaats. De andere polders zijn de polder de Pieper, de Zuiderzeepolder en de Barsbeker Binnenpolder. De gronden van de polder de Pieper en de Zuiderzeepolder zijn ontstaan door kleiafzetting van de Zuiderzee. De ontginning van deze polders is van veel recentere datum. De Barsbeker Binnenpolder, met een opgestrekte (slagen)verkaveling vormt een geheel met het achterliggende cultuurhistorische waardevolle gebied "De Wieden – Weerribben".

Het uiterwaardenlandschap en het rivierdallandschap vormen samen het rivierlandschap. Het uiterwaardenlandschap buitendijks en het rivierdallandschap binnendijks. Bewoning vindt plaats binnendijks op de rivierduinen of zandkoppen langs het Zwarte Water en het Meppelerdiep. Vanuit deze bewoningsplekken, de buurtschappen, heeft de ontginning van het achterliggende landschap plaatsgevonden: Gennerbroek en Holtenerbroek vanuit Streukel, Holten en Genne. Het Staphorsterveld (gemeente Staphorts) vanuit Baarlo, de Velde en Zwartewatersklooster.

Het Kraggenlandschap ten noorden van Zwartsluis is ontstaan door ontginning van het laagveen en vormt evenals het de Barsbeker Binnenpolder met zijn opgestrekte verkaveling een geheel met het achterliggende cultuurhistorisch waardevolle gebied "De Wieden – Weerribben"

4.3 De huidige ruimtelijke kwaliteiten en gebiedsindeling.

De hierboven aangegeven ontstaansgeschiedenis heeft geresulteerd in het landschap met zijn inrichting zoals we dit nu in onze gemeente aantreffen. Landschap en inrichting met een ruimtelijk kwaliteitsniveau. Een ruimtelijke

kwaliteitsniveau dat als uitgangspunt dient voor het te formuleren welstandsbeleid. Hiervoor is de gemeente opgedeeld in een 9-tal afzonderlijke deelgebieden waarvan de ruimtelijke kwaliteit in grote mate overeenkomt. Dit zijn de volgende gebieden:

1. Dijkbebouwing
2. Polder Mastenbroek
3. Buurtschappen
4. Overige buitengebied
5. Oude kern Genemuiden
6. Oude kern Hasselt
7. Oude kern Zwartsluis
8. Naoorlogse woonbebouwing
9. Industriegebieden.

Per gebied zal vervolgens worden aangegeven waarom hiervoor is gekozen.

Dijkbebouwing



Dijkbebouwing is de bebouwing zoals die langs de oude structuren (dijken) in de gemeente voorkomt. Waar buurtschappen in de dijkbebouwing zijn opgenomen (Kamperzeedijk) maakt de buurtschap onderdeel uit van de dijkbebouwing. Van oudsher is de buurtschap ontstaan vanuit de bebouwing langs de dijk. Dijkbebouwing in de kernen (Zwartsluis en Genemuiden) zullen onder een andere noemer worden geplaatst omdat hier sprake is van een veel hogere concentratie aan bebouwing. Dit resulteert in de volgende bebouwingsconcentraties die het deelgebied dijkbebouwing vormen: Kamperzeedijk oost en west, Cellemuiden, Hasselterdijk, Zwolsedijk, Sluizerdijk, Stenendijk en Gennerdijk.

Polder Mastenbroek



De polder Mastenbroek is de eerste grootschalige polder in Nederland die zo planmatig met een vast patroon van wegen en weteringen ontworpen is. De boerderijen zijn grotendeels op huisterpen gesitueerd langs deze rechte wegen en weteringen. Hierin, en in de bebouwing en het landschap onderscheidt de polder Mastenbroek zich duidelijk. De polder Mastenbroek is in de nota "Belvedere", beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting, samen met Kamper Eiland, aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied.

Buurtschappen



Dit zijn bebouwingsconcentraties op rivierduinen en zandopduikingen langs het Zwarte Water en het Meppelerdiep. Hierin onderscheiden zij zich van de buurtschappen Mastenbroek en Kamperzeedijk. Dit resulteert in de volgende bebouwingsconcentraties die het deelgebied 'buurtschappen' vormen: Baarlo, de Velde, Zwartewatersklooster, Streukel, Holten en Genne.

Buitengebied overig



Nadat de hiervoor genoemde deelgebieden (Dijkbebouwing, polder Mastenbroek en buurtschappen) zijn benoemd blijft er buiten de drie grotere bebouwingsconcentraties van de drie kernen (Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis) het resterende (grootste) gedeelte van het buitengebied van de gemeente over. Dit betreft de nieuwe (latere, opgestrekte) verkaveling van het buitengebied. De bebouwing heeft hier over het algemeen dezelfde kenmerken en karakteristieken. De volgende benoemde gebieden met de daarin aanwezige, verspreid staande, bebouwing vormen het deelgebied 'buitengebied overig': de Zuiderzee polder, polder de Pieper, Holtenerbroek, Gennerbroek.

Oude kernen

Als over de oude kernen wordt gesproken hebben we het over de oude bewoningskernen van zowel Genemuiden, Hasselt als Zwartsluis. Tussen deze oude bewoningskernen bestaan duidelijke verschillen.

Genemuiden



De oude kern van Genemuiden bestaat uit het gebied dat van oudsher is ontstaan uit de nederzetting aan het Zwartewater. Deze kern is verder het achterland ingegroeid langs 'de Drecht'. Het heeft de karakteristiek van een kern in de lintbebouwing. Ook "d'Overkant" maakt deel uit van de oude kern. Hiervoor is gekozen omdat d'Overkant duidelijk te

onderscheiden is van de naoorlogse wijken en er – in beide gebiedjes – sprake is van stedenbouwkundige en architectonische eigenheden die goed bij elkaar aansluiten.

Hasselt



Hier is de oude kern het meest herkenbaar en afgebakend. De oude stedenbouwkundige structuur is nog duidelijk aanwezig. De begrenzing wordt gevormd door de grens van het bestemmingsplan "Hasselt binnen de Veste".

Zwartsluis



In Zwartsluis moet worden geconstateerd dat er niet echt een kern aanwezig is. De karakteristiek is die van een kern in de lintbebouwing. Het gebied weerspiegelt de oude structuur van Zwartsluis van uitvalswegen naar het zuiden en naar het noorden waar een hoge concentratie aan bebouwing is ontstaan. Dit, inclusief een gedeelte van de randbebouwing aan de Nieuwesluis.

Het resulteert voor wat betreft de oude kernen in drie afzonderlijk te onderscheiden deelgebieden:

- Oude kern Genemuiden
- Oude kern Hasselt
- Oude kern Zwartsluis.

Naoorlogse woningbouw.

De gebieden met woningbouw uit de jaren 50/60/70/80/90 en in 2000/10 zijn, per te onderscheiden bouwperiode, qua stedenbouwkundige structuur en architectuur met elkaar vergelijkbaar. Op basis hiervan is ervoor gekozen om de naoorlogse woonwijken in de drie kernen als een deelgebied aan te merken. Hierbij zal ook het woonbuurtje met naoorlogse woningbouw in de kern Kamperzeedijk moeten worden toegevoegd. Het totaal vormt het deelgebied "naoorlogse woningbouw".

Industrieterreinen



Qua structuur en inrichting moet worden geconstateerd dat er tussen de industrieterreinen onderling verschillen zijn. De gelijke gebruiksmogelijkheden van de gronden op de afzonderlijke industrieterreinen rechtvaardigen het echter om deze in een deelgebied "industrieterreinen" onder te brengen.

Opzet deelgebiedbeschrijving

De hierboven genoemde deelgebieden zullen in hoofdstuk 5 worden beschreven op hun ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is een vast stramien gehanteerd. Allereerst is er gekeken of in het geformuleerde deelgebied gebiedjes aanwezig zijn die worden gekenmerkt door hun eigen karakteristieken. Vervolgens wordt het deelgebied, of de afzonderlijke gebiedjes, beschreven van 'groot naar klein'. Dit betekent dat achtereenvolgens het volgende wordt beschreven:

- De stedenbouwkundige structuur
- De hoofdkenmerken van de aanwezige bebouwing
- Meer in detail de karakteristieken van de aanwezige bebouwing

Verder wordt er per deelgebied het volgende omschreven:

- 1 of meerdere bijzondere elementen. Dit zijn objecten die qua architectuur, situering of historie bepalend zijn in het deelgebied.

- 1 of meerder storende elementen. Dit zijn elementen waardoor de bestaande kwaliteit van het gebied wordt aangetast en die in de toekomst daarom moeten worden vermeden.

5. Gebiedsbeschrijvingen en welstandscriteria

5.1 Niveau van welstandstoetsing en beoordelingscriteria

Om welstandsbeleid begrijpelijk en inzichtelijk te laten zijn moet er een duidelijk verband zijn tussen de beschrijving, het niveau van welstandsbeleid en de beoordelingscriteria voor de deelgebieden. Allereerst moet daarom aan de hand van de omschrijving van de deelgebieden het gewenste niveau van welstandstoetsing per afzonderlijke deelgebied worden bepaald. Als dit gebeurt is moeten, om het gewenste niveau van welstandstoetsing per deelgebied te handhaven, de beoordelingscriteria worden geformuleerd.

Het bovenstaande kan in twee stappen worden bepaald:

Stap 1: het niveau van welstandstoetsing: hoe "streng" moet het welstandsbeleid toegepast worden.

Stap 2: welke richting moet het beleid kennen.

Stap 1

De omschrijving van de deelgebieden is bepalend voor het niveau van welstandstoetsing. Er kan een keuze worden gemaakt uit drie niveaus van welstandstoetsing:

Niveau 1: hoog: dit betreffen de gevoelige en/of bijzondere welstandsgebieden:

Dit zijn gebieden die van grote betekenis zijn voor het totaalbeeld van de gemeente. Het zijn gebieden met bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige of architectonische karakteristieken. Nieuwe ingrepen moeten met extra zorg worden beoordeeld. De welstandsbeoordeling zal hier met name gericht zijn op het verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied.

Niveau 2: reguliere welstandstoetsing

Onder dit niveau van welstandstoetsing vallen alle gebieden die om een normale en zorgvuldige beoordeling van de bouwkundige ingrepen vragen. De welstandsbeoordeling is hier met name gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het betreffende gebied.

Niveau 3: geen welstandstoetsing: welstandsvrij

In gebieden met dit niveau wordt geen welstandsbeoordeling uitgevoerd. Hiervoor kan om uiteenlopende redenen worden gekozen. De voorschriften van het bestemmingsplan blijven echter onverwijld van toepassing.

Stap 2

Als het gewenste niveau van welstandstoetsing is bepaald, moet vervolgens de vraag worden beantwoordt welke inhoudelijke richting aan de welstandstoetsing wordt gegeven. Globaal kunnen hiervoor een aantal richtingen worden aangegeven, waarbij moet worden onderkend dat de uiteindelijke richting een samengestelde vorm kan kennen. Op hoofdlijnen zijn de volgende richtingen mogelijk:

behouden: handhaven in de zin van behouden en herstellen

Hierbij ligt het accent op behouden wat er is en niet afwijken van het bestaande. Nieuwe bouwwerken zullen zich nauwgezet moeten voegen in hun omgeving en kunnen daar niet van afwijken. Deze richting zal hoofdzakelijk van toepassing zijn in gevoelige en bijzondere gebieden.

respecteren: handhaven in de zin van respecteren interpreteren

Hierbij ligt het accent nog steeds op datgene wat aanwezig is. Er wordt echter meer ruimte gegeven om binnen de gebiedskenmerken zoals deze in de omschrijving zijn geformuleerd naar ontwerpmogelijkheden te zoeken. Dit betekent niet dat nieuwbouw wordt uitgesloten. Wel moet worden getracht om, met inachtneming van het streekeigen karakter van de bebouwing in een gebied, te komen tot een zo goed mogelijke oplossing.

veranderen: niet handhaven, maar wel gericht op verbetering

Deze richting is bedoeld om het aanwezige beeld te veranderen. Om uiteenlopende redenen kan hiervoor worden gekozen.

De volgende beoordelingscriteria worden toegepast

• gebiedsgerichte criteria

Deze criteria krijgen pas betekenis in samenhang met de van toepassing zijnde gebiedsbeschrijvingen

• objectgerichte criteria

Deze vormen in deelgebieden met een welstandsniveau 1 een aanvulling op de gebiedsgerichte criteria en waarborgen de architectonische eigenheid van een deelgebied.

- *Monumenten criteria*

Deze zijn van toepassing bij de beoordeling van verbouw c.q. restauratieplannen van gemeentelijke en rijksmonumenten.

- *Reclamecriteria*

Deze criteria zijn opgenomen in de nota "Reclamebeleid gemeente Zwartewaterland" die als bijlage 3 aan de welstandsnota is toegevoegd.

- *Sneltoets- of loketcriteria*

Dit zijn de criteria voor de categorie kleine bouwwerken die aan de criteria voldoet die door de ambtenaar aan het loket of tijdens het toetsen van de aanvraag kunnen worden toegepast.

Voor nadere uitleg van de criteria zie hoofdstuk 3.5.

De beoordelingsaspecten

Voor het uiteindelijk beoordelen van bouwwerken is een aantal algemene beoordelingsaspecten relevant. De welstandscriteria hebben betrekking op deze aspecten van een bouwwerk en een waardeoordeel daarover. Bij gebiedsgerichte criteria wordt dit waardeoordeel bepaald aan de hand van de gebiedsbeschrijving van het deelgebied waarin zich het te beoordelen object bevindt.

De volgende beoordelingsaspecten zijn – zoals in artikel 9.1 van de bouwverordening gemeente Zwartewaterland is aangegeven – van belang:

- plaatsing
- massa en vorm
- gevelkarakteristiek
- detaillering, kleur en materiaal

Plaatsing

Het gaat hierbij om de situering van het bouwwerk ten opzichte van andere bouwwerk en ten opzichte van de openbare ruimte. Het gaat hierbij om:

- Positie onderling: onderlinge plaatsing van bouwwerken, plaatsing in de diepte op de kavel, wandvorming.
- Afstand onderling: onderlinge afstand tussen bouwwerken, plaatsing in de breedte op de kavel, beslotenheid en doorzicht.
- Plaatsing op de kavel: plaatsing van het bouwwerk ten opzichte van de kavel.
- Richting: de opstellingsrichting van een bouwwerk
- Herhaling, ritmiek: de mate van samenhang door herhaling of ritmiek van een verzameling gebouwen.

- Oriëntatie de positie van het gebouw voor wat betreft zijn voor-, achter en zijkant ten opzichte van bijvoorbeeld de ontsluitingswegen.

Massa en vorm:

Het gaat hierbij om de hoofdmassa en vorm van een bouwwerk in relatie tot zijn omgeving. De volgende aspecten zijn hierbij relevant:

- Opbouw en hoofdmassa: combinatie van gebouwhoogte en belijning, oftewel het aantal bouwlagen en de kapvorm.
- Samenstelling de compositie en samenstelling van het hoofdvolume.
- Kapvorm- en richting.
- Relatieve omvang: de verhouding van de belangrijkste afmetingen van een bouwwerk.
- Vormbehandeling: het model of de aard van de vorm.

Gevelkarakteristiek:

Hierbij is de verschijningsvorm of het aanzicht van een bouwwerk onderwerp van toetsing. Er wordt daarbij zowel naar het bouwwerk zelf gekeken als naar de relatie met zijn omgeving.

- Gerichtheid en oriëntatie: hierbij worden de gezichtsbepalende zijden van een bouwwerk, die vanuit de publieke ruimte zichtbaar zijn getoetst.
- Geleding: de belijning en het reliëf van de gevel.
- Indeling: de vorm en indeling van de gesloten en open vlakken zoals ramen en deuren.
- Plasticiteit: dieptewerking door het reliëf.

Detaillering, kleur en materiaalgebruik:

Deze aspecten beschrijven de karakteristieken die invulling geven aan de verschijningsvorm. Kleur en materiaal zijn daarin zeer bepalend.

- Gaafheid, oorspronkelijkheid: hierbij gaat het om de elementen die het gewenste straatbeeld juist versterken dan wel verstoren.
- Materiaalgebruik.
- Kleurtoon en toepassing
- Decoraties en ornamenten.

5.2 Het welstandsniveau per gebied

Per deelgebied zal worden aangegeven voor welk welstandsniveau is gekozen en welke inhoudelijke richting aan de welstandstoets zal worden gegeven.

Dijkbebouwing

Hier is gekozen voor niveau 1, een hoog welstandsniveau. Dit omdat het reeds eeuwen oude structuren betreft die zeer bepalend en karakteristiek in het landschap zijn. De

inhoudelijke richting van de welstandstoets zal zijn gericht op het respecteren en interpreteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Dit om het dynamische karakter van dit deelgebied (nog in bedrijf zijnde en vrijkomende agrarische bedrijven) niet te frustreren door middel van een op behoud gerichte welstandstoets.

Polder Mastenbroek

Hier is gekozen voor niveau 1, een hoog welstandsniveau. Dit omdat er sprake is van een van de oudste Nederlandse polders met een uniek origineel patroon van wegen en weteringen, waarlangs de bewoning al sinds eeuwen op terpen plaatsvindt. Met deze al eeuwen oude herkenbaarheid zal zorgvuldig moeten worden omgesprongen. De inhoudelijke richting van de welstandstoets zal zijn gericht op het respecteren en interpreteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Dit om het dynamische karakter van dit deelgebied (nog in bedrijf zijnde en vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen) niet te frustreren.

Buurtschappen

Hier is gekozen voor niveau 1, een hoog welstandsniveau. Dit omdat er sprake is van een nog duidelijk herkenbare historische structuur en de buurtschappen al eeuwen bepalend zijn voor de kwaliteit van het landschap. De inhoudelijke richting van de welstandstoets zal zijn gericht op het respecteren en interpreteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Dit om het dynamische karakter van dit deelgebied (nog in bedrijf zijnde en vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen) niet te frustreren. Een uitzondering hierop is gemaakt bij de buurtschap Zwartewatersklooster. Deze uit de middeleeuwen stammende buurtschap met zijn historische bebouwing en structuur en het kerkhof – dat sinds de 13^e eeuw zijn functie heeft behouden – rechtvaardigt een inhoudelijke toets die is gebaseerd op behouden en herstellen.

Buitengebied overig

Hier is gekozen voor niveau 2, een regulier welstandsniveau. Dit omdat er sprake is van een naar verhouding recente verkaveling met gangbare traditionele, hoofdzakelijk, agrarische bebouwing. De inhoudelijke richting van de welstandstoets zal zijn gericht op het respecteren en interpreteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Dit om het dynamische karakter van dit deelgebied (nog in bedrijf zijnde en vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen) niet te frustreren.

Oude kern Genemuiden

Hier is gekozen voor niveau 1, een hoog welstandsniveau. Dit vanwege de aanwezige

compacte woon- en werkomgeving een duidelijk uit het verleden bewaard gebleven stedenbouwkundige structuur. De aanwezige kwaliteiten in deze structuur rechtvaardigen de plaatsing in dit niveau. De inhoudelijke richting van de welstandstoets zal zijn gericht op het respecteren en interpreteren van deze kwaliteiten. De stadsbranden in de 19^e eeuw en de aanwezige dynamiek hebben geleid tot grote vernieuwing van de bebouwing. Hierdoor wordt deze inhoudelijke richting van de welstandstoets gerechtvaardigd.

Oude kern Hasselt

Hier is gekozen voor niveau 1, een hoog welstandsniveau. Dit omdat er sprake is van een compacte homogene woon- en werkomgeving. De originele stedenbouwkundige structuur met stadsgrachten en verdedigingswerken is nog duidelijk aanwezig met de originele monumentale bebouwing. De oude kern Hasselt is in 1982 aangewezen als beschermd stadsgezicht. Voor het deelgebied is daarom een conserverend bestemmingsplan van toepassing. De inhoudelijke richting van de welstandstoets zal zijn gericht op het handhaven in de zin van behouden en herstellen van de aanwezige en verloren gegane ruimtelijke, historische en architectonische kwaliteiten. Dit omdat het kwetsbare beschermde stadsgezicht geen experimentele ontwerp oplossingen verdraagt.

Oude kern Zwartsluis

Hier is gekozen voor niveau 1, een hoog welstandsniveau. Dit omdat er sprake is van een compacte homogene woon- en werkomgeving met een nog origineel herkenbare stedenbouwkundige structuur en nog origineel herkenbare bebouwing. De inhoudelijke richting van de welstandstoets zal zijn gericht op het handhaven in de zin van behouden en herstellen van de aanwezige en verloren gegane ruimtelijke en architectonische kwaliteit. Dit omdat de ruimtelijke kwaliteit van de oude kern van Zwartsluis geen experimentele ontwerp oplossingen verdraagt.

Naoorlogse woningbouw

Hier is gekozen voor niveau 2, een regulier welstandsniveau. Dit omdat er sprake is van een gestructureerde stedenbouwkundige opzet met gangbare architectonische basiskwaliteiten. De inhoudelijke richting van de welstandstoets zal zijn gericht op het respecteren en interpreteren van de aanwezige kwaliteit. Dit om het zoeken naar (experimentele) ontwerp mogelijkheden niet te frustreren.

Industrieterrein

Hier is gekozen voor niveau 2, een regulier welstandsniveau. Dit omdat er sprake is van

een gangbare tot middelbare architectonische basiskwaliteit. De inhoudelijke richting van de welstandstoets zal zijn gericht op het respecteren en interpreteren c.q. veranderen van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Dit om de mogelijkheid open te laten om de aanwezige architectonische kwaliteit te verbeteren, bijvoorbeeld in het kader van revitalisering van industrieterreinen.

Samenvatting

Samengevat is gekozen voor het volgende welstandsniveau en inhoudelijke beoordelingsrichting per afzonderlijk deelgebied;

Dijkbebouwing:

Welstandsniveau 1

Inhoudelijke toets gericht op respecteren en interpreteren.

Polder Mastenbroek

Welstandsniveau 1

Inhoudelijke toets gericht op respecteren en interpreteren.

Buurtschappen

Welstandsniveau 1

Inhoudelijke toets gericht op respecteren en interpreteren, behoudens Zwartewatersklooster waar de inhoudelijke toets is gericht op behoud en herstel.

Buitengebied

Welstandsniveau 2

Inhoudelijke toets gericht op respecteren en interpreteren.

Oude kern Genemuiden

Welstandsniveau 1

Inhoudelijke toets gericht op respecteren en interpreteren.

Oude kern Hasselt

Welstandsniveau 1

Inhoudelijke toets gericht op handhaven in de zin van behouden en herstellen.

Oude kern Zwartsluis

Welstandsniveau 1

Inhoudelijke toets gericht op handhaven in de zin van behouden en herstellen.

Naoorlogse woningbouw

Welstandsniveau 2

Inhoudelijke toets gericht op respecteren en interpreteren.

Industrie

Welstandsniveau 2

Inhoudelijke toets gericht op respecteren en interpreteren c.q. veranderen.

5.3 Ruimtelijke kwaliteitsplannen voor enkele deelgebieden

In hoofdstuk 5.2 is de kwaliteit per deelgebied beschreven en is aan de hand van deze kwaliteit het welstandsbeleid (niveau) per deelgebied geformuleerd. Zoals in hoofdstuk 3.2 (aansluiting bij het gemeentelijk beleid) onder 2 (het ruimtelijk kwaliteitsplan) reeds is aangegeven dat dit ruimtelijke kwaliteitsplan een plan is waarin extra aandacht wordt geschonken aan de volgende 2 aspecten:

1. De inrichting van de openbare ruimte;
2. De vormgeving van bouwwerken (gebouwen) in relatie tot de aanwezige ruimtelijke kwaliteit.

Het ruimtelijk kwaliteitsplan is een aanvulling op de welstandnota, maar zal deze ook op onderdelen overlappen. Er zal meer in detail een uitspraak worden gedaan over de ruimtelijke kwaliteit op beide onderdelen. Ruimtelijke kwaliteitsplannen kunnen onderdeel uitmaken van de welstandnota, echter is er voor gekozen om de ruimtelijke kwaliteitsplannen afzonderlijk te ontwikkelen.

5.4 Gebiedsbeschrijvingen

Deelgebieden

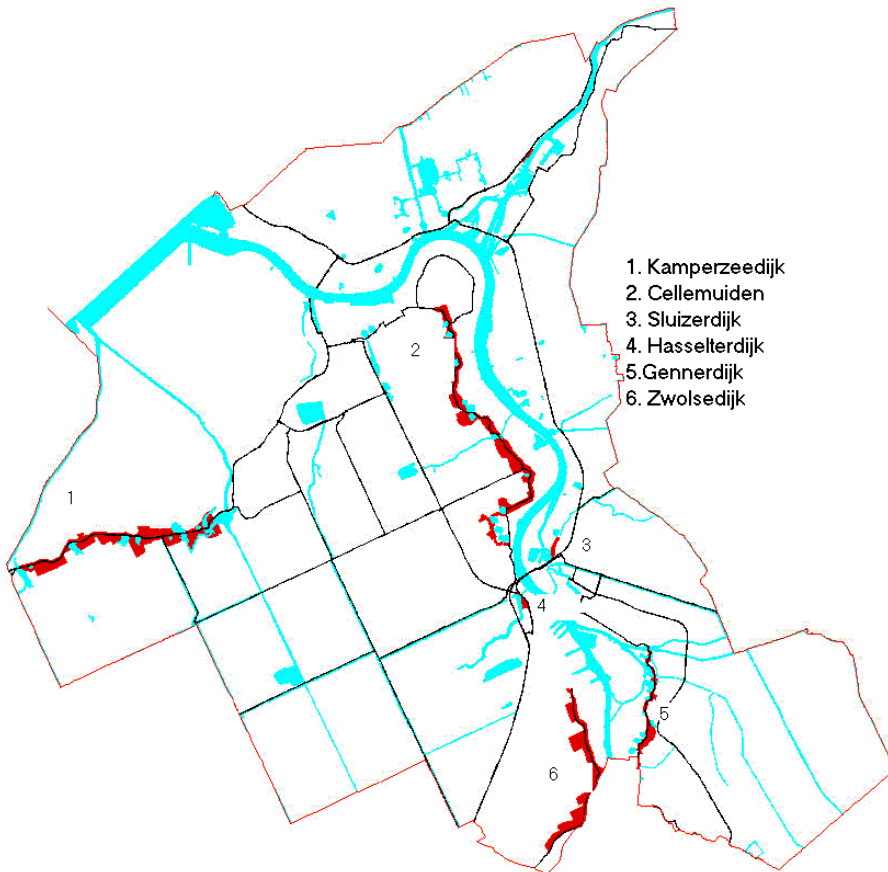
- 5.4.1. Dijkbebouwing -**
- 5.4.2. Polder Mastenbroek -**
- 5.4.3. Buurtschappen -**
- 5.4.4. Overig Buitengebied -**
- 5.4.5. Oude kern Genemuiden -**
- 5.4.6. Oude kern Hasselt -**
- 5.4.7. Oude kern Zwartsluis -**
- 5.4.8. Naoorlogse woonwijken -**
- 5.4.9. Industriegebieden -**

5.4.1.
Deelgebied dijkbebouwing

Algemene kenmerken

De dijkbebouwing in de gemeente Zwartewaterland bevindt zich langs dijken; de oorspronkelijke ontsluitingswegen van het gebied. Vroeger was deze bebouwing voornamelijk agrarisch. De oorspronkelijke boerderijgebouwen stonden óp de dijken en de bijbehorende gronden lagen in het

achtergelegen poldergebied. De dijkbebouwing in Zwartewaterland kan worden onderscheiden in enerzijds Kamperzeedijk-Oost en -West en anderzijds de overige dijkbebouwing langs de Kamperzeedijk, Cellemuiden, de Gennerdijk, Hasselterdijk, Sluizerdijk en de Zwolsedijk. Bijna zonder uitzondering hebben de boerderijen de typische 'voor' en 'achter' erfindeling.



Kamperzeedijk-Oost en –West



De Kamperzeedijk is van oorsprong een waterkering voor de voormalige Zuiderzee. Van de oude bebouwing en agrarische functie is bijna niets meer over. De bebouwing in Kamperzeedijk-Oost en West is dusdanig geconcentreerd en staat zo dicht aan de weg, dat deze als een stenige, aaneengesloten straatwand wordt ervaren. De gebouwen dateren uit diverse perioden en tonen een gevarieerd gevelbeeld met overwegend donkere pannen en rietgedekte daken. Ze hebben wisselende goothoogtes en dakvormen en staan doorgaans met de nok haaks op de weg. Het vloerpeil van de bijgebouwen is lager dan de woningen. De agrarische bedrijfsgebouwen laten de ontwikkeling in de tijd zien van hout, via baksteen naar damwandprofiel en van klein- naar grootschalig.

Overige dijkbebouwing



De overige dijkbebouwing staat (m.u.v. de Kamperzeedijk) op rivierdijken langs het

Zwartewater en wordt gekenmerkt door het groene karakter, bochtig verloop en kleine bebouwingsconcentraties. Deze bebouwing is kleinschalig en dateert uit eind negentiende eeuw en begin twintigste eeuw. De oorspronkelijke boerderijgebouwen staan of beneden aan de binnenkant van de dijk of op de dijk direct aan de weg. Ze tonen een oorspronkelijk gevelbeeld en hebben vooral zwarte gebakken pannen of rietdekking en kappen met wolfseinden. Ze staan met de nok haaks op of evenwijdig aan de weg. Incidenteel komen 'dwarshuizen' voor. Recente bebouwing dateert van rond de Tweede Wereldoorlog en de jaren vijftig en zestig: losstaande huizen van twee lagen met kap, geplaatst voor een schuur. De agrarische bedrijfsgebouwen laten de ontwikkeling in de tijd zien van hout, via baksteen naar damwandprofiel en van klein- naar grootschalig.

Bijzondere elementen

Stenendijk



Deze is bijzonder doordat het één van de laatste oude stenen waterkeringen in Nederland is. De Stenendijk is beschermd op grond van de Monumentenwet.

Waterstaatkundige bouwwerken



De gemalen en sluisen in de dijken van Zwartewaterland zijn bijzonder door hun architectuur en hun functie. Ze benadrukken de verbondenheid met en strijd tegen het water door de tijd heen. Zwartewaterland kent de volgende gemalen en sluisen: Zedemuiden, Meppelerdiepsluis, Kostverlorenzijl, Gemaal Veneriete, Prinsensluis, Streukelerzijl, Gennerzijl, Kloosterzijl en Lutterzijl.

Storende elementen

- Boerderijvilla's zonder enig raakvlak met de oorspronkelijke bebouwing, in de zin van hoofdvorm, materiaal- en kleurgebruik, architectuur en erfinrichting.
- Gebouwen die niet passen bij de oorspronkelijke bebouwing door hun plaatsing, schaal, materiaalgebruik en kleurtoepassing.
- Slecht onderhoud van oorspronkelijke en beeldbepalende erfelementen, zoals hooibergen.
- Bedrijven die qua vorm en functie te grootschalig zijn voor de kleinschalige bebouwde omgeving.

Beleid

Het niveau van welstandstoetsing is 1. Een hoog niveau. De inhoudelijke toets zal zijn gericht op het respecteren en interpreteren van de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Voorts zal het beleid erop zijn gericht om storende

elementen in het deelgebied zoveel mogelijk tegen te gaan.

Toets

Hiervoor zijn de belangrijkste kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied en zijn bebouwing beschreven en geïllustreerd. Onder het kopje "Beleid" is aangegeven hoe bij bouwplannen in dit deelgebied met deze kenmerken en kwaliteiten moet worden omgegaan. Om dit te kunnen beoordelen worden de bouwplannen aan de hand van een aantal criteria getoetst. Hierbij is een verschil gemaakt tussen enerzijds gebiedsgerichte criteria en objectgerichte criteria en anderzijds monumentencriteria, sneltoetscriteria en reclamecriteria. Deze laatste drie criteria gelden, in tegenstelling tot de gebiedsgerichte- en objectgerichte criteria, niet alleen voor het afzonderlijke deelgebied, maar voor de hele gemeente.

De gebiedsgerichte criteria richten zich op de massa en vorm van een bouwwerk en de plaatsing ervan in de aanwezige stedenbouwkundige structuur. Een en ander zoals verwoord in de gebiedsbeschrijving. Bij de toets zijn de volgende beoordelingsaspecten van belang:

- De plaatsing van een bouwwerk ten opzichte van een ander bouwwerk en ten opzichte van de openbare ruimte.
- De hoofdmassa en vorm van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving.
- De verschijningsvorm of het aanzicht van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving; de zogenaamde gevelkarakteristiek.
- Detaillering, kleur en materiaalgebruik.

De objectgerichte criteria richten zich op de architectonische eigenheid van bouwwerken in

het deelgebied. Dit doordat hiermee meer in detail ontwerpvoorschriften worden gegeven. Zij vormen een aanvulling op de gebiedsgerichte criteria.

De monumentencriteria zijn aanvullend en gelden voor alle objecten in het deelgebied die zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijke monument. Een lijst met gemeentelijke en rijksmonumenten is als bijlage 4 aan de welstandsnota toegevoegd.

De sneltoetscriteria gelden voor de categorie bouwwerken die binnen de gestelde criteria vallen en zijn te vinden in bijlage 2 van de nota. Hieronder staat aangegeven voor welke bouwwerken deze criteria zijn geformuleerd.

De reclamecriteria zijn verwoord in de nota "reclamebeleid gemeente Zwartewaterland". Deze nota is als bijlage 3 aan de welstandsnota toegevoegd. De criteria hebben betrekking op iedere vorm van handelsreclame binnen de gemeentegrenzen.

De hardheidsclausule zoals beschreven onder 3.6 Procedures zal uitzonderlijke schoonheid mogelijk maken.

Gebiedsgerichte criteria

- *En bouwwerk moet zich qua situering voegen in de voor het deelgebied of betreffende locatie kenmerkende stedenbouwkundige opzet of structuur.*
 - *De hoofdmassa en vorm van een bouwwerk moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving harmoniëren (architectonisch verantwoord zijn).*
 - *De gevelkarakteristiek moet architectonisch verantwoord zijn en aansluiten bij de gevelkarakteristieken zoals deze in het deelgebied aanwezig zijn.*
 - *De detaillering, het materiaal- en kleurgebruik moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving verantwoord zijn.*
- De criteria krijgen pas betekenis in samenhang met de hiervoor geformuleerde gebiedsbeschrijving.

Objectgerichte criteria

- *De typische "voor" en "achter" gevelindeling bij oorspronkelijke boerderijgebouwen moet gehandhaafd blijven. Dit kan onder andere tot uiting worden gebracht door het gebruik van verschillende materialen bij het voor- en achterhuis en het verschil in soort en maat van de gevelopeningen.*
- *De nok van de bebouwing moet haaks op de weg worden geplaatst, tenzij de bestaande situatie aanleiding geeft voor een andere nokrichting.*
- *Het dak van de oorspronkelijke boerderijgebouwen en tot bewoning bestemde gebouwen moet worden afgedekt met gebakken pannen en/of riet. Glimmende materialen mogen niet als dakbedekking worden toegepast.*
- *Uit de bebouwingstypologie van bedrijfsgebouwen dient de functie te blijken. Hierbij zijn de eisen die moderne agrarische bedrijfsvoering aan het uiterlijk van deze gebouwen stelt leidend.*
- *Dakkapellen op oorspronkelijk boerderijgebouwen zijn alleen op het voorhuis toegestaan. Bij het aanbrengen hiervan moet voor wat betreft aantal en vormgeving terughoudend worden omgegaan.*
- *De kozijnen en ramen van oorspronkelijke boerderijgebouwen en tot bewoning bestemde gebouwen moeten in hout worden uitgevoerd.*

Monumentencriteria

Voor verbouwplannen tot wijziging van een monument is allereerst altijd een zogenaamde monumentenvergunning vereist. In het algemeen gelden hiervoor de volgende criteria:

- *Behoud van de cultuurhistorische en monumentale waarde vormt bij (ver)bouwplannen altijd het uitgangspunt. Hierbij moet het volgende in acht worden genomen:*
 - *Situering, vormgeving en detaillering moeten worden afgestemd op de bebouwingskarakteristieken van het monument zoals die in de huidige staat waarneembaar zijn en blijken uit de beschrijving ter bescherming van het monument.*
 - *Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk voor zover de bebouwingskarakteristieken, die de cultuurhistorische waarde van het monument bepalen, niet worden aangetast.*

Voor rijksmonumenten geldt dat de beschrijving van de bebouwingskarakteristieken vaak oppervlakkig

is. Desondanks zijn zowel het in- als exterieur beschermd.

Sneltoetscriteria

Voor de volgende veel voorkomende kleine bouwwerken zijn sneltoetscriteria geformuleerd:

- Aan- en / of uitbouwen
- Bijgebouwen
- Overkappingen
- Dakkapellen, dakramen en dakopbouwen
- Kozijnen- en gevelwijzigingen
- Erfafscheidingen
- Reclame-uitingen
- Zonnepanelen en –collectoren
- Spriet-, staaf en schotelantennes
- Rolhekken, luiken en rolluiken

Deze sneltoetscriteria zijn als bijlage 2 aan de welstandsnota toegevoegd.

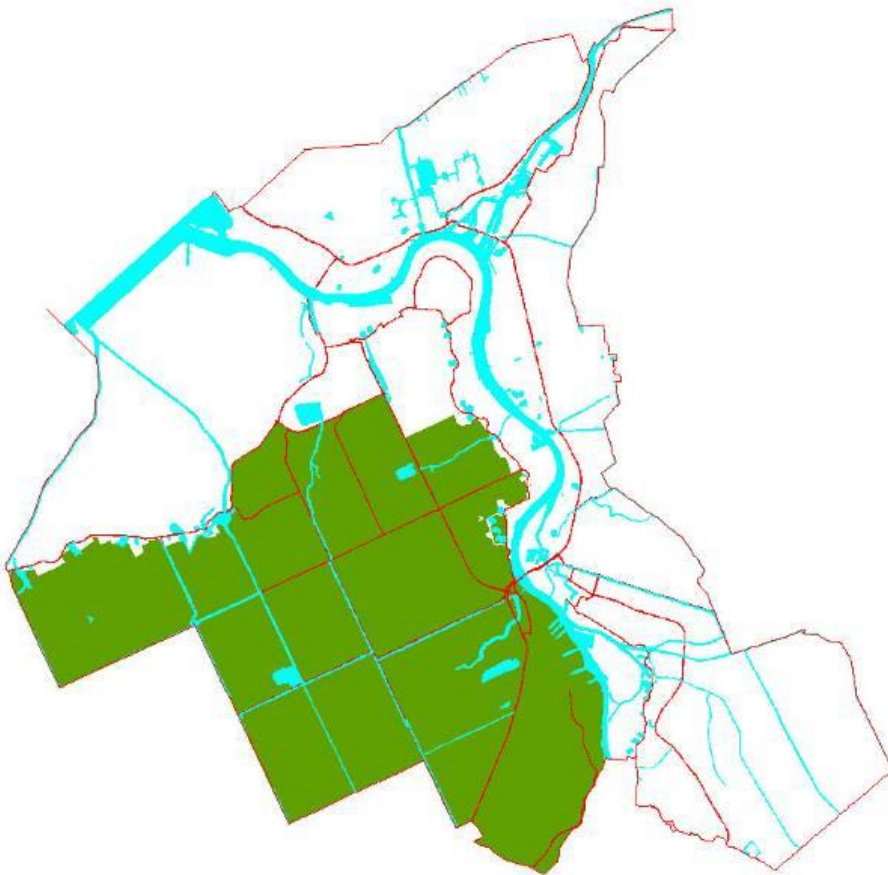
Reclamecriteria

- *Reclame uitingen moeten voldoen aan de criteria zoals verwoord in de nota "reclamebeleid gemeente Zwartewaterland" die als bijlage 3 aan de welstandsnota is toegevoegd.*

5.4.2. Deelgebied Polder Mastenbroek

Algemene kenmerken

Polder Mastenbroek is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied in de nota Belvédère. Het betreft een hartvormige polder tussen IJssel en Zwartewater in drie gemeenten: Kampen, Zwolle en Zwartewaterland. De polder is rond 1364 ontgonnen vanuit de al bewoonde, hogere, zandige delen. Uitzonderlijk voor die tijd is het regelmatige verkavelingspatroon van wegen en weteringen, dat kan worden getypeerd als ruitvormig (gridpatroon). Erlangs staan de boerderijen. Kenmerkend zijn het grasland, de weidsheid en de zichtlijnen. Die zijn gebaseerd op twee oriëntatiepunten: de kerktorens van Hasselt en Sonneberg (Oosterholt). Karakteristiek zijn de 'verspringende kruisingen' van wegen.



Bebouwing polder Mastenbroek



De bebouwing dateert uit eind negentiende en begin twintigste eeuw en geeft een oorspronkelijk beeld van boerderijen op een terp, ontsloten door een brug, met solitaire bomen aan de voorzijde, een hooiberg achter en een boomgaard opzij, omsloten door een groensingel. Bij nieuwbouw en op nieuwe plekken staan de bedrijven op maaiveldniveau en bij nieuwbouw op nieuwe plekken niet altijd meer in de linten langs de wateringen. De oorspronkelijk boerderijgebouwen hebben zwarte gebakken pannen of rietdekking en incidenteel een rood dak. Ze staan met de nok haaks op de weg en hebben een kap met flauwe helling en wolfseinden. Op enkele plekken staan 'dwarshuizen'. Het metselwerk is versierd met en blokjes.



Verdere bebouwing is naoorlogs en bestaat uit losse huizen van één of twee lagen met kap, geplaatst voor een schuur. De agrarische bedrijfsgebouwen laten de ontwikkeling in de tijd zien van hout, via baksteen naar

damwandprofiel en van klein- naar grootschalig.

Bijzondere elementen

Woonkern Mastenbroek



De woonkern Mastenbroek vormt het middelpunt van de Polder Mastenbroek en is bijzonder wegens zijn afwijkende bebouwing in functie en vorm vergeleken met de bebouwing in de rest van de polder. Karakteristiek zijn het schooltje van typische jaren-vijftigarchitectuur, de kerk en de pastorie. De pastorie dateert uit eind 1900 en staat op een terp. Het betreft hier een hoog, sober en vierkant landhuis van twee verdiepingen onder een afgeknot schilddak, met bijbehorende tuinaanleg.

Storende elementen



- Bedrijven die buiten het wateringenpatroon zijn gebouwd.
- Niet-agrarische bedrijven die qua vorm en functie te grootschalig zijn voor de polder.
- Slecht onderhoud van oorspronkelijke en beeldbepalende erfelementen, zoals hooibergen.

- Vanaf de weg té zichtbare bedrijfsactiviteiten zoals opslag.

Beleid

Het niveau van welstandstoetsing is 1. Een hoog niveau. De inhoudelijke toets is gericht op het respecteren en interpreteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Voorts is het beleid op het volgende gericht:

- Storende elementen in het deelgebied zullen zoveel mogelijk worden tegengegaan;

Toets

Hiervoor zijn de belangrijkste kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied beschreven en geïllustreerd. Onder het kopje "Beleid" is aangegeven hoe bij bouwplannen in dit deelgebied met deze kenmerken en kwaliteiten moet worden omgegaan. Om dit te kunnen beoordelen worden de bouwplannen aan de hand van een aantal criteria getoetst. Hierbij is een verschil gemaakt tussen enerzijds gebiedsgerichte criteria en objectgerichte criteria en anderzijds monumentencriteria, sneltoetscriteria en reclamecriteria. De laatste drie criteria gelden, in tegenstelling tot de eerste twee niet alleen voor het afzonderlijke deelgebied, maar voor de hele gemeente.

De gebiedsgerichte criteria richten zich op de massa en vorm van een bouwwerk en de plaatsing ervan in de aanwezige stedenbouwkundige context. Bij de toets zijn de volgende beoordelingsaspecten van belang:

- De plaatsing van het bouwwerk ten opzichte van een ander bouwwerk en ten opzichte van de openbare ruimte.
- De hoofdmassa en vorm van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving.

- De verschijningsvorm of het aanzicht van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving; de zogenaamde gevelkarakteristiek.

- Detaillering, kleur en materiaalgebruik.

De objectgerichte criteria richten zich op de architectonische eigenheid van bouwwerken in het deelgebied. Dit omdat hiermee meer in detail ontwerpvoorschriften worden gegeven. Zij vormen een aanvulling op de gebiedsgerichte criteria.

De monumentencriteria zijn aanvullend en gelden voor alle objecten in het deelgebied die zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Een lijst met gemeentelijke en rijksmonumenten is als bijlage 4 aan de welstandsnota toegevoegd.

De sneltoetscriteria gelden voor de categorie bouwwerken die binnen de gestelde criteria vallen en zijn te vinden in bijlage 2 van de welstandsnota. Hieronder staat aangegeven voor welke bouwwerken deze criteria gelden.

De reclamecriteria zijn verwoord in de nota "reclamebeleid gemeente Zwartewaterland". Deze nota is als bijlage 3 aan de welstandsnota toegevoegd. De criteria hebben betrekking op iedere vorm van handelsreclame binnen de gemeente

Gebiedsgerichte criteria

- *Een bouwwerk moet zich qua situering voegen in de voor het deelgebied of betreffende locatie kenmerkende stedenbouwkundige opzet of structuur.*
- *De hoofdmassa en vorm van een bouwwerk moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving harmoniëren (architectonisch verantwoord zijn).*
- *De Gevelkarakteristiek moet architectonisch verantwoord zijn en*

overeenstemmen met de karakteristieken zoals deze in het deelgebied aanwezig zijn.

- De detaillering, het materiaal- en kleurgebruik moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving verantwoord zijn.

De hardheidsclausule zoals beschreven onder 3.6 Procedures zal uitzonderlijke schoonheid mogelijk maken.

Deze criteria krijgen pas betekenis in samenhang met de hiervoor geformuleerde gebiedsbeschrijving.

Objectgerichte criteria

- *Binnen het erf is het hoofgebouw beeldbepalend.*
- *De typische “voor” en “achter” gevelindeling bij oorspronkelijke boerderijgebouwen moet gehandhaafd blijven. Dit kan onder andere tot uiting worden gebracht door het gebruik van verschillende materialen bij het voor- en achterhuis en het verschil in soort en maat van de gevelopeningen.*
- *Uit de bebouwingstypologie van bedrijfsgebouwen dient de functie te blijken. Hierbij zijn de eisen die moderne agrarische bedrijfsvoering aan het uiterlijk van deze gebouwen stelt leidend.*
- *De bebouwing vindt bij voorkeur plaats binnen een singelbeplanting.*
- *Kozijnen en ramen van de oorspronkelijke boerderijgebouwen en tot bewoning bestemde gebouwen moeten in hout worden uitgevoerd.*
- *De nok van de bebouwing moet haaks op de weg worden geplaatst, tenzij de*

bestaande situatie aanleiding geeft voor een andere nokrichting

- *Het dak van de oorspronkelijke boerderijgebouwen moet worden afgedekt met gebakken pannen en/of riet. Glimmende materialen mogen niet als dakbedekking worden toegepast.*
- *Dakkapellen op de oorspronkelijke boerderijgebouwen zijn alleen op het voorhuis toegestaan. Bij het aanbrengen hiervan moet voor wat betreft aantal en vormgeving terughoudend worden omgegaan.*

Monumentencriteria

Voor verbouwplannen tot wijziging van een monument is allereerst altijd een zogenaamde monumentenvergunning vereist. In het algemeen gelden hiervoor de volgende criteria:

- *Behoud van de cultuurhistorische en monumentale waarde vormt bij (ver)bouwplannen altijd het uitgangspunt. Hierbij moet het volgende in acht worden genomen:*
 - *Situering, vormgeving en detaillering moeten worden afgestemd op de bebouwingskarakteristieken van het monument zoals die in de huidige staat waarneembaar zijn en blijken uit de beschrijving ter bescherming van het monument.*
 - *Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk voor zover de bebouwingskarakteristieken, die de cultuurhistorische waarde van het monument bepalen, niet worden aangetast.*

Voor rijksmonumenten geldt dat de beschrijving _____ van _____ de

bebouwingskarakteristieken vaak oppervlakkig is. Desondanks zijn zowel het in- als exterieur beschermd.

Sneltoetscriteria

Voor de volgende veel voorkomende kleine bouwwerken zijn sneltoetscriteria geformuleerd:

- Aan- en / of uitbouwen
- Bijgebouwen
- Overkappingen
- Dakkapellen, dakramen en dakopbouwen
- Kozijnen- en gevelwijzigingen
- Erfafscheidingen
- Reclame-uitingen
- Zonnepanelen en –collectoren
- Spriet- staaf en schotelantennes
- Rolhekken, luiken en rolluiken

Deze sneltoetscriteria zijn als bijlage 2 aan de welstandsnota toegevoegd.

Reclamecriteria

- *Reclame uitingen moeten voldoen aan de criteria zoals verwoord in de nota "reclamebeleid gemeente Zwartewaterland" die als bijlage 3 aan de welstandsnota is toegevoegd.*

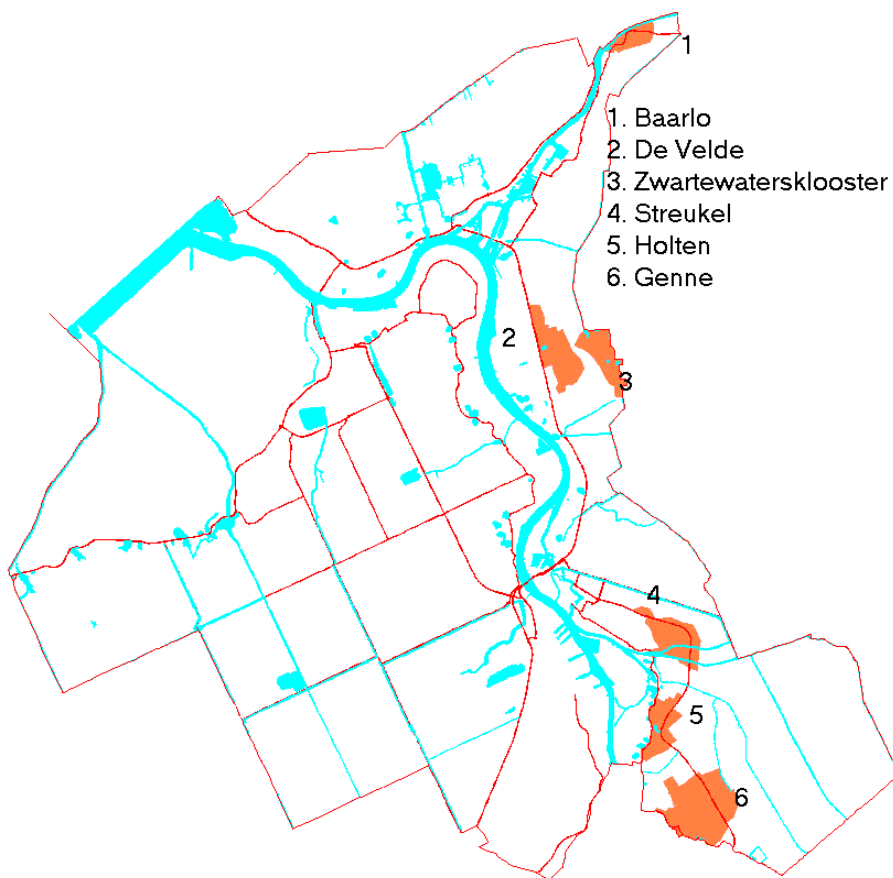
5.4.3.

Deelgebied Buurtschappen

Algemene kenmerken

De buurtschappen in de gemeente Zwartewaterland liggen op rivierduinen of zandkoppen in het rivierlandschap van het Zwartewater en het Meppelerdiep. De buurtschappen kunnen qua karakter worden

ingedeeld in twee groepen: Genne, Holten en Streukel enerzijds en Zwartewatersklooster, De Velde en Baarlo anderzijds. Genne en Zwartewatersklooster zijn de twee grootste buurtschappen.

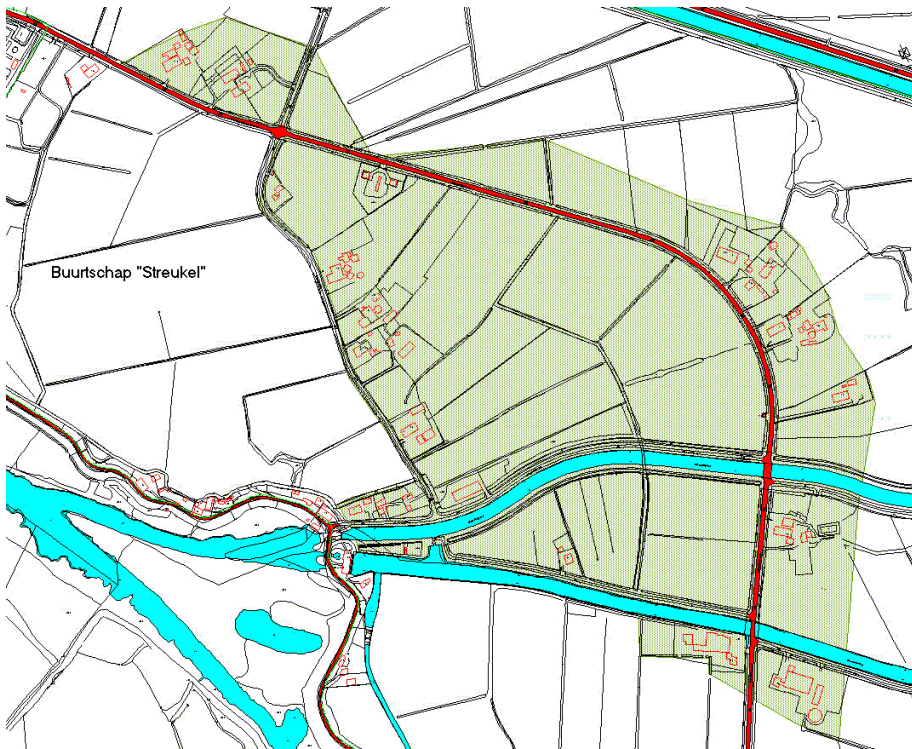


Genne, Holten en Streukel



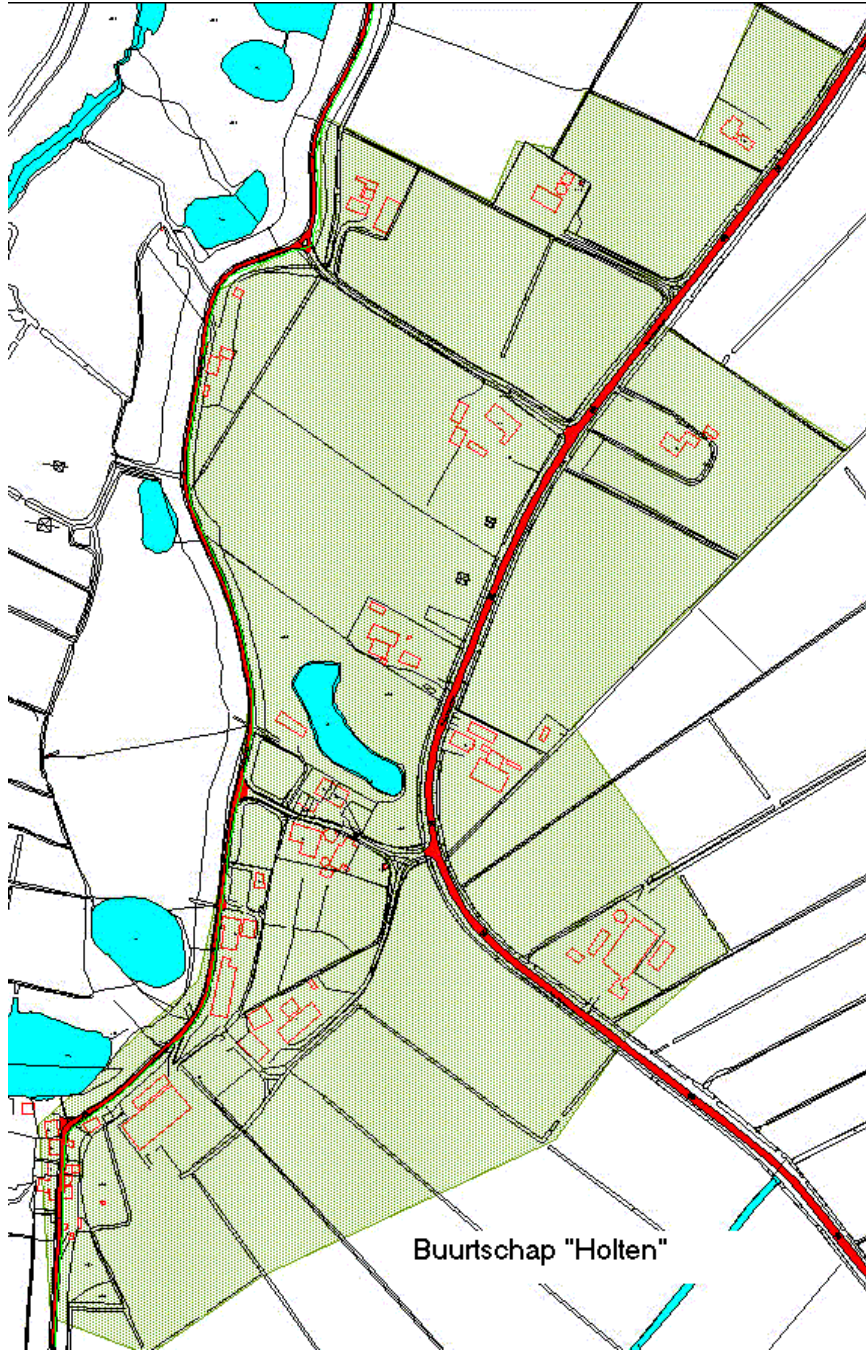
agrarische bebouwing, verspreid in het landschap.

De buurtschappen kenmerken zich door een bochtig wegenpatroon en voornamelijk



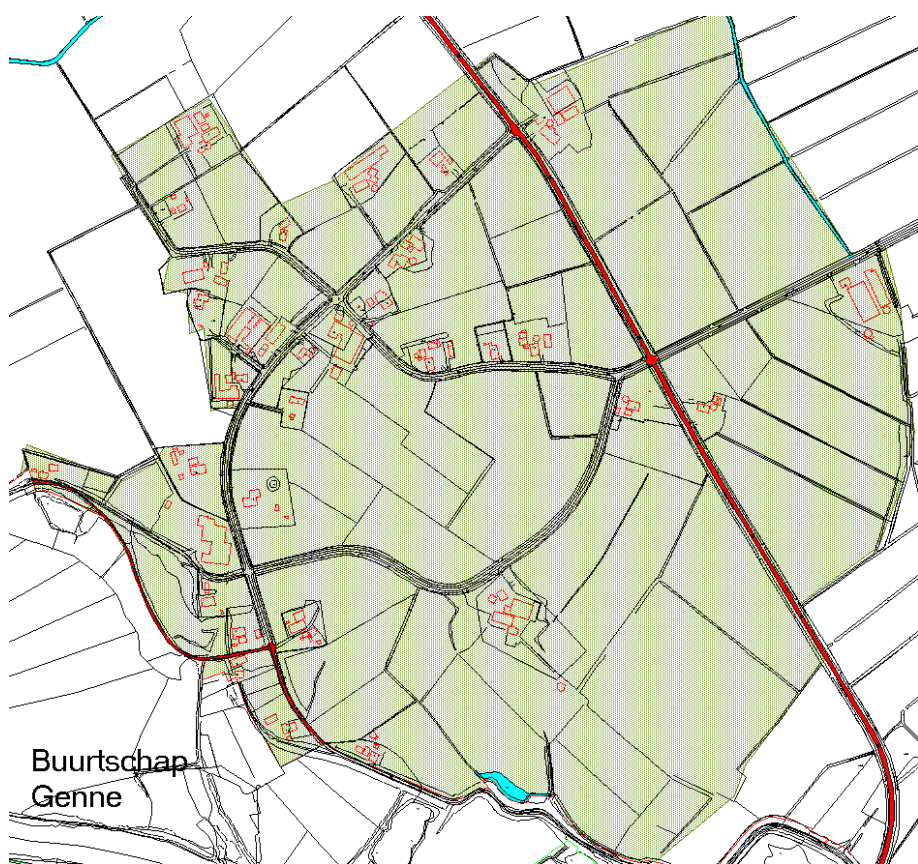
De boerderijen oriënteren zich op hoogteverschillen in het landschap en zon-

en windrichting in plaats van wegen. De erven kennen de karakteristieke 'voor-achter' indeling.



De oorspronkelijke boerderijgebouwen dateren uit eind negentiende eeuw en laten een oorspronkelijk gevelbeeld zien met veelal zwarte dakpannen of rietgedekte kappen met

wolfseinden, metselwerk in steensverband en gootlijsten. Incidenteel is een rood pannendak te onderscheiden.

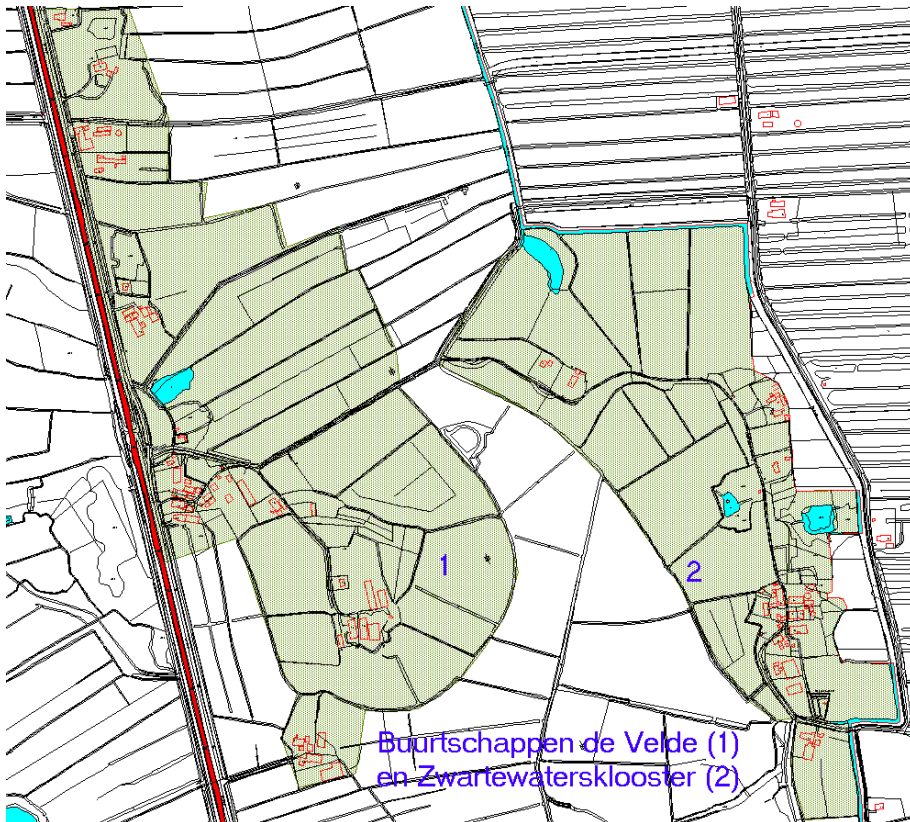


Zwartewatersklooster, De Velde en Baarlo



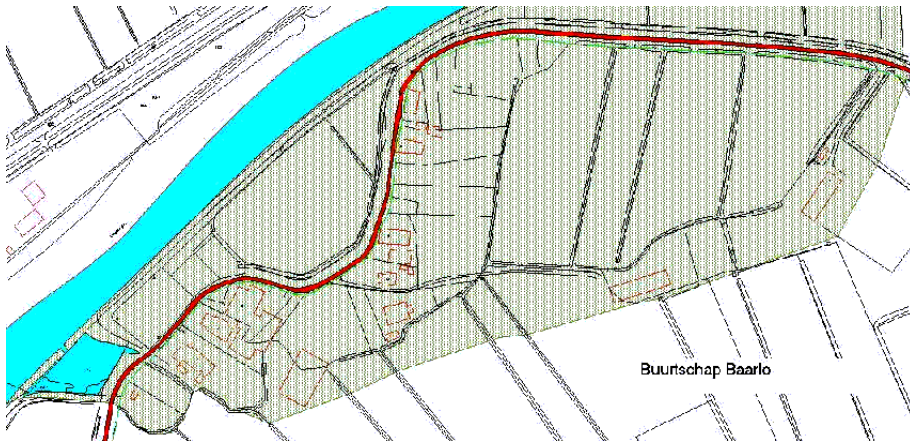
doordat de boerderijen dicht aan de weg zijn geplaatst. De buurtschap dankt haar naam aan het nonnenklooster dat hier ooit stond.

Deze buurtschappen vormen hoger gelegen, groene oases in een verder open landschap. Zwartewatersklooster heeft een echte 'entree'



Ervan overgebleven is een middeleeuwse begraafplaats. Bijzonder zijn ook de drie eendenkooien. Karakteristieke elementen zijn

de mestluikjes in de achterhuizen en de bijgebouwen van geteerd hout of baksteen, met rietdekking.



De boerderijen in de andere twee buurtschappen zijn georiënteerd op het landschap in plaats van op de weg. In alle buurtschappen staan oorspronkelijke

boerderijgebouwen onder veelal rietgedekte daken met wolfseinden. In Baarlo en Zwartewatersklooster hebben deze gebouwen naast rietdekking ook zwarte pannen. In De Velde zijn de daken voornamelijk rood.

Bijzondere elementen

School Genne



Dit gebouw dateert uit begin twintigste eeuw. Karakteristiek zijn de kap met zwarte pannen en wolfseinden en een aantal architectonische details zoals een goot op gootklossen.

Beleid

Het niveau van welstandstoetsing is 1, een hoog niveau. De inhoudelijke toets zal, voor wat betreft de buurtschappen Genne, Holten,

Streukel, de Velde en Baarlo zijn gericht op het respecteren en interpreteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. Voor wat betreft de buurtschap Zwartewatersklooster zal de inhoudelijke toets zijn gericht op het behouden en herstellen van de aanwezige en verloren gegane ruimtelijke en architectonische kwaliteiten.

Toets

Hiervoor zijn de belangrijkste kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied en bebouwing beschreven en geïllustreerd. Onder het kopje "Beleid" is aangegeven hoe bij bouwplannen in dit deelgebied met deze kenmerken en kwaliteiten moet worden omgegaan. Om dit te kunnen beoordelen worden de bouwplannen aan de hand van een aantal criteria getoetst.

Hierbij is een verschil gemaakt tussen enerzijds gebiedsgerichte criteria en objectgerichte criteria en anderzijds monumentencriteria, sneltoetscriteria en reclamecriteria. De laatste drie criteria gelden, in tegenstelling tot de eerste twee, niet alleen voor het afzonderlijke deelgebied, maar voor de hele gemeente.

De gebiedsgerichte criteria richten zich op de massa en vorm van een bouwwerk en de plaatsing ervan in de aanwezige stedenbouwkundige structuur. Bij de toets zijn de volgende beoordelingsaspecten van belang:

- De plaatsing van het bouwwerk ten opzichte van een ander bouwwerk en ten opzichte van de openbare ruimte.
- De hoofdmassa en vorm van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving.
- De verschijningsvorm of het aanzicht van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving; de zogenaamde gevelkarakteristiek.
- Detaillering, kleur en materiaalgebruik.

De objectgerichte criteria richten zich op de architectonische eigenheid van bouwwerken in het deelgebied. Dit doordat hiermee meer in detail ontwerpvoorschriften worden gegeven. Zij vormen een aanvulling op de gebiedsgerichte criteria.

De monumentencriteria zijn aanvullend en gelden voor alle objecten in het deelgebied die zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Een lijst met gemeentelijke en rijksmonumenten is als bijlage 4 aan de welstandsnota toegevoegd.

De sneltoetscriteria gelden voor de categorie bouwwerken die binnen de gestelde criteria vallen en zijn te vinden in bijlage 2 van de

welstandsnota. Hieronder staat aangegeven voor welke bouwwerken deze criteria gelden.

De reclamecriteria zijn verwoord in de nota "reclamebeleid gemeente Zwartewaterland". Deze nota is als bijlage 3 aan de welstandsnota toegevoegd. De criteria hebben betrekking op iedere vorm van handelsreclame binnen de gemeentegrenzen.

De hardheidsclausule zoals beschreven onder 3.6 Procedures zal uitzonderlijke schoonheid mogelijk maken.

Gebiedsgerichte criteria

- *Een bouwwerk moet zich qua situering voegen in de voor het deelgebied of betreffende locatie kenmerkende stedenbouwkundige opzet of structuur.*
- *De hoofdmassa en vorm van een bouwwerk moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving harmoniëren (architectonisch verantwoord zijn).*
- *De Gevelkarakteristiek moet architectonisch verantwoord zijn en overeenstemmen met de karakteristieken zoals deze in het deelgebied aanwezig zijn.*
- *De detaillering, het materiaal- en kleurgebruik moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving verantwoord zijn.*

De criteria krijgen pas betekenis in samenhang met de hiervoor geformuleerde gebiedsbeschrijvingen.

Objectgerichte criteria

- *De typische "voor" en "achter" gevelindeling bij oorspronkelijke boerderijgebouwen moet gehandhaafd blijven. Dit kan onder andere tot uiting worden gebracht door het gebruik van*

verschillende materialen bij het voor- en achterhuis en het verschil in soort en maat van de gevelopeningen.

- *Het dak van de oorspronkelijke boerderijgebouwen en tot bewoning bestemde gebouwen moet worden afgedekt met riet en/of gebakken pannen.*
- *Dakkapellen op oorspronkelijke boerderijgebouwen zijn alleen op het voorhuis toegestaan. Bij het aanbrengen hiervan moet voor wat betreft aantal en vormgeving terughoudend worden omgegaan.*
- *Uit de bebouwingstypologie van bedrijfsgebouwen dient de functie te blijken. Hierbij zijn de eisen die moderne agrarische bedrijfsvoering aan het uiterlijk van deze gebouwen stelt leidend.*
- *In de buurtschap Zwartewatersklooster moet bij vernieuwbouw de bestaande karakteristiek in acht worden genomen.*

Monumentencriteria

Voor verbouwplannen tot wijziging van een monument is allereerst altijd een zogenaamde monumentenvergunning vereist. In het algemeen gelden hiervoor gelden de volgende criteria:

- *Behoud van de cultuurhistorische en monumentale waarde vormt bij (ver)bouwplannen altijd het uitgangspunt. Hierbij moet het volgende in acht worden genomen:*
 - *Situering, vormgeving en detaillering moeten worden afgestemd op de bebouwingskarakteristieken van het monument zoals die in de huidige staat waarneembaar zijn en blijken uit de beschrijving ter bescherming van het monument.*

- *Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk voor zover de bebouwingskarakteristieken, die de cultuurhistorische waarde van het monument bepalen, niet worden aangetast.*

Voor rijksmonumenten geldt dat de beschrijving van de bebouwingskarakteristieken vaak oppervlakkig is. Desondanks zijn zowel het in- als exterieur beschermd.

Sneltoetscriteria

Voor de volgende veel voorkomende kleine bouwwerken zijn sneltoetscriteria geformuleerd:

- Aan- en / of uitbouwen
- Bijgebouwen
- Overkappingen
- Dakkapellen, dakramen en dakopbouwen
- Kozijnen- en gevelwijzigingen
- Erfafscheidingen
- Reclame-uitingen
- Zonnepanelen en –collectoren
- Spriet-, staaf en schotelantennes
- Rolhekken, luiken en rolluiken

Deze sneltoetscriteria zijn als bijlage 2 aan de welstandsnota toegevoegd.

Reclamecriteria

- *Reclame uitingen moeten voldoen aan de criteria zoals verwoord in de nota "reclamebeleid" gemeente Zwartewaterland" die als bijlage 3 aan de welstandsnota is toegevoegd.*

5.4.4. Deelgebied Overig Buitengebied

Algemene kenmerken

Het overige buitengebied in de gemeente Zwartewaterland kan worden onderscheiden in de 'broeken' Holtenerbroek en Gennegerbroek en de 'zeekleipolders' De Pieper, de Oude Pieper, de Zuiderzeepolder en, aan de overzijde van het Zwartewater, de Barsbeker Binnenpolder.

De broeken laten een ontginningslandschap (zgn. slagenlandschap) zien uit de vorige eeuw. De polders hebben een (jongere) blokverkaveling.

Polders



De Zuiderzeepolder is de jongste polder. De verkaveling is overwegend in blokpatroon uitgevoerd. Polder de Pieper is ouder en heeft nog niet overal een regelmatige blokverkaveling. In de Oude Pieper staan de boerderijen nog op terpen.

Alle jonge polders laten hetzelfde karakteristieke erfbeeld zien. Ze zijn omzoomd door zogeheten 'groene mantels', bedoeld als windkering, en georiënteerd op de weg. De boerderijen dateren uit de jaren vijftig, zestig, zeventig en tachtig. Het zijn vaak losstaande woningen van één bouwlaag met kap in de vorm van een zadeldak, voor een grote ligboxenstal en/of schuur. Incidenteel zijn

woningen met twee bouwlagen uit de jaren vijftig en zestig te zien.

De broeken



De boerderij erven in Holtenerbroek en Gennegerbroek hebben geen of dunnere groene mantels dan in de polders. De boerderijen zijn georiënteerd op de weg. Het gaat om forse, losstaande woningen voor een schuur, voornamelijk daterend uit de jaren zestig en zeventig. De bedrijfsgebouwen staan in het verlengde van de nok van de woning of haaks daarop. De grens van het oorspronkelijke erf wordt geregeld doorbroken voor grotere bijgebouwen. Er is sprake van modern materiaalgebruik, zoals damwandprofiel. De woningen hebben grijze of zwarte pannen en nauwelijks riet. Incidenteel zijn rode daken te zien.

Bijzondere elementen

Lichtwachterwoning aan de Kettingweg



Het betreft hier een originele lichtwachterwoning uit begin 1900, gebouwd volgens 'waterstaatsarchitectuur'.

Hooibergenterrein Stadsweg



Het betreft hier een groep karakteristieke hooibergen van voormalige stadsboeren. Ze zijn niet meer als zodanig in gebruik.

Veerbel



Het betreft hier een losstaande veerbel aan het einde van de Pieperweg, op de Gootdijk. De veerbel is een provinciaal monument en herinnert aan een oude vaarroute over de Zuiderzee-uiteerwaarden tussen Kampen en Genemuiden. De bel bestaat uit een houten staander met witte gaffel en een koperen bel met klepel. De bel wordt beschermd door een houten zadeldakje.

Storende elementen

- Vanaf de weg té zichtbare bedrijfsactiviteiten zoals opslag

- Voor het oorspronkelijke erf te grootschalige activiteiten, waardoor de groenmantel geheel of gedeeltelijk verdwenen of verwijderd is.

Beleid

Het niveau van welstandstoetsing is 2. Een regulier niveau. De inhoudelijke toets is gericht op het respecteren en interpreteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Voorts zal het beleid erop zijn gericht om storende elementen in het deelgebied zoveel mogelijk tegen te gaan.

Toets

Hiervoor zijn de belangrijkste kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied beschreven en geïllustreerd. Onder het kopje "Beleid" is aangegeven hoe bij bouwplannen in dit deelgebied met deze kenmerken en kwaliteiten moet worden omgegaan. Om dit te kunnen beoordelen worden de bouwplannen aan de hand van een aantal criteria getoetst. Hierbij is een verschil gemaakt tussen enerzijds de gebiedsgerichte criteria en objectgerichte criteria en anderzijds monumentencriteria, sneltoetscriteria en reclamecriteria. De laatste drie criteria gelden, in tegenstelling tot de eerste twee, niet alleen voor het afzonderlijke deelgebied, maar voor de hele gemeente.

De gebiedsgerichte criteria richten zich op de massa en vorm van een bouwwerk en de plaatsing ervan in de aanwezige stedenbouwkundige structuur. Bij de toets zijn de volgende beoordelingsaspecten van belang:

- De plaatsing van een bouwwerk ten opzichte van een ander bouwwerk en ten opzichte van de openbare ruimte.

- De hoofdmassa en vorm van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving.
- De verschijningsvorm of het aanzicht van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving; de zogenaamde gevelkarakteristiek.
- Detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

De objectgerichte criteria richten zich op de architectonische eigenheid van de bouwwerken in het deelgebied. Dit doordat hiermee meer in detail ontwerpvoorschriften worden gegeven. Zij vormen een aanvulling op de gebiedsgerichte criteria. De objectgerichte criteria zijn in dit deelgebied niet van toepassing.

De sneltoetscriteria gelden voor de categorie bouwwerken die binnen de gestelde criteria vallen en zijn te vinden in bijlage 2 van de welstandsnota. Hieronder staat aangegeven voor welke bouwwerken deze criteria gelden.

De monumentencriteria zijn aanvullend en gelden voor alle objecten in het deelgebied die zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Ze zijn te vinden in bijlage 3 van de welstandsnota.

De reclamecriteria zijn verwoord in de nota "reclamebeleid gemeente Zwartewaterland". Deze nota is als bijlage 3 aan de welstandsnota toegevoegd. De criteria hebben betrekking op iedere vorm van handelsreclame binnen de gemeentegrenzen.

De hardheidsclausule zoals beschreven onder 3.6 Procedures zal uitzonderlijke schoonheid mogelijk maken.

Gebiedsgerichte criteria

- *Een bouwwerk moet zich qua situering voegen in de voor het deelgebied of betreffende locatie kenmerkende stedenbouwkundige opzet of structuur.*

- *De hoofdmassa en vorm van een bouwwerk moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving harmoniëren (architectonisch verantwoord zijn).*
- *De Gevelkarakteristiek moet architectonisch verantwoord zijn en overeenstemmen met de karakteristieken zoals deze in het deelgebied aanwezig zijn.*
- *De detaillering, het materiaal- en kleurgebruik moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving verantwoord zijn.*

Deze criteria krijgen pas betekenis in samenhang met de hiervoor geformuleerde gebiedsbeschrijving.

Monumentencriteria

Voor verbouwplannen tot wijziging van een monument is allereerst altijd een zogenaamde monumentenvergunning vereist. In het algemeen gelden hiervoor de volgende criteria:

- *Behoud van de cultuurhistorische en monumentale waarde vormt bij (ver)bouwplannen altijd het uitgangspunt. Hierbij moet het volgende in acht worden genomen:*
 - *Situering, vormgeving en detaillering moeten worden afgestemd op de bebouwingskarakteristieken van het monument zoals die in de huidige staat waarneembaar zijn en blijken uit de beschrijving ter bescherming van het monument.*
 - *Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk voor zover de bebouwingskarakteristieken, die de cultuurhistorische waarde van het*

monument bepalen, niet worden aangetast.

Voor rijksmonumenten geldt dat de beschrijving van de bebouwingskarakteristieken vaak oppervlakkig is. Desondanks zijn zowel het in- als exterieur beschermd.

Sneltoetscriteria

Voor de volgende veel voorkomende kleine bouwwerken zijn sneltoetscriteria geformuleerd:

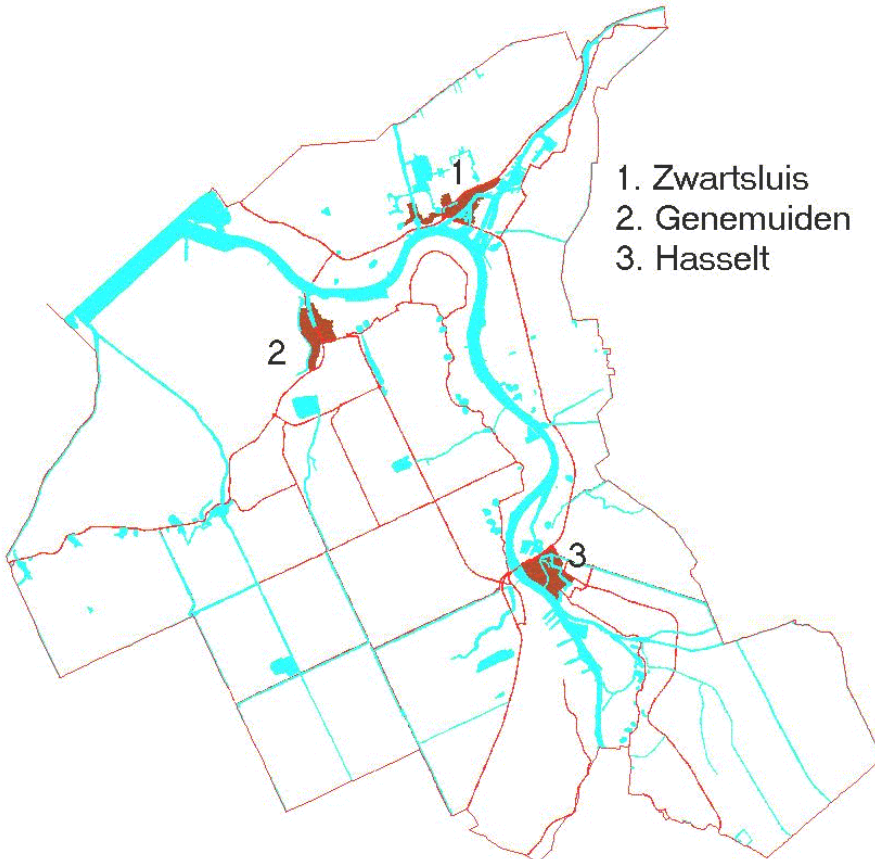
- Aan- en / of uitbouwen
- Bijgebouwen
- Overkappingen
- Dakkapellen, dakramen en dakopbouwen
- Kozijnen- en gevelwijzigingen
- Erfafscheidingen
- Reclame-uitingen
- Zonnepanelen en –collectoren
- Spriet-, staaf en schotelantennes
- Rolhekken, luiken en rolluiken

Deze sneltoetscriteria zijn als bijlage 2 aan de welstandsnota toegevoegd.

Reclamecriteria

- *Reclame uitingen moeten voldoen aan de criteria zoals verwoord in de nota “reclamebeleid gemeente Zwartewaterland “ die als bijlage 3 aan de welstandsnota is toegevoegd.*

5.4.5. Deelgebied Oude kern Genemuiden

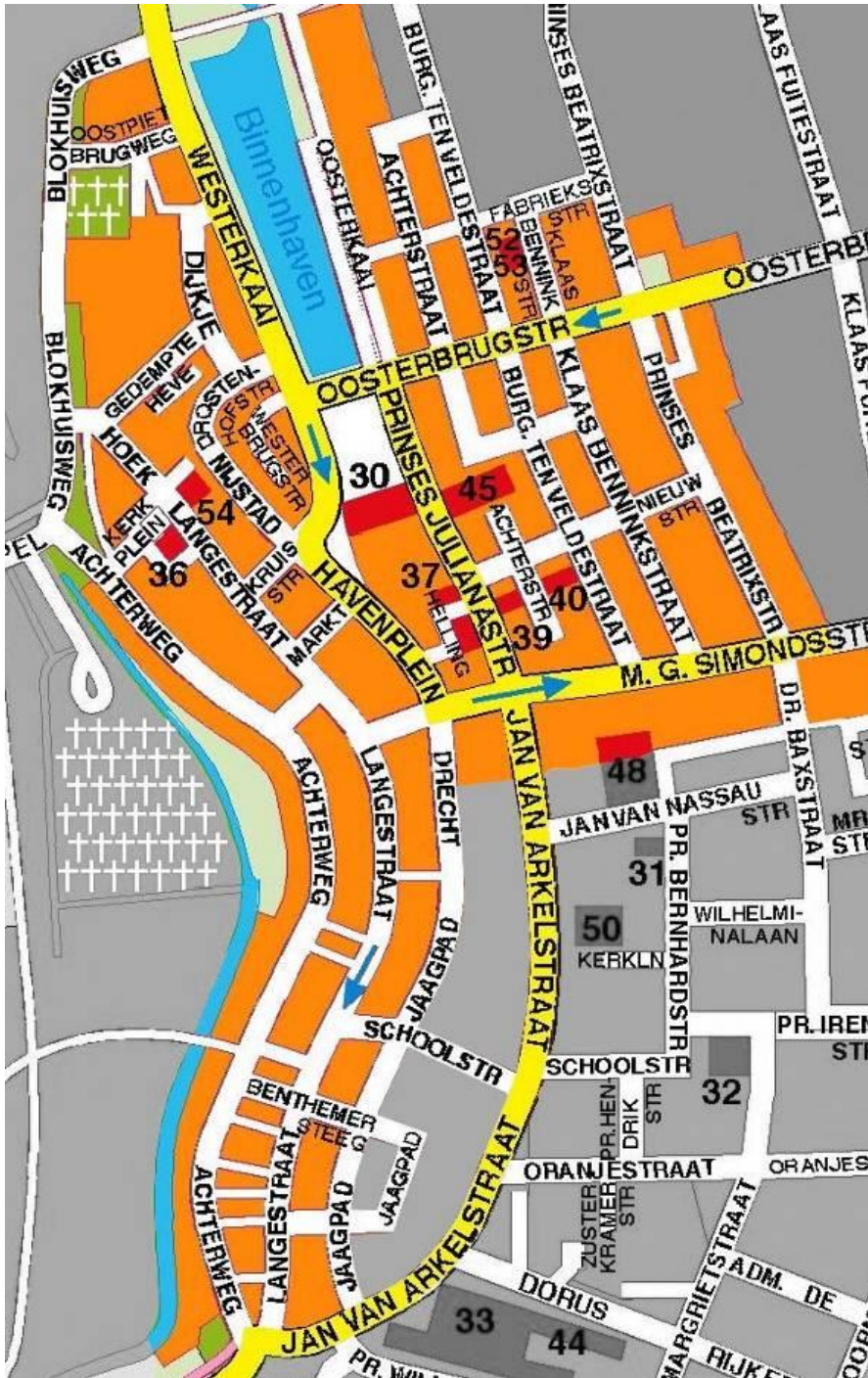


- 1. Zwartsluis
- 2. Genemuiden
- 3. Hasselt

Algemene kenmerken

Het centrum van Genemuiden wordt gekenmerkt door vier gebiedjes met ieder hun eigen karakteristieken. Te onderscheiden vallen:

- 1. Havenplein, Westerkaai, Oosterkaai
- 2. Langestraat, Achterweg en Simondstraat
- 3. 'De Overkant'
- 4. Hoek-Nijstad



Havenplein, Westerkaai, Oosterkaai



Het hart van Genemuiden wordt gevormd door het Havenplein en de Wester- en Oosterkaai, die vanaf het plein evenwijdig aan de haven naar het Zwartewater lopen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit herenhuizen uit eind negentiende eeuw. De panden aan de Westerkaai hebben relatief brede percelen van zo'n zeven tot acht meter breed. Deze brede maat stamt van de stadsboerderijen die hier vroeger stonden.

De woningen in dit deelgebied worden getypeerd door geprofileerde gootlijsten, schilddaken met de nok haaks op de weg, rood metselwerk in kruisverband, gestuukte plinten en overwegend donkere dakpannen. Kenmerkend voor de gevelopeningen zijn de beperkte breedte en grote hoogte, de royale afmetingen van het kozijnhout alsmede plaatsing van de toegangsdeur in de voorgevel.

Langestraat, Achterweg, Simondstraat



Deze straten zijn ontstaan door bebouwing langs de eerste verhogingen en dijken. Vooral de Achterweg is als voormalige 'achtererf' van de stadsboerderijen sterk beeldbepalend en typerend voor dit gebiedje. De bebouwing in de genoemde straten dateert uit eind negentiende eeuw. Ze bestaat uit rijen dicht opeen gebouwde, losstaande woningen, gekenmerkt door schilddaken, geprofileerde gootlijsten en metselwerk in kruisverband. De nok staat overwegend haaks op de weg, de voorgevels staan doorgaans in de rooilijn. De veelvoorkomende houten schuren in deze straten zijn veelal groen of zwart.

'De Overkant'



De Overkant is het stadsdeel ten noorden van de M.G. Simondsstraat en vormt de overgang van centrum naar industrieterrein. De buurt wordt gekenmerkt door zijn planmatige opzet en hoge bebouwingsdichtheid. Karakteristiek voor De Overkant zijn de arbeiderswoningen

uit begin twintigste eeuw. Deze hebben een hoofdvorm van anderhalve bouwlaag met kap. De huizen zijn overwegend opgetrokken uit rode en witte kalkzandsteen en hebben schilddaken of langskappen, gebakken dakpannen en ondersteunde goten. Ze zijn redelijk origineel naar maat en schaal en hebben bijna allemaal een dakkapel. Bijzonder bij enkele woningen zijn de zij- en achtergevels, uitgevoerd in kalkzandsteen, en de voorzijde in baksteen. Waarschijnlijk uit kostenoverwegingen.

Hoek-Nijstad



Het buurtje tussen de Hoek en de Nijstad grenst aan het Kerkplein en wordt gekenmerkt door zijn bebouwingsstructuur: kleine, oorspronkelijke woningen die dicht opeen en achter elkaar staan. Ze worden ontsloten via dwars lopende, smalle stegen tussen de straten De Hoek en De Nijstad. De huisjes hebben geen buitenruimte.

Bijzondere elementen

Voormalige gemeentehuis



Het voormalige gemeentehuis vormt de ruimtelijke begrenzing van de oude haven en is markant door zijn grote schaal en maat ten opzichte van de omringende bebouwing. Het gemeentehuis heeft de typische 'wederopbouwstijl' (Delftse School) van de jaren zestig. Opvallend zijn de enorme kap en de twee hoge schoorstenen, die het gebouw volume geven.

De haven en de Sas



De haven en de Sas (sluis en petroleumkelder) vormen samen het typerende hart van Genemuiden. De haven is bijzonder omdat zij doordringt tot diep in de stad. De haven is in gebruik voor de pleziervaart. De Sas, aangelegd in 1867, vormt de beëindiging van de binnenhaven.

Storende elementen

Kunststof kozijnen, (grote) rolluiksystemen en te grote of slecht vormgegeven dakkapellen zijn storend voor het oorspronkelijke gevelbeeld. Storend in het oude stratenpatroon zijn woningen waarvan de gevels niet in de rooilijn zijn geplaatst.

Beleid

Het niveau van welstandstoetsing is 1. De inhoudelijke toets zal zijn gericht op het respecteren en interpreteren van de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Voorts zal het beleid erop zijn gericht om storende elementen in het deelgebied zoveel mogelijke tegen te gaan.

Toets

Hiervoor zijn de belangrijkste kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied en zijn bebouwing beschreven en geïllustreerd. Onder het kopje "Beleid" is aangegeven hoe bij bouwplannen in dit deelgebied met deze kenmerken en kwaliteiten moet worden omgegaan. Om dit te kunnen beoordelen worden de bouwplannen aan de hand van een aantal criteria getoetst. Hierbij is een verschil gemaakt tussen enerzijds gebiedsgerichte criteria en objectgerichte criteria en anderzijds monumentencriteria, sneltoetscriteria en reclamecriteria. De laatste drie criteria gelden, in tegenstelling tot de eerste twee criteria, niet alleen voor het afzonderlijke deelgebied, maar voor de hele gemeente.

De gebiedsgerichte criteria richten zich op de massa en vorm van een bouwwerken en de plaatsing ervan in de aanwezige stedenbouwkundige structuur. Bij de toets zijn de volgende beoordelingsaspecten van belang:

- De plaatsing van het bouwwerk ten opzichte van een ander bouwwerk en ten opzichte van de openbare ruimte.
- De hoofdmassa en vorm van een bouwwerk zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving.
- De verschijningsvorm of het aanzicht van het bouwwerk, zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving, de zogenaamde gevelkarakteristiek.
- Detaillering, kleur en materiaalgebruik.

De objectgerichte criteria richten zich op de architectonische eigenheid van bouwwerken in het deelgebied. Dit doordat hiermee meer in detail ontwerpvoorschriften worden gegeven. Zij vormen een aanvulling op de gebiedsgerichte criteria.

De monumentencriteria zijn aanvullend en gelden voor alle objecten in het deelgebied die zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Een lijst met gemeentelijke en rijksmonumenten is als bijlage 4 aan de welstandsnota toegevoegd.

De sneltoetscriteria gelden voor de categorie bouwwerken die binnen de gestelde criteria vallen en zijn te vinden in bijlage 2 van de welstandsnota. Hieronder staat aangegeven voor welke bouwwerken deze criteria gelden.

De reclamecriteria zijn verwoord in de nota "reclamebeleid gemeente Zwartewaterland". Deze nota is als bijlage 4 aan de welstandsnota toegevoegd. De criteria hebben betrekking op iedere vorm van handelsreclame binnen de gemeentegrenzen.

De hardheidsclausule zoals beschreven onder 3.6 Procedures zal uitzonderlijke schoonheid mogelijk maken.

Gebiedsgerichte Criteria

- *Een bouwwerk moet zich qua situering voegen in de voor het deelgebied of betreffende locatie kenmerkende stedenbouwkundige opzet of structuur.*
- *De hoofdmassa en vorm van een bouwwerk moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving harmoniëren (architectonisch verantwoord zijn).*
- *De Gevelkarakteristiek moet architectonisch verantwoord zijn en overeenstemmen met de karakteristieken zoals deze in het deelgebied aanwezig zijn.*
- *De detaillering, het materiaal- en kleurgebruik moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving verantwoord zijn.*

Deze gebiedsgerichte criteria krijgen pas betekenis in samenhang met de hiervoor geformuleerde gebiedsbeschrijving.

Objectgerichte criteria

- *Als sprake is van lintbebouwing moet de nok van het dak haaks op de weg worden gesitueerd, tenzij de bestaande situatie aanleiding geeft tot een andere nokrichting.*
- *De voorzijde van schilddaken moet zijn voorzien van een lijstgoot, passend in de gekozen stijl. Aan de zij- en achtergevels moeten zinken mastgoten worden toegepast.*
- *Dakbedekking van woningen en andere vanaf het openbare terrein zichtbare bouwwerken moet bestaan uit gebakken dakpannen. Golfplaten zijn hier uitgesloten.*
- *Gevels van losstaande bijgebouwen, zichtbaar vanaf het openbaar terrein, moeten worden opgetrokken in metselwerk of geheel of gedeeltelijk zwarte houten delen, horizontaal aangebracht.*
- *Kozijnen en ramen moeten in hout worden uitgevoerd.*

Monumentencriteria

Voor verbouwplannen tot wijziging van een monument is allereerst altijd een zogenaamde monumentenvergunning vereist. In het algemeen gelden hiervoor de volgende criteria:

- *Behoud van de cultuurhistorische en monumentale waarde vormt bij (ver)bouwplannen altijd het uitgangspunt. Hierbij moet het volgende in acht worden genomen:*

- *Situering, vormgeving en detaillering moeten worden afgestemd op de bebouwingskarakteristieken van het monument zoals die in de huidige staat waarneembaar zijn en blijken uit de beschrijving ter bescherming van het monument.*
- *Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk voor zover de bebouwingskarakteristieken, die de cultuurhistorische waarde van het monument bepalen, niet worden aangetast.*

Voor rijksmonumenten geldt dat de beschrijving van de bebouwingskarakteristieken vaak oppervlakkig is. Desondanks zijn zowel het in- als exterieur beschermd.

Sneltoetscriteria

Voor de volgende veel voorkomende kleine bouwwerken zijn sneltoetscriteria geformuleerd:

- Aan- en / of uitbouwen
- Bijgebouwen
- Overkappingen
- Dakkapellen, dakramen
- Kozijnen en gevelwijzigingen
- Erfafscheidingen
- Reclame-uitingen
- Zonnepanelen en –collectoren
- Spriet-, staaf en schotelantennes
- Rolhekken, luiken en rolluiken

Deze sneltoetscriteria zijn als bijlage 2 aan de welstandsnota toegevoegd.

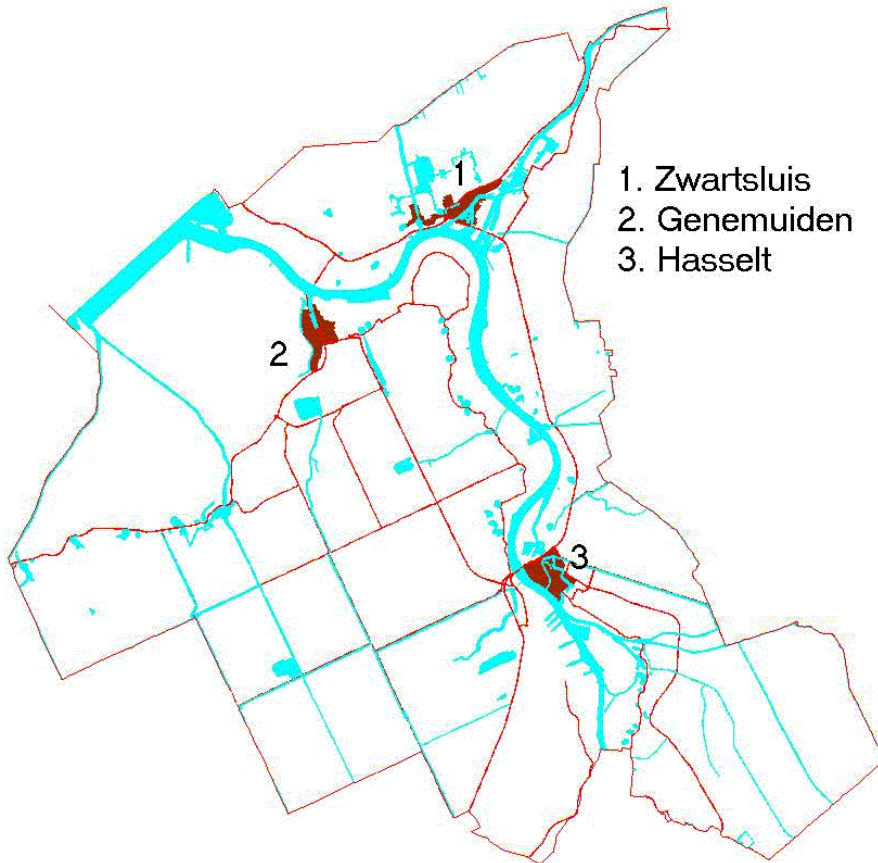
Reclamecriteria

- *Reclame uitingen moeten voldoen aan de criteria zoals verwoord in de nota "reclamebeleid gemeente*

Welstandsnota gemeente Zwartewaterland, versie2016

*Zwartewaterland" die als bijlage 3 aan de
welstandsnota is toegevoegd.*

5.4.6. Deelgebied Oude kern Hasselt

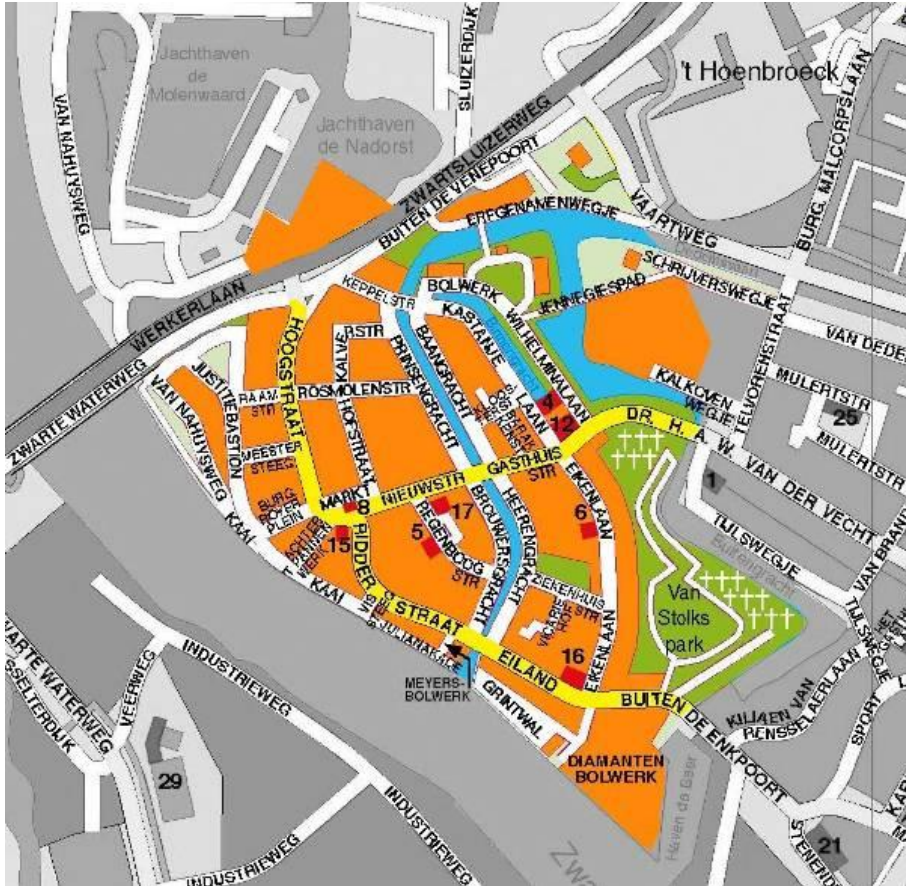


Algemene kenmerken

Oud Hasselt heeft door de eeuwen heen zijn unieke stedelijke structuur en architectuur behouden. Dit heeft in 1982 geleid tot aanwijzing als beschermd stadsgezicht. Als deelgebied oud Hasselt wordt dan ook beschouwd, het gebied zoals dat is aangegeven in het bijbehorende bestemmingsplan 'Hasselt binnen de Veste' inclusief het terrein van de scheepswerf "Bodewes". Oud-Hasselt kan worden

onderscheiden in drie deelgebieden met ieder hun eigen karakteristieke bebouwing.

1. Centrum - de oorspronkelijke stadskern
2. Justitiebastion - later bebouwde, gedeelte van het historische verdedigingswerk van de oude stad.
3. 17^e eeuwse vestinggordel met bebouwing aan de Eikenlaan en Wilhelminalaan.



Centrum



Het centrum van Hasselt heeft een bijzonder fraai stadsgezicht. De stedelijke structuur wordt gekenmerkt door grachten en doorgaande straten. Hierlangs staan huizen uit diverse bouwperiodes. Het gevelbeeld is gaaf

en gevarieerd en bestaat langs de grachten in hoofdzaak uit kleinschalige, individuele panden. Langs de doorgaande straten komen ook grote voornamen huizen voor. De huizen worden gescheiden door zogenaamde "Bollegaten". De achterliggende straten, het voormalige achtergebied, worden gekenmerkt door kleinschalige bebouwing en doorkijkjes. De huizen staan direct aan de straat, met de nok haaks op de weg. Ze hebben overwegend schilddaken, gootlijsten op wisselende hoogten en rode, gebakken pannen. De gevels zijn doorgaans gemetseld in steensverband en incidenteel gestuukt. Kenmerkend voor de

gevelopeningen zijn de beperkte breedte en de grote hoogte, alsmede de royale afmetingen van het kozijnhout.

Justitiebastion



Het Justitiebastion betreft het voormalige verdedigingswerk direct naast de brug over het Zwartewater. Het bastion is bebouwd met grote woningen in typische jaren-dertigarchitectuur. Kenmerkend aan de huizen is, dat ze allen met de achterzijde naar het Zwartewater staan.

17^e eeuwse vestinggordel



Dit is een langgerekt hoofdzakelijk open en groen gebied tussen de middeleeuwse stadskern en de omringende nieuwbouw. Het gebied behelst o.a. het volgende: het stadspark (van Stolkspark), 3 begraafplaatsen, kalkovens, scheepswerf Bodewes, de Eikenlaan en de Wilhelminalaan. De bebouwing van de Eikenlaan betreft de bebouwing die deels op de gedempte binnengracht ligt. In tegenstelling tot de

stedelijke structuur van de binnenstad, kent de Eikenlaan een meer dorpse structuur met vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeshuizen. Karakteristiek aan de Eikenlaan zijn de mansardekappen met rode dakpannen. Deze woningen zijn gebouwd in jaren-dertigstijl.

De Eikenlaan



Bijzonder elementen

De markt met het stadhuis en Grote of Sint Stephanuskerk



Beeldbepalend voor het oude stadsgezicht is de Markt met daarop het stadhuis en ernaast de Grote (hervormde) Kerk. Het gaat om een oorspronkelijk stukje Hasselt; een kleine open ruimte midden in de stad, gedomineerd door de twee genoemde gebouwen. De kerk is een laatgotische hallenkerk met forse ingebouwde toren. Het stadhuis stamt uit de zestiende eeuw. Het oostelijk deel dateert uit 1550 en het westelijke deel uit 1619. Dat tweede gedeelte

is 'rijker behandeld', zoals is te zien aan de trappevels en gewrongen pinakels.

De Katholieke Kerk



De Katholieke Kerk aan het Eiland dateert uit 1933 en valt op door zijn uitgesproken jaren-dertigarchitectuur. Het gebouw vormt een groot element in een kleinschalige omgeving.

Kalkovencomplex



Het Kalkovencomplex herinnert aan een historische periode van kalkindustrie in Hasselt. Het terrein is bijzonder door zijn rustige ligging en door de overgebouwen met hun karakteristieke 'flessenvorm'. In de jaren negentig van de twintigste eeuw zijn aan het complex vier atelierwoningen met eigentijdse vormgeving toegevoegd.

Scheepswerf Bodewes



Scheepswerf Bodewes vormt het laatste deel oorspronkelijke watergebonden industrie zo dicht bij de historische stadskern. Met haar, voor een werf karakteristieke, elementen als een kraan en de sloopshelling symboliseert Bodewes de verbondenheid van Hasselt met het water.

Van Stolkspark



Het Van Stolkspark ligt op een van de bolwerken van Hasselt die onderdeel uitmaken van de 17^e eeuwse vestinggordel en dateert uit 1925. Het park is aangelegd in karakteristieke Engelse landschapsstijl met fraaie exemplaren van bijzondere bomen en heesters.

Brug over het Zwartewater



Zeer bepalend voor het aanzicht van de stad Hasselt is de boogbrug over het Zwartewater.

Storende elementen



Elementen die het straatbeeld onrustig maken en verstoren, zijn:

- Overmatige reclamevoering in de winkelstraten
- Permanent aanwezige gelegenheidsverlichting
- Straatmeubilair in uiteenlopende soorten en maten.

Beleid

Het niveau van welstandstoetsing is 1. De inhoudelijke toets zal zijn gericht op het handhaven in de zin van behouden en herstellen van de van de aanwezige en verloren gegane ruimtelijke en architectonische kwaliteiten. Voorts zal er naar worden gestreefd om storende elementen in het deelgebied zoveel mogelijk tegen te gaan.

Toets

Hiervoor zijn de belangrijkste kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied en zijn bebouwing beschreven en geïllustreerd. Onder het kopje "Beleid" is aangegeven hoe bij bouwplannen, in dit deelgebied, met deze kenmerken en kwaliteiten moet worden omgegaan. Om dit te kunnen beoordelen worden de bouwplannen aan de hand van een aantal criteria getoetst. Hierbij is een verschil gemaakt tussen enerzijds gebiedsgerichte criteria en objectgerichte criteria en anderzijds monumentencriteria, sneltoetscriteria en reclamecriteria. De laatste drie criteria gelden, in tegenstelling tot de eerste twee, niet alleen voor het afzonderlijke deelgebied, maar voor de hele gemeente. Hierbij moet worden vermeld dat de sneltoetscriteria niet van toepassing zijn in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

De gebiedsgerichte criteria richten zich op de massa en vorm van een bouwwerk en de plaatsing ervan in de aanwezige stedenbouwkundige structuur. Bij de toets zijn de volgende beoordelingsaspecten van belang:

- De plaatsing van een bouwwerk ten opzichte van een ander bouwwerk en ten opzichte van de openbare ruimte.
- De hoofdmassa en vorm van een bouwwerk zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving.
- De verschijningsvorm of het aanzicht van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving; de zogenaamde gevelkarakteristiek.
- Detaillering, kleur en materiaalgebruik.

De objectgerichte criteria richten zich op de architectonische eigenheid van bouwwerken in het deelgebied. Dit doordat hiermee meer in detail ontwerpvoorschriften worden gegeven.

Zij vormen een aanvulling op de gebiedsgerichte criteria.

De sneltoetscriteria gelden voor de categorie bouwwerken die binnen de gestelde criteria vallen en zijn te vinden in bijlage 2 van de welstandsnota. Omdat bij dit deelgebied sprake is van een beschermd stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988, zullen alle vergunningplichtige bouwwerken altijd moeten worden getoetst aan de voor dit deelgebied van toepassing zijnde welstandscriteria zoals verderop is aangegeven. Ook moeten in dit deelgebied bouwwerken die in de andere deelgebieden vergunningvrij zijn om die reden tot de vergunningplichtige bouwwerken worden gerekend. **De sneltoetscriteria zijn daarom in dit deelgebied niet van toepassing.**

De monumentencriteria zijn aanvullend en gelden voor alle objecten in het deelgebied die zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijke monument. Een lijst van rijks- en gemeentelijke monumenten is te vinden in bijlage 4 van de welstandsnota.

De reclamecriteria zijn verwoord in de nota "reclamebeleid gemeente Zwartewaterland". Deze nota is als bijlage 3 aan de welstandsnota toegevoegd. De criteria hebben betrekking op iedere vorm van handelsreclame binnen de gemeentegrenzen.

De hardheidsclausule zoals beschreven onder 3.6 Procedures zal uitzonderlijke schoonheid mogelijk maken.

Gebiedsgerichte Criteria

- Een bouwwerk moet zich qua situering voegen in de voor het deelgebied of betreffende locatie kenmerkende stedenbouwkundige opzet of structuur.
- De hoofdmassa en vorm van een bouwwerk moeten zowel op zichzelf als in

relatie tot de omgeving harmoniëren (architectonisch verantwoord zijn).

- De Gevelkarakteristiek moet architectonisch verantwoord zijn en overeenstemmen met de karakteristieken zoals deze in het deelgebied aanwezig zijn.
- De detaillering, het materiaal- en kleurgebruik moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving verantwoord zijn.

Deze criteria krijgen pas betekenis in samenhang met de hiervoor geformuleerde gebiedsbeschrijving.

Objectgerichte criteria

- Het dak van zowel het hoofdgebouw als het bijgebouw moet worden uitgevoerd in gebakken rode pannen. Indien aangetoond kan worden dat oorspronkelijk zwarte dakpannen zijn toegepast kan afgeweken worden voor het uitvoeren van de dakbedekking in gebakken rode pannen en kunnen gebakken zwarte dakpannen toegepast worden.
- De toe te passen dakvorm en nokrichting moet worden uitgevoerd conform de in het bestemmingsplan "Hasselt binnen de Veste" voorgeschreven dakvorm en nokrichting.
- De voorzijde van schilddaken moeten zijn voorzien van een lijstgoot passend in de gekozen stijl. Aan de zij- en achtergevel moeten zinken mastgoten worden toegepast.
- Met het toepassen van dakkapellen moet voor wat betreft aantal, vormgeving en plaatsing terughoudend worden omgegaan.

- *De gevels van een hoofdgebouw moeten worden opgetrokken in metselwerk of pleisterwerk.*
- *Voegwerk moet worden aangebracht zoals de originele gevel bezat.*
- *Het metselverband van een hoofdgebouw moet worden uitgevoerd in een verband dat hoort bij steeds metselwerk (staand- of kruisverband).*
- *De gevelopeningen moeten rechthoekig van vorm zijn, waarbij rekening moet worden gehouden met de voor Hasselt typerende gevelgeledingen zoals nader uitgewerkt in de toelichting op het bestemmingsplan "Hasselt binnen de Veste".*
- *Kozijnen en ramen moeten in hout worden uitgevoerd.*
- *Gevels van losstaande bijgebouwen, zichtbaar vanaf het openbaar terrein moeten worden opgetrokken in metselwerk en/of pleisterwerk, of geheel of gedeeltelijk in zwarte houten delen, horizontaal aangebracht.*
- *Behoud van de cultuurhistorische en monumentale waarde vormt bij (ver)bouwplannen altijd het uitgangspunt. Hierbij moet het volgende in acht worden genomen:*
 - *Situering, vormgeving en detaillering moeten worden afgestemd op de bebouwingskarakteristieken van het monument zoals die in de huidige staat waarneembaar zijn en blijken uit de beschrijving ter bescherming van het monument.*
 - *Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk voor zover de bebouwingskarakteristieken, die de cultuurhistorische waarde van het monument bepalen, niet worden aangetast.*

Voor rijksmonumenten geldt dat de beschrijving van de bebouwingskarakteristieken vaak oppervlakkig is. Desondanks zijn zowel het in- als exterieur beschermd.

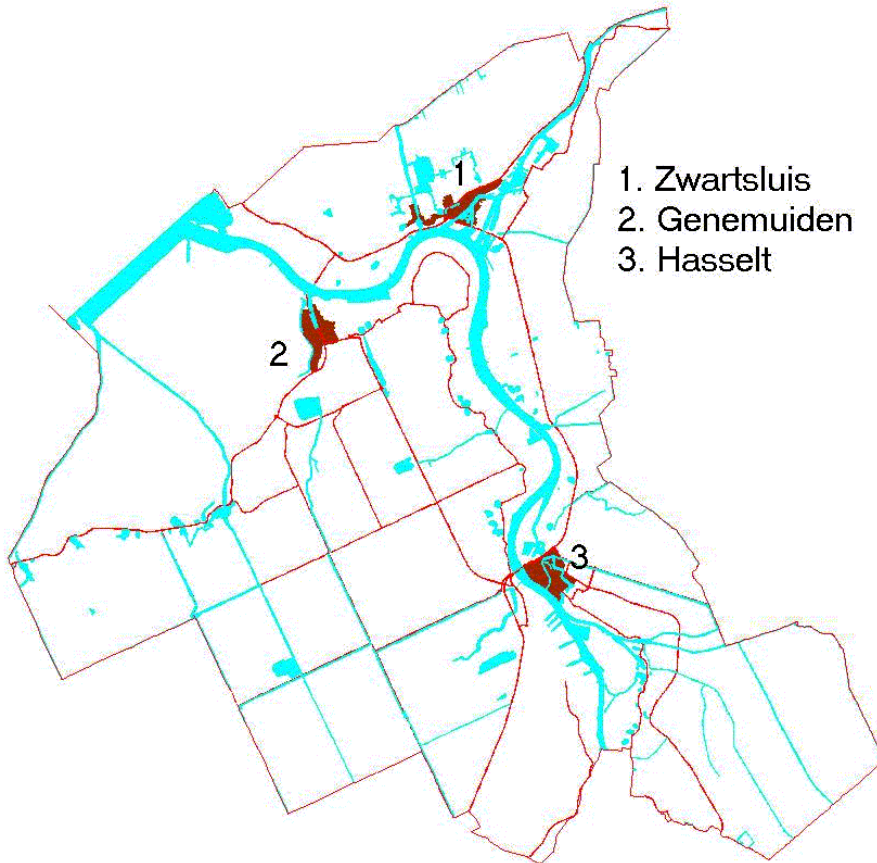
Reclamecriteria

- *Reclame uitingen moeten voldoen aan de criteria zoals verwoord in de nota "reclamebeleid gemeente Zwartewaterland" die als bijlage 3 aan de welstandsnota is toegevoegd.*

Monumentencriteria

Voor verbouwplannen tot wijziging van een monument is allereerst altijd een zogenaamde monumentenvergunning vereist. In het algemeen gelden hiervoor de volgende criteria:

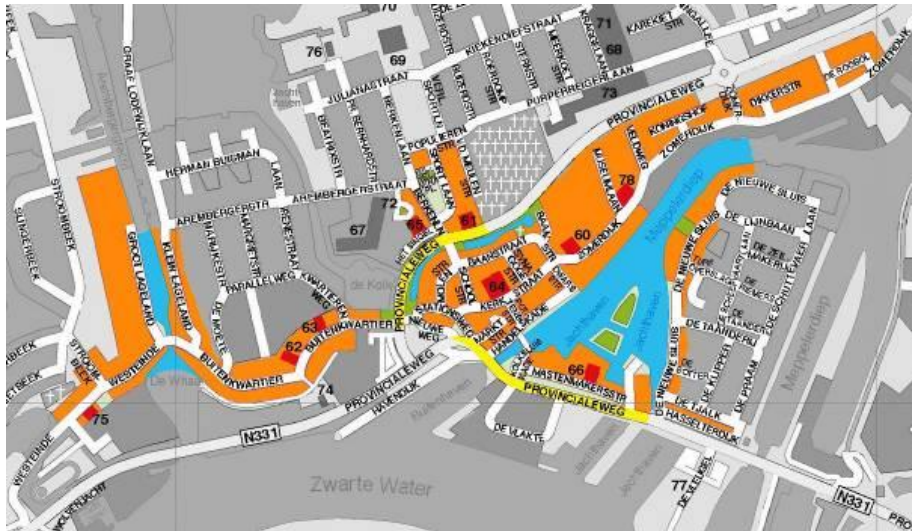
5.4.7. Deelgebied Oude kern Zwartsluis



Algemene kenmerken

Zwartsluis is een kruispunt van waterwegen. Het beeld wordt bepaald door het oude, oorspronkelijke stadsgezicht met het vele water en drukke vaarverkeer. Kenmerkend zijn de vier schutsluizen met bijbehorende kolken. De oude stad kan

worden onderscheiden in de historische stadskern en de drie bebouwde toegangswegen vanaf Vollenhove, Hasselt en Meppel. Direct grenzend aan de oude kern, afgescheiden door de Provinciale weg, is nog een karakteristieke woonbuurt uit de jaren dertig te onderscheiden.



Historische kern



Het hart van het centrum wordt bepaald door de haven tussen de Handelskade en de Nieuwe Sluis, met bebouwing rondom. De rest van het bebouwde centrum bevindt zich voornamelijk ten noordwesten van de havenkolk. De stedelijke structuur van het centrum is nog gaaf. Het heeft een gevarieerd gevelbeeld van kleinschalige, individuele panden uit diverse periodes. Ze staan direct aan de straat en zijn tegen elkaar aan geplaatst. De woningen hebben

gootlijsten op wisselende hoogten en staan met de nok haaks op de weg. Ze hebben overwegend daken met rode, gebakken pannen en gemetselde gevels in

steensverband. Kenmerkend voor de gevelopeningen zijn de beperkte breedte en de grote hoogte, alsmede de royale afmetingen van het kozijnhout.

Toegangswegen

Zomerdijk



De Zomerdijk is de toegangsweg vanaf Meppel. Bepalend voor het aanzicht zijn de kranen van de aanwezige scheepswerf. De dijk is aan de waterzijde bebouwd met oorspronkelijke industrie; aan de andere zijde met (arbeiders-)woningen uit diverse periodes. Aan het begin van de dijk bevinden zich nog restanten van de oorspronkelijke, agrarische bebouwing. Deze mengeling van woon-, industrie-, en agrarische functie geeft een wat

ongestructureerd beeld. De bebouwing is in zijn algemeenheid zeer gevarieerd te noemen: van nieuw tot monumentaal. De huizen staan vrij of in rijen.

Hasselderdijk/Mastenmakersstraat



De Hasselderdijk, met in zijn verlengde de Mastenmakersstraat, was de toegangsweg vanuit Hasselt naar Zwartsluis. Hier mondt het Meppelerdiep uit in het Zwarte Water. Langs de route bevinden zich drie sluizen en twee gemalen. Aan de toegangsweg bevindt zich ook de buitenjachthaven. Die is met zijn vele bootjes en masten karakteristiek voor deze entree van Zwartsluis.

De weg loopt beneden langs de dijk en is aan één zijde bebouwd. Het gevelbeeld is wisselend en dateert uit diverse perioden. Kenmerkend zijn de individuele, tegen elkaar gebouwde pandjes met verschillende goothoogten. De huizen staan in de rooilijn.

Westeinde/Buitenkwartier



Het Westeinde, met in zijn verlengde het Buitenkwartier, was de toegangsweg vanaf Vollenhove. Het betreft hier een dijk met bebouwing uit diverse perioden, maar voornamelijk oorspronkelijke lintbebouwing. De dijk heeft een zeer gaaf gevelbeeld van individuele, tegen elkaar gebouwde, kleine panden. De huizen staan in de rooilijn met de nok haaks op de weg. De woningen hebben wisselende goothoogten, overwegend gemetselde gevels in kruisverband, en enkele gestuukte gevels, met zwaar kozijnhout en overwegend rode, gebakken pannen. In tegenstelling tot de voorzijde, kan de achterzijde van het Buitenkwartier worden getypeerd als rommelig. Dit wordt veroorzaakt door het diverse karakter van de uitbouwen aan de achtergevels.

Woonbuurt uit de jaren dertig



Het betreft hier een gaaf gebleven buurtje aan het Wilhelminaplein en de Verlengde Sportlaan. Rond twee open velden staan woningen in typische jaren-dertigstijl. Het gaat zowel om vrijstaande huizen als rijtjeswoningen, met overwegend rode, gebakken pannen. De panden hebben wisselende goothoogten.

Bijzondere elementen

Arembergergracht met sluis en kolk De Whaa



Deze gracht is tussen 1560 en 1564 gegraven door graaf Van Aremberg voor turftransport uit het achterland. De aangrenzende bebouwing laat een karakteristieke mengeling zien van monumentale herenhuizen, boerderijen en schuren met zwart geteerd potdekselwerk. Ze hebben zowel zwarte als rode, gebakken pannen.

Gereformeerde Doleantiekerk (1893) aan Het Singel



Dit gebouw dateert uit eind negentiende eeuw en is van neo-renaïssancistische architectuur.

Hervormde Kerk aan de Kerkstraat



Een fors gebouw in een verder kleinschalig straatbeeld. De kerk dateert uit de negentiende eeuw. Karakteristiek zijn de grote, grijze mansardekap en de nieuwere toren, in 1934 toegevoegd. Samen met het naastgelegen, gerestaureerde Armen- en Weeshuis en de achterliggende groene open ruimte is de Hervormde kerk een 'open rustplek' in de verder dichtbebouwde binnenstad. De aangrenzende nieuwbouw aan de Baanstraat is harmonieus ingevoegd in het oude straatbeeld.

Storende elementen



Eigentijdse luifels van kunststof verstoren het oorspronkelijke gevelbeeld in het winkelgebied.

Beleid

Het niveau van welstandstoetsing is 1. De inhoudelijke toets zal zijn gericht op het behouden en herstellen van de aanwezige en verloren gegane architectonische en ruimtelijke

kwaliteit. Voorts zal het beleid erop zijn gericht om storende elementen in het straatbeeld zoveel mogelijk tegen te gaan.

Toets

Hiervoor zijn de belangrijkste kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied en zijn bebouwing beschreven en geïllustreerd. Onder het kopje "Beleid" is aangegeven hoe bij bouwplannen in dit deelgebied met deze kenmerken en kwaliteiten moet worden omgegaan. Om dit te kunnen beoordelen worden de bouwplannen aan de hand van een aantal criteria getoetst. Hierbij is een verschil gemaakt tussen enerzijds gebiedsgerichte criteria en objectgerichte criteria en anderzijds monumentencriteria, sneltoetscriteria en reclamecriteria. De laatste drie criteria gelden, in tegenstelling tot de eerste twee, niet alleen voor het afzonderlijke deelgebied, maar voor de hele gemeente.

De gebiedsgerichte criteria richten zich op de massa en vorm van een bouwwerk en de plaatsing ervan in de aanwezige stedenbouwkundige structuur. Bij de toets zijn de volgende beoordelingsaspecten van belang:

- De plaatsing van een bouwwerk ten opzichte van een ander bouwwerk en ten opzichte van de openbare ruimte.
- De hoofdmassa en vorm van een bouwwerk zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving.
- De verschijningsvorm of het aanzicht van een bouwwerk zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving; de zogenaamde gevelkarakteristiek.
- Detaillering, kleur en materiaalgebruik.

De objectgerichte criteria richten zich op de architectonische eigenheid van bouwwerken in het deelgebied. Dit doordat hiermee meer in

detail ontwerpvoorschriften worden gegeven. Zij vormen een aanvulling op de gebiedsgerichte criteria.

De sneltoetscriteria gelden voor de categorie bouwwerken die binnen de gestelde criteria vallen en zijn te vinden in bijlage 2 van de welstandsnota. Hieronder staat aangegeven voor welke bouwwerken deze criteria gelden.

De monumentencriteria zijn aanvullend en gelden voor alle objecten in het deelgebied die zijn aangewezen als rijks- en gemeentelijk monument. Een lijst met gemeentelijke en rijksmonumenten is als bijlage 4 aan de welstandsnota toegevoegd.

De reclamecriteria zijn verwoord in de nota "reclamebeleid gemeente Zwartewaterland". Deze nota is als bijlage 3 aan de welstandsnota toegevoegd. De criteria hebben betrekking op iedere vorm van handelsreclame binnen de gemeentegrenzen.

De hardheidsclausule zoals beschreven onder 3.6 Procedures zal uitzonderlijke schoonheid mogelijk maken.

Gebiedsgerichte criteria

- *Een bouwwerk moet zich qua situering voegen in de voor het deelgebied of betreffende locatie kenmerkende stedenbouwkundige opzet of structuur.*
- *De hoofdmassa en vorm van een bouwwerk moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving harmoniëren (architectonisch verantwoord zijn).*
- *De Gevelkarakteristiek moet architectonisch verantwoord zijn en overeenstemmen met de karakteristieken zoals deze in het deelgebied aanwezig zijn.*
- *De detaillering, het materiaal- en kleurgebruik moeten zowel op zichzelf als*

in relatie tot de omgeving verantwoord zijn.

Deze criteria krijgen pas betekenis in samenhang met de hiervoor geformuleerd gebiedsbeschrijving.

Objectgerichte criteria

- *Als sprake is van lintbebouwing moet de nok van het dak haaks op de weg worden gesitueerd, tenzij de bestaande situatie een andere nokrichting rechtvaardigt.*
 - *De voorzijde van schilddaken moet zijn voorzien van een lijstgoot, passend in de gekozen stijl. Aan de zij- en achtergevels moeten zinken mastgoten worden toegepast.*
 - *Dakbedekking van woningen en andere vanaf het openbare terrein zichtbare bouwwerken moet bestaan uit gebakken dakpannen. Golfplaten zijn hier uitgesloten.*
 - *Gevels van losstaande bijgebouwen, zichtbaar vanaf het openbaar terrein, moeten worden opgetrokken in metselwerk of pleisterwerk, of geheel of gedeeltelijk zwarte houten delen, horizontaal aangebracht.*
 - *Het metselverband van een hoofdgebouw moet worden uitgevoerd in een verband dat hoort bij steeds metselwerk (staand- of kruisverband).*
 - *Kozijnen en ramen moeten in hout worden uitgevoerd.*
- *Behoud van de cultuurhistorische en monumentale waarde vormt bij (ver)bouwplannen altijd het uitgangspunt. Hierbij moet het volgende in acht worden genomen:*
 - *Situering, vormgeving en detaillering moeten worden afgestemd op de bebouwingskarakteristieken van het monument zoals die in de huidige staat waarneembaar zijn en blijken uit de beschrijving ter bescherming van het monument.*
 - *Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk voor zover de bebouwingskarakteristieken, die de cultuurhistorische waarde van het monument bepalen, niet worden aangetast.*

Voor rijksmonumenten geldt dat de beschrijving van de bebouwingskarakteristieken vaak oppervlakkig is. Desondanks zijn zowel het in- als exterieur beschermd.

Sneltoetscriteria

Voor de volgende veel voorkomende kleine bouwwerken zijn sneltoetscriteria geformuleerd:

- Aan- en / of uitbouwen
- Bijgebouwen
- Overkappingen
- Dakkapellen, dakramen en dakopbouwen
- Kozijnen- en gevelwijzigingen
- Erfafscheidingen
- Reclame-uitingen
- Zonnepanelen en –collectoren
- Spriet-, staaf en schotelantennes
- Rolhekken, luiken en rolluiken

Deze sneltoetscriteria zijn als bijlage 2 aan de welstandsnota toegevoegd.

Monumentencriteria

Voor verbouwplannen tot wijziging van een monument is allereerst altijd een zogenaamde monumentenvergunning vereist. In het algemeen gelden hiervoor de volgende criteria:

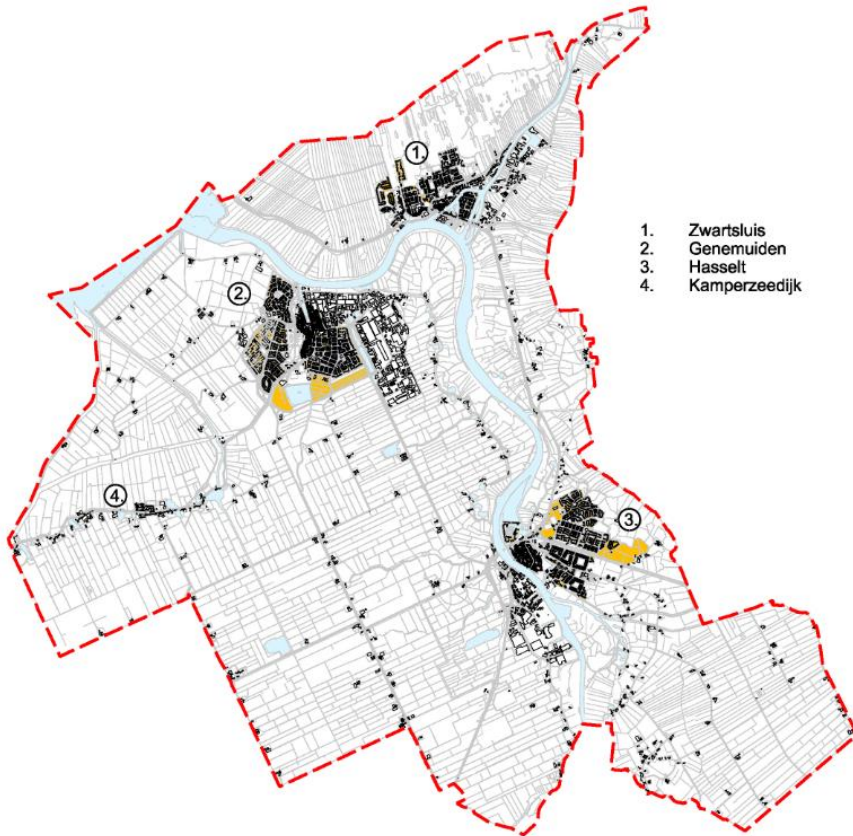
Welstandsnota gemeente Zwartewaterland, versie2016

Reclamecriteria

- *Reclame uitingen moeten voldoen aan de criteria zoals verwoord in de nota*

“reclamebeleid gemeente Zwartewaterland” die als bijlage 3 aan de welstandsnota is toegevoegd.

5.4.8. Deelgebied Naoorlogse woonwijken



Algemene kenmerken

Het beeld van de naoorlogse woonwijken wordt hoofdzakelijk bepaald door woonblokken onder één kap met voortuin. De hoofdvorm bestaat uit woningen met

langskappen. Het welvaartsniveau kan duidelijk worden afgelezen aan de bouwstijl in de diverse decennia. De nieuwere woningen zijn doorgaans groter dan de oudere.



Jaren vijftig en zestig



De eerste naoorlogse wijken bestaan oorspronkelijk uit eenvormige, sociale woningbouw, met aan de randen enkele particuliere, grootschaliger kavels. Ze worden

gekenmerkt door een eenvoudig patroon van rechte straten met rijtjeswoningen. Typerend zijn de groenstroken tussen stoep en rijbaan. De huizen hebben twee woonlagen. De bebouwing wordt verder gekenmerkt door langskappen zonder dakoverstek en rode gebakken pannen. In Zwartsluis zijn hieraan nog woningen toegevoegd van het type 'nieuwe zakelijkheid': lichtgekleurde woonblokken met platte daken in een eveneens rechtlijnig stratenpatroon.



Jaren zeventig en tachtig



De wijken die gebouwd zijn in de jaren zeventig en tachtig hebben een ruime opzet en grote percelen. Vooral in Hasselt en Zwartsluis zijn de straten vaak om een open veld of plein gesitueerd. Aan de rand van wijken uit deze

bouwperiode staan doorgaans wat groter gebouwe, individueel vormgegeven villa's en bungalows. Het type 'Vaneg' komt in deze buurten veel voor. De woningen staan in rijen van twee, drie, vier of meer onder-een-kap. De gehanteerde bouwstijl is sober, met lichtgekleurde baksteen en donkergekleurde dakpannen.



Jaren negentig



Wijken uit deze periode worden gekenmerkt door kleinere percelen met daarop relatief forse huizen. De bouwstijl van de jaren negentig is iets uitbundiger en meer gedetailleerd dan de stijl in de voorliggende decennia. Er bestaat meer variëteit in architectuur en in kleurgebruik. Wel wordt

veelal gekozen voor lichte baksteentinten en zwarte of bruine pannen.

Tweeduizend

In de 21e eeuw is vooral gebouwd aan de uitbreidingswijken Hasselt om de Weede en Tag West. Daarnaast werden er ook een aantal kleinschaligere wijken gerealiseerd. Dit laatste gebeurde met name in Zwartsluis. De uitstraling van de genoemde uitbreidingswijken Tag West en Hasselt om de Weede zijn voorafgaand vastgelegd in de bijbehorende beeldkwaliteitsplannen. Hasselt om de Weede typeert zich met name in duurzaamheid opgebouwd uit de voormalige rivierstrengen van het Zwarte Water. In Tag West ontstaat een informele dorpse sfeer met veel water en groen. De basis van het plan kenmerkt zich door het omringende landschap en de voormalige dijkdoorbraken.



Bijzondere elementen

Kerkgebouwen in 't Tag Genemuiden



Een tweetal markante kerkgebouwen dat door het ontwerp en het kleurgebruik duidelijk zijn functies uitdrukken. Het gebouw is van monumentaal formaat en staan op open groene plekken in de woonwijk.

Graaf Lodewijklaan

Een schiereiland aan de Piepertkolk in Zwartsluis. Het betreft hier forse percelen met grote vrijstaande woningen erop, die vrijwel allemaal aan het water liggen.

Storende Elementen



- Doorlopende gootlijsten of erkers worden door huiseigenaren in afwijkende kleuren geschilderd. Dit verstoort het totaalbeeld van de huizenrij.
- In de drie woonkernen zijn rijen individueel aangepast door particuliere eigenaren. Het grote verschil in uitvoering en materiaalgebruik zorgt voor een onsamenhangend beeld.
- Storend is het beeld van de fabriek Interfloor aan de Parallelweg in woonwijk de Prinsessenbuurt te Zwartsluis. De industriële bebouwing wijkt qua grootte en functie af van de omringende, kleinschalige woningbouw uit de jaren vijftig.

Beleid

Het niveau van de welstandstoets is 2, een regulier welstandsniveau. De inhoudelijke toets zal zijn gericht op het respecteren en interpreteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Voorts zal het beleid erop zijn gericht om storende elementen in het straatbeeld zoveel mogelijk tegen te gaan.

Toets

Hiervoor zijn de belangrijkste kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied en zijn bebouwing beschreven en geïllustreerd. Onder het kopje "Beleid" is aangegeven hoe bij

bouwplannen in dit deelgebied met deze kenmerken en kwaliteiten moet worden omgegaan. Om dit te kunnen beoordelen worden de bouwplannen aan de hand van een aantal criteria getoetst. Hierbij is een verschil gemaakt tussen enerzijds gebiedsgerichte criteria en objectgerichte criteria en anderzijds monumentencriteria, sneltoetscriteria en reclamecriteria. De laatste drie criteria gelden, in tegenstelling tot de eerste twee, niet alleen voor het afzonderlijke deelgebied, maar voor de hele gemeente.

De gebiedsgerichte criteria richten zich op de massa en vorm van een bouwwerk en de plaatsing ervan in de aanwezige stedenbouwkundige structuur. Bij de toets zijn de volgende beoordelingsaspecten van belang:

- De plaatsing van het bouwwerk ten opzichte van een ander bouwwerk en ten opzicht van de openbare ruimte.
- De hoofdmassa en vorm van een bouwwerk moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving harmoniëren (architectonisch verantwoord) zijn.
- De gevelkarakteristiek van een bouwwerk moet in harmonie (architectonisch verantwoord) zijn.
- De detaillering, het materiaal- en kleurgebruik moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving verantwoord zijn.

De objectgerichte criteria richten zich meer in detail op de architectonische eigenheid van bouwwerken in het deelgebied. Dit doordat hiermee meer specifieke ontwerpvoorschriften worden gegeven. Zij vormen een aanvulling op de gebiedsgerichte criteria. **Objectgerichte criteria zijn in dit deelgebied niet van toepassing.**

De sneltoetscriteria gelden voor de categorie bouwwerken die binnen de gestelde criteria vallen en zijn te vinden in bijlage 2 van de welstandsnota. Hieronder staat aangegeven voor welke bouwwerken deze criteria gelden.

De monumentencriteria zijn aanvullend en gelden voor alle objecten in het deelgebied die zijn aangewezen als rijks- en gemeentelijke monument. Een lijst van rijks- en gemeentelijke monumenten is te vinden in bijlage 4 van de welstandsnota. **Omdat in dit deelgebied geen monumenten aanwezig zijn, zijn deze criteria hier niet van toepassing.**

De reclamecriteria zijn verwoord in de nota "reclamebeleid gemeente Zwartewaterland". Deze nota is als bijlage 3 aan de welstandsnota toegevoegd. De criteria hebben betrekking op iedere vorm van handelsreclame binnen de gemeentegrenzen.

De hardheidsclausule zoals beschreven onder 3.6 Procedures zal uitzonderlijke schoonheid mogelijk maken.

Gebiedsgerichte criteria

- *Een bouwwerk moet zich qua situering voegen in de voor het deelgebied of betreffende locatie kenmerkende stedenbouwkundige opzet of structuur.*
- *De hoofdmassa en vorm van een bouwwerk moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving harmoniëren (architectonisch verantwoord zijn).*
- *De Gevelkarakteristiek moet architectonisch verantwoord zijn en overeenstemmen met de karakteristieken zoals deze in het deelgebied aanwezig zijn.*
- *De detaillering, het materiaal- en kleurgebruik moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving verantwoord zijn.*

Deze criteria krijgen pas betekenis in samenhang met de hiervoor geformuleerde gebiedsbeschrijving.

Sneltoetscriteria

Voor de volgende veel voorkomende kleine bouwwerken zijn sneltoetscriteria geformuleerd:

- Aan- en / of uitbouwen
- Bijgebouwen
- Overkappingen
- Dakkapellen, dakramen en dakopbouwen
- Kozijnen- en gevelwijzigingen
- Erfafscheidingen
- Reclame-uitingen

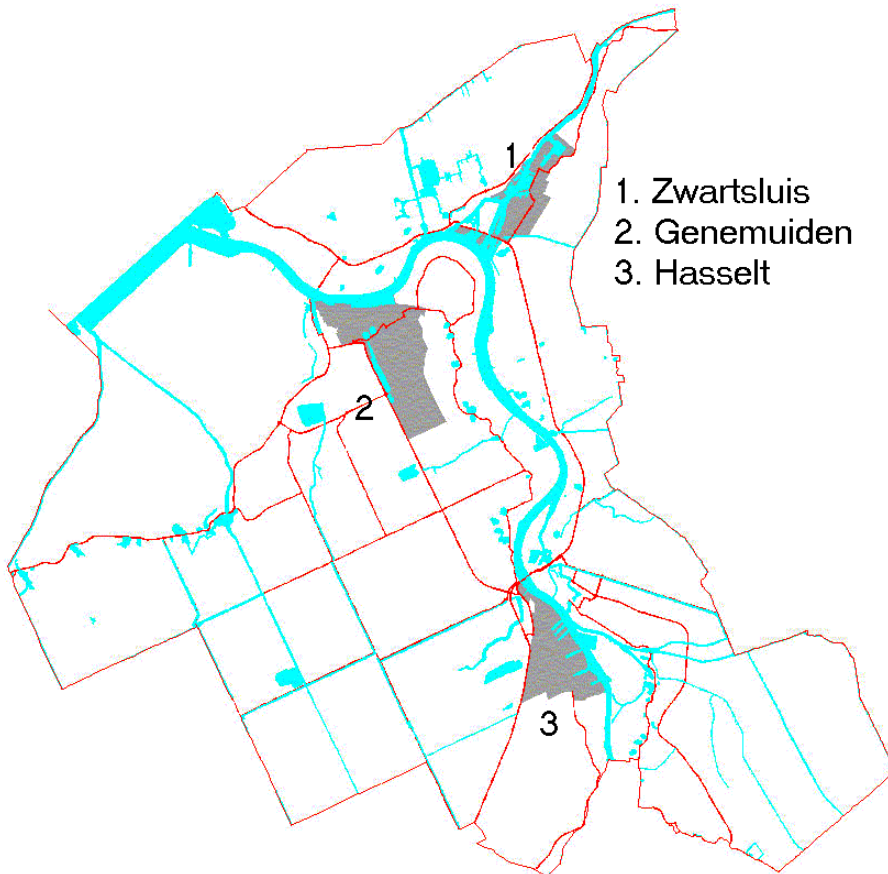
- Zonnepanelen en –collectoren
- Spriet-, staaf- en schotelantennes
- Rolhekken, luiken en rolluiken

Deze sneltoetscriteria zijn als bijlage 2 aan de welstandsnota toegevoegd.

Reclamecriteria

- *Reclame uitingen moeten voldoen aan de criteria zoals verwoord in de nota “reclamebeleid van de gemeente Zwartewaterland” die als bijlage 3 aan de welstandsnota is toegevoegd.*

5.4.9. Deelgebied Industriegebieden



Algemene kenmerken

De gemeente Zwartewaterland heeft drie industrieterreinen: in Hasselt, Genemuiden en Zwartsluis. In Genemuiden bevindt zich vooral grootschalige tapijtindustrie. Hasselt en Zwartsluis hebben veel watergebonden industrie en op scheepsbouw gerichte activiteiten.

Omdat de vraag naar bouwen in de hoogte is toegenomen is hiervoor een handreiking vastgesteld. Deze handreiking vertelt de uitgangspunten als er hoger dan 16 meter gebouwd moet worden. Deze is als bijlage van deze welstandsnota opgenomen.

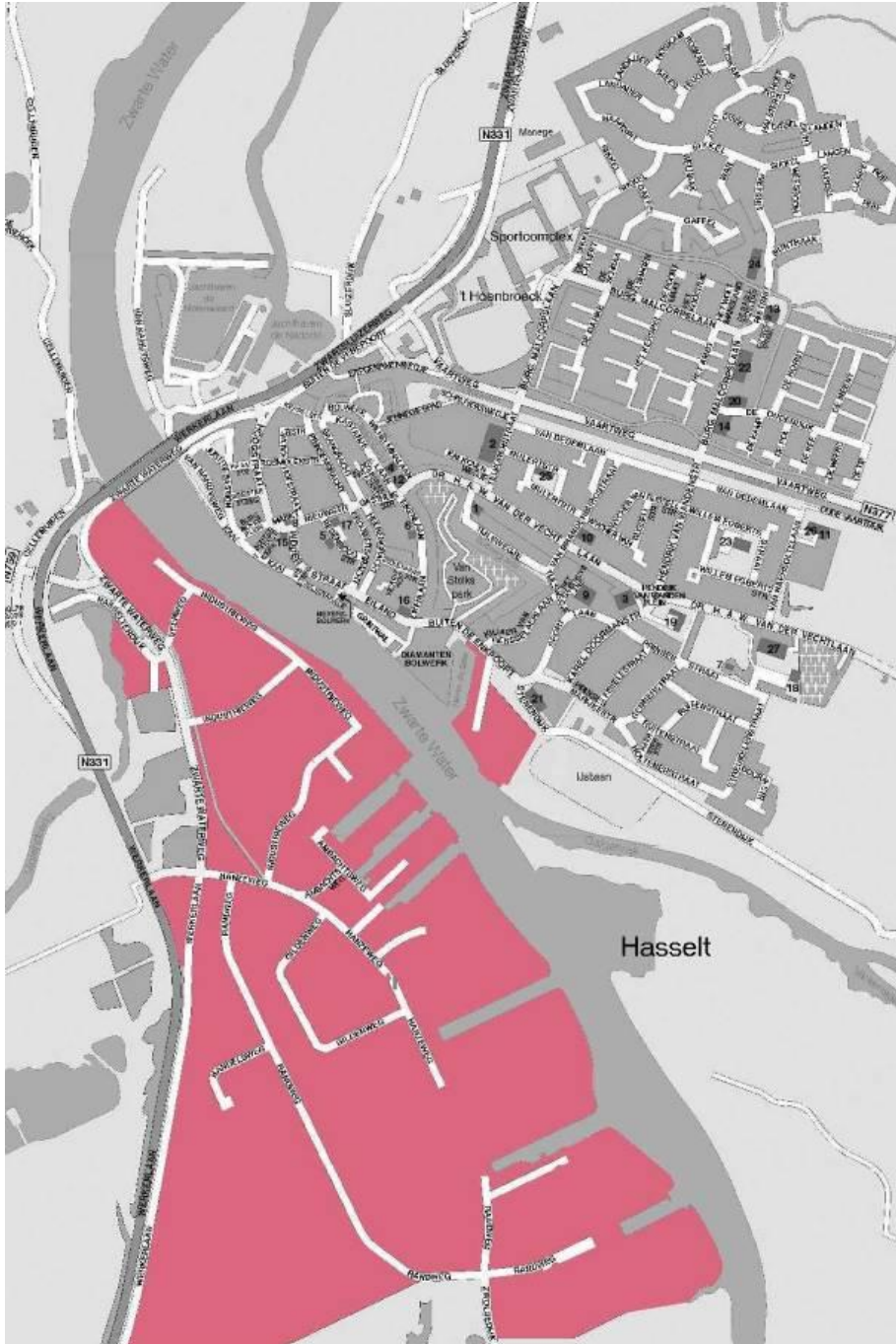
Genemuiden



Het terrein in Genemuiden kenmerkt zich door zijn rechtlijnige stratenpatroon en volumebouw met gesloten gevels. Doorgaans zijn de gebouwen opgetrokken uit stalen damwandprofielen. Een enkele keer wordt gebruik gemaakt van grindbetonplaten. Aan de

architectuur van bedrijfsgebouwen in de nieuwere gedeeltes, zoals de Sisalstraat, is meer aandacht besteed. Vooral aan de Schering en de Klaas Fuitestraat bevindt zich veel detailhandel. De gebouwen hier worden gekenmerkt door hun 'winkeluiserlijk'. Op de terreinen aan de Klaas Fuitestraat en de Puttenstraat staan relatief veel bedrijfswoningen en op het hele industrieterrein is aan de straatkanten veel buitenopslag te zien met hekken eromheen. Het bedrijventerrein langs de Nieuwe Weg vormt door zijn ligging bij de entree van Genemuiden een zichtlocatie.

Hasselt



Hasselt heeft het Bedrijvenpark aan de Randweg en het Industrierrein "Zwartewater".

Dat laatste terrein is verouderd en heeft geen duidelijk stratenpatroon. De bebouwing is zeer divers en staat soms direct aan de weg. Er bevindt zich veel buitenopslag op de percelen. Het onderscheid tussen openbaar domein en particulier terrein is onduidelijk. Dit alles geeft een wat rommelig beeld.

Het Bedrijvenpark aan de Randweg is zichtbaar vanaf provinciale weg, de Werkerlaan, en oogt netter en meer gestructureerd. De bebouwing hier is voornamelijk grootschalig en er is geen buitenopslag. In de afgelopen jaren heeft het

bedrijvenpark een grootschalige revitalisering doorgemaakt. Leegstaande panden en niet gebruikte terreinen van vertrokken bedrijven zijn verkocht en het gebied is heringericht. Door deze herinrichting die ten tijde van het schrijven nog in volle gang is, heeft er voor gezorgd dat het bedrijventerrein weer een vitaal en net bedrijventerrein is, die aantrekkelijk is voor bedrijven om zich te vestigen.



Bijzondere elementen

Openluchtzwembad



Het openluchtzwembad aan de Veerweg in Hasselt is wegens zijn afwijkende functie een opvallend element op het industrierrein van Hasselt.

Zwartsluis



De industrie in Zwartsluis bevindt zich aan de oevers van het Meppelerdiep. Een deel van de bedrijven is temidden van woningbouw gevestigd, aan de Zomerdijk en de Parallelweg.

De Grote Kranerwaard kan worden beschouwd als 'het industrieterrein' van Zwartsluis. Kenmerkend zijn de hoge loodsen ten behoeve van de scheepsbouw. De bebouwing in het zuidelijke deel is zeer divers en er bevindt zich veel buitenopslag. Dit geeft een wat rommelig straatbeeld. Het noordelijker gelegen gedeelte, rond Industriehaven Kranerwaard, is van

recenter datum. Dit gedeelte kenmerkt zich door hoge volumebouw met gesloten gevels.

Storende elementen



- Hoge buitenopslag van schroot op Kranerwaard
- Oneigenlijk gebruik van de openbare ruimte. Bijvoorbeeld opslag in groenstroken.

Beleid

Het niveau van welstandstoetsing is 2, regulier niveau. De inhoudelijke toets zal zijn gericht op respecteren en interpreteren c.q. veranderen

van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Voorts zal het beleid erop zijn gericht om storende elementen in het straatbeeld zoveel mogelijk tegen te gaan.

Toets

Hiervoor zijn de belangrijkste kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied en zijn bebouwing beschreven en geïllustreerd. Onder het kopje "Beleid" is aangegeven hoe bij bouwplannen in het deelgebied met deze kenmerken en kwaliteiten moet worden omgegaan. Om dit te kunnen beoordelen worden de bouwplannen aan de hand van een aantal criteria getoetst. Hierbij is een verschil gemaakt tussen enerzijds gebiedsgerichte criteria en objectgerichte criteria en anderzijds monumentencriteria, sneltoetscriteria en reclamecriteria. De laatste drie criteria gelden, in tegenstelling tot de eerste twee, niet alleen voor het afzonderlijke deelgebied, maar voor de hele gemeente.

De gebiedsgerichte criteria richten zich op de massa en vorm van een bouwwerk en de plaatsing ervan in de aanwezige stedenbouwkundige structuur. Bij de toets zijn de volgende beoordelingsaspecten van belang:

- De plaatsing van het bouwwerk ten opzichte van een ander bouwwerk en ten opzicht van de openbare ruimte.
- De hoofdmassa en vorm van een bouwwerk moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving harmoniëren (architectonisch verantwoord) zijn.
- De gevelkarakteristiek van een bouwwerk moet in harmonie (architectonisch verantwoord) zijn.
- De detaillering, het materiaal- en kleurgebruik moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving verantwoord zijn.

De objectgerichte criteria richten zich meer in detail op de architectonische eigenheid van bouwwerken in het deelgebied. Dit doordat hiermee meer specifieke ontwerpvoorschriften worden gegeven. Zij vormen een aanvulling op de gebiedsgerichte criteria. **Objectgerichte criteria zijn in dit deelgebied niet van toepassing.**

De monumentencriteria zijn aanvullend en gelden voor alle objecten in het deelgebied die zijn aangewezen als rijks- en gemeentelijke monument. Een lijst van rijks- en gemeentelijke monumenten is te vinden in bijlage 4 van de welstandsnota. **Omdat er in dit deelgebied geen monumenten zijn, zijn deze criteria hier niet van toepassing.**

De sneltoetscriteria gelden voor de categorie bouwwerken die binnen de gestelde criteria vallen en zijn te vinden in bijlage 2 van de welstandsnota. Hieronder staat aangegeven voor welke bouwwerken deze criteria gelden.

De reclamecriteria zijn verwoord in de nota "reclamebeleid gemeente Zwartewaterland". Deze nota is als bijlage 4 aan de welstandsnota toegevoegd. De criteria hebben betrekking op iedere vorm van handelsreclame binnen de gemeentegrenzen.

De hardheidsclausule zoals beschreven onder 3.6 Procedures zal uitzonderlijke schoonheid mogelijk maken.

Gebiedsgerichte criteria

- *Een bouwwerk moet zich qua situering voegen in de voor het deelgebied of betreffende locatie kenmerkende stedenbouwkundige opzet of structuur.*
- *De hoofdmassa en vorm van een bouwwerk moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving harmoniëren (architectonisch verantwoord zijn).*

- *De Gevelkarakteristiek moet architectonisch verantwoord zijn en overeenstemmen met de karakteristieken zoals deze in het deelgebied aanwezig zijn.*
- *De detaillering, het materiaal- en kleurgebruik moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving verantwoord zijn.*

De criteria krijgen pas betekenis in samenhang met de hiervoor geformuleerde gebiedsbeschrijving.

Sneltoetscriteria

Voor de volgende veel voorkomende kleine bouwwerken zijn sneltoetscriteria geformuleerd:

- Aan- en / of uitbouwen
- Bijgebouwen

- Overkappingen
- Dakkapellen, dakramen
- Kozijnen- en gevelwijzigingen
- Erfafscheidingen
- Reclame-uitingen
- Zonnepanelen en –collectoren
- Spriet-, staaf- en schotelantennes
- Rolhekken, luiken en rolluiken

Deze sneltoetscriteria zijn als bijlage 2 aan de welstandsnota toegevoegd.

Reclamecriteria

Reclame uitingen moeten voldoen aan de criteria zoals genoemd in de nota "reclamebeleid gemeente Zwartewaterland" die als bijlage 3 aan de welstandsnota is toegevoegd.

Bijlagen

1. Begripsbepalingen
2. Snelloetscriteria
3. Formulieren snelloetscriteria
4. Reclamebeleid Zwartewaterland
5. Monumentenlijst
6. Stratenregister
7. Werkwijze welstandsadviesering
8. Werkwijze monumentenadviesering
9. Reglement van orde welstandsadviesering
Reglement van orde monumentenadviesering
10. Dienstverleningsovereenkomst
11. Leidraad "Hoger bouwen met hogere kwaliteit"

Bijlage 1

Begripsbepalingen.

<u>Begrip</u>	<u>Omschrijving</u>
A	
Aanbouw	Grondgebonden toevoeging van een bouwlaag aan een gevel van een gebouw, die rechtstreeks vanuit dat gebouw toegankelijk is.
Aangekapt Aardtinten	Met de kap bevestigd aan een dakvlak.
Achtergevellijn	Rood / bruine tinten.
Achterkant	Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen.
Afdak	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 het openbaar groen.
Asymmetrische kap	Dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om bescherming te bieden tegen zon of neerslag. Zadeldak met twee ongelijke dakvlakken.
B	
Bebouwingskarakteristieken	De vormgevingsaspecten aan een bouwwerk die bepalend zijn voor de aanblik.
Bedrijfsgebouw	Een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.
Bedrijventerrein	In een bestemmingsplan aangewezen gebied voor de vestiging van in het bestemmingsplan genoemde categorie bedrijven.
Beeldkwaliteitplan	Plan voor beeld- en belevingskwaliteit en vormgeving voor de inrichting van het gebied van een bestemmingsplan.
Beschermd Stads- of dorpsgezicht	Gebied dat vanwege de ruimtelijke en/of cultuurhistorische waarde(n) 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 het gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd.
Bestrating	Verharding zoals bijvoorbeeld straatstenen, tegels of asfalt.
Bijgebouw	Een gebouw dat een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat door de vorm/maatvoering onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw.
Boeiboord	Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.
Boerderij	Gebouw of (complex van) gebouwen op een erf met een (oorspronkelijke) agrarische functie en het daarbij behorende (geïntegreerde) woonhuis. (zie ook Oorspronkelijk boerderijgebouw)
Bouwblok	Een door bebouwingsgrenzen omgeven vlak aangegeven op de plankaart behorende bij een bestemmingsplan.
Bouwlaag	Verdieping van een gebouw. Horizontale reeks ruimten in een gebouw.
Bouwperceel	Een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het bestemmingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
Bouwwerk	Elke constructie van enige omvang van hout, metaal, steen of ander materiaal, welke hetzij direct hetzij indirect met de

	grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
Bovenbouw	Het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis of ander gebouw met de daarbij behorende <u>kopgevels</u> .
Buitengebied	Buiten de bebouwde kom gelegen gebied van de gemeente, ook wel landelijk gebied genoemd.
Bungalow	Meestal vrijstaande woning waarvan alle voor bewoning noodzakelijke vertrekken op de begane grond gelegen zijn.
Buurtschap	Verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom.
C	
Carport	Afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning.
D	
Dak	Afdekking van een gebouw, vlak of hellend, waarop dakbedekking is aangebracht.
Dakhelling	De hellingshoek van het dak uitgedrukt in graden.
Dakkapel	Uitbouw op een hellend dakvlak.
Dakopbouw	Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.
Dakoverstek	Buiten de gevels uitstekend deel van het dak.
Dakraam	Raam in een hellend dak.
Dakschild	Driehoekig dakvlak dat ondergeschikt is aan de andere dakvlakken van een gebouw. Meestal aan de achterkant of zijkant van het dak.
Daktrim	Afwerking van de bovenzijde van de dakrand ten behoeve van de waterkering.
Dakvoet	Laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn.
Damwandprofiel(plaat)	Stalen gevel- of dakplaat met een rechthoekige golfstructuur.
Deelplan	Een stedenbouwkundig plan, waarin een gedeelte van een wijk of stad gedetailleerd is uitgewerkt.
Delftse school	Zie "Jaren vijftig stijl".
Druiplijn	Onderste horizontale lijn van het dakvlak dat geen goot heeft. Bijvoorbeeld bij een rieten dak.
Dwarskap	Kapvorm die dwars op de weg is geplaatst.
Dwars op	Met een loodrechte hoek op (bijvoorbeeld de weg).
E	
Ensemble	Architectonisch en stedenbouwkundige compositie van meerdere panden.
Erf	Onbebouwd stuk grond behorende bij een boerderij of huis. Voorerf: Gedeelte van het erf dat aan de voorzijde van een gebouw is gelegen Achtererf: Gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van een gebouw is gelegen. Zijerf: Gedeelte van een erf dat een de zijkant van een gebouw is gelegen.
Erfafscheiding	Fysieke afscheiding tussen twee erven
Erker	Kleine toevoeging van ten hoogste een bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas.
G	
Gebouw	Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
Gevel	Buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel).

Gevelgeleding	Wijze waarop de gevel van een gebouw is ingedeeld.
Geschakelde woning	Woning die met een tussenlid, bijvoorbeeld een garage, aan een andere woning is verbonden.
Gesmoorde pan	Donker gekleurde gebakken dakpan.
Groengebied	Gebied met veel beplanting zoals parken, plantsoenen, sportterreinen en natuurgebieden.
Goot	Waterafvoer, veelal tussen de gevel en het dakvlak.
Gootlijn	Veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.
H	
Harmoniëren	Zorgvuldig op elkaar afstemmen zodat geen harde contrasten ontstaan.
Handelsreclame	Iedere openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee kennelijk wordt beoogd een commercieel belang te dienen.
Hoekkeper	Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken naar buiten toe gekeerd.
Hoofdgebouw	Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn gebruik, constructie of afmeting als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
Hoofdvorm	Belangrijkste volume van een gebouw of samenstelling van gebouwen.
I	
Industriebouw	Gebouwen met een industriële bestemming.
Industriegebied	Gebied bestemd voor de vestiging van industrie.
J	
Jaren dertig stijl	Architectuur uit de periode 1925-1945. Door de intrede van de spouwmuur is men niet meer gebonden aan het steeds metselverband en worden andere metselverbanden toegepast. Kenmerkend voor deze stijl zijn brede buiten de gevel stekende gootconstructies, kozijnen met een grote breedte waarvoor hulpconstructies nodig zijn en aan de voorgevel toegevoegde erkers.
Jaren vijftig stijl	Architectuur uit de periode jaren vijftig en eerste helft jaren zestig. De jaren van de wederopbouw na de tweede wereldoorlog. Kenmerkend is de eenvormigheid, het gebruik van baksteen, rood oranje keramische pannen daken en zinken mastgoten. De architectuur is ingetogen en eenvoudig. Versieringen zijn beperkt tot kleine motieven in het metselwerk. Kenmerkend zijn ook de voor de gevel geplaatste kozijnen en de roedeversdeling in de ramen. Boven de kozijnen zijn rollagen opgenomen of in een enkel geval een boog. Een goed voorbeeld uit deze periode is de bebouwing van de Noordoost Polder. In de gemeente Zwartewaterland zijn de wijk "Santvoirt" te Hasselt en het eerste deel van "Binnenlanden West" kenmerkend voor deze stijlperiode. De stijl uit deze periode wordt ook wel aangeduid met "Delftse school".
K	
Kap	Een afdekking (die kan bestaan uit verschillende vormen) op een gebouw.
Kavel	Grondstuk, kadastrale eenheid.
Kern	Centrum van een dorp of een stad.
Kilkeper	Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken naar binnen toe gekeerd.
Kopgevel	Eindgevel van een woning met zadeldak.

L	
Laagbouw	Gebouwen van een of twee lagen.
Lak	Afwerklaag van schilderwerk.
Landelijk	Gebied, zie buitengebied.
Langskap	Kapvorm die evenwijdig aan de weg is geplaatst.
Lessenaarsdak	Dak met een hellend, niet onderbroken, dakvlak.
Lichtkoepel	Lichtopening in een plat dak in de vorm van een koepel
Lint	Langgerekte weg of dijk met daarlangs bebouwing.
Lintbebouwing	De bebouwing aan een langgerekte weg of dijk.
Luifel	Een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur.
M	
Maaiveld	Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht.
Mansardekap	Een dak met een aan twee zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak.
Massa	Volume van een gebouw of bouwdeel.
Meerzijdige oriëntatie	Gerichtheid van een gebouw naar meerdere zijden.
Metselverband	Het zichtbaar patroon van metselwerk.
N	
Nok	Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.
O	
Ondergeschikt	Voert niet de boventoon.
Ontsluiting	De toegang tot een terrein of een gebouw.
Oorspronkelijk boerderijgebouw	Gebouw dat oorspronkelijk hoofdgebouw van de boerderij is. Hierbij is sprake van een zogenaamd voorhuis en achterhuis. Het voorhuis is de woning van de boer en het achterhuis is het bedrijfsgedeelte. Kenmerkend voor deze gebouwen is de langgerekte vorm met alles onder één kap. In sommige gevallen is sprake van een zogenaamd dwarshuis, waarbij de nok van het woninggedeelte evenwijdig aan de weg of de dijk en haaks op het bedrijfsgedeelte staat.
Openbare weg	Een volgens het bestemmingsplan aangewezen en voor ieder toegankelijk voor verkeer gemaakte strook grond.
Openbaar groen	Gebieden zoals parken, plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. Een weiland, bas of water kan in dit verband niet worden aangemerkt als openbaar groen.
Oriëntatie	De richting van een gebouw.
Overstek	Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzicht van het eronder gelegen bouwdeel.
P	
Perceel	Stuk grond dat als een eenheid herkenbaar is. Vaak een kavel. (zie ook bouwperceel)
Plaatmateriaal	Bouwmateriaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex, multiplex), kunststof (o.a. volkern) of staal (vlak of met profiel), meestal ten behoeve van gevelbekleding.
Planmatige bebouwing	Groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan.
Profiel	Omtrek van een gebouw of een bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan.
Profilering	Aangebrachte vorm en maatvoering van profiel.
R	

Raamdorpel	Horizontaal stenen element onder de onderdorpel van een kozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd.
Recreatieterrein	In een bestemmingsplan aangewezen gebied bestemd voor het recreëren.
Rijtjeshuis	Huis als onderdeel van een reeks aaneen gebouwde, gelijkende woningen.
Rollaag	Horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde muur.
Rooilijn	Lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.
S	
Schilddak	Dak gevormd door vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken.
Schaal van gebouwen	De relatieve grootte van een gebouw. Wordt gevormd door de afmetingen of de indeling van de hoofdvorm en gevels.
Schuur	Bijgebouw ten behoeve van opslag.
Situering	De plaats van een bouwwerk in zijn omgeving.
Slagenlandschap	Een landschap met langgerekte ontginningslinten met haaks daarop een stelsel van smalle kavels gescheiden door afwateringssloten.
Speklaag	Lichte (natuur)stenen band als afwisseling in baksteen metselwerk.
T	
Tent-, punt- of piramidedak	Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in een punt bijeen komen.
Topgevel	Gevel aan de korte zijde van een gebouw, waarvan de gevellijn min of meer de driehoekige dakvorm volgt.
Trapgevel	Gevel die wordt beëindigd met een symmetrische aan beide zijden trapvormige gevel.
Tuitgevel	Gevel die wordt beëindigd met een symmetrische top.
U	
Uitbouw	Aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.
V	
Verkaveling	De wijze waarop een gebied is ingedeeld in afzonderlijke kavels, erven en weilanden/akkers.
Verschijningsvorm	Uiterlijke vormgeving van een bouwwerk
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 voor zover die zijde direct grenst aan de weg of openbaar groen.
W	
Weidsheid	Groot uitzicht. Unieke grote open ruimte.
Windveer	Plank aan de zijkant van het dakvlak bij een gevel.
Winkelspreidingsgebied	Gebied in het deelgebied "oud Hasselt" dat in het bestemmingsplan "Hasselt binnen de Veste" is aangewezen als vestigingsgebied voor winkels. Het betreft de volgende straten: de Nieuwstraat, de Markt, de Hoogstraat (voor zover gelegen tussen de Markt en het kruispunt Hoogstraat / Raamstraat) en de Ridderstraat.

Wolfseind	Ondergeschikt dakschild aan de voor- of achterzijde van een gebouw, waarvan de goot danwel druiplijn beduidend hoger ligt dan die van de andere gevels.
Woning	Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijke huishouding.
Z	
Zadeldak	Dak van twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen.
Zijgevellijn	De lijn welke niet evenwijdig aan de as van de weg is gelegen.

Bijlage 2

Sneltoetscriteria

Algemeen

Met de inwerking treding van de Wabo hebben we te maken met enkelvoudige, meervoudige en eventuele complexe aanvragen. Standaard behandel termijn is dan 8 weken. In eerste instantie lijkt dit langer, maar veel aanvragen die vroeger onder de reguliere vergunningplicht vallen moeten nu binnen 8 weken in plaats van 12 weken afgedaan worden. Bij overschrijding van deze termijn wordt een vergunning van rechtswege verleend. Indien het kleine veelvoorkomende bouwwerken betreft zoals dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dergelijke, kan voor de welstandstoetsing van deze categorie bouwwerken sneltoetscriteria gebruikt worden. Het gaat hier om objectieve welstandscriteria die de planindieners vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid geven en de plantoetsers het middel geven om bouwplannen (die in aanmerking komen) te toetsen aan redelijke eisen van welstand. De sneltoetscriteria kunnen worden gezien als een verzameling standaardoplossingen die in elk geval geen esthetische bezwaren oproepen.

Toepassing en gebruik

De sneltoetscriteria kunnen worden gebruikt voor:

- Toetsing van vergunningplichtige bouwplannen.
- Repressieve toetsing van vergunningvrije bouwplannen.
- Vrijwillige toetsing van vergunningvrije bouwplannen.

Toetsing

Als een bouwplan vergunningplichtig is, wordt bepaald welke procedure gevolgd moet worden. Alle vergunningplichtige bouwplannen dienen in ieder geval getoetst te worden aan het bestemmingsplan, de bouwverordening, het bouwbesluit en aan redelijke eisen van welstand. Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om zelf te toetsen aan redelijke eisen van welstand zonder advies te vragen aan de welstandscommissie. De beoordeling kan worden afgedaan door een ambtenaar. In ons geval zal de beoordeling afgedaan worden door de interne westandstoetsing. Wanneer een bouwplan niet voldoet aan de sneltoetscriteria of wanneer sprake is van een bijzonder situatie, waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, zal

het bouwplan aan de hand van het beleid getoetst worden door de interne welstand toetsers. Er zal in deze gevallen met inachtneming van de voor het betreffende deelgebied van toepassing zijnde welstandscriteria beoordelen of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Van een bijzondere situatie is in ieder geval sprake in door het Rijk aangewezen beschermde stads- of dorpsgezichten en bij, op of aan door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten. Dit betekent dat vergunningplichtige bouwplannen in het beschermde stadsgezicht "Hasselt binnen de Veste" altijd door de stadsbouwmeester en het burgerlid voor Hasselt Binnen de Veste en indien noodzakelijke door de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie moeten worden beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Hier zijn dan ook geen sneltoetscriteria van toepassing.

Repressieve toetsing

Bij ernstige mate van strijdigheid met redelijke eisen van welstand kunnen burgemeester en wethouders de hiertoe aangewezen personen aanschrijven om de strijdigheid op te heffen. Dit geldt ook voor vergunningvrije bouwwerken. Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de sneltoetscriteria zijn in elk geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand. Dit kan niet in gebieden die zijn aangewezen als welstandsvrije gebieden.

Vrijwillige toetsing

Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met een negatieve welstandstoets, kan een initiatiefnemer van een te bouwen vergunningvrij bouwwerk dit vrijwillig laten toetsen aan redelijke eisen van welstand. De sneltoetscriteria kunnen dus ook dienen als adviserend kader. Dit is de reden dat er ook voor een aantal vergunningvrije bouwwerken sneltoetscriteria zijn geformuleerd.

Sneltoetscriteria bijgebouwen.

Beschrijving en uitgangspunten

Een bijgebouw is een grondgebonden gebouw van een bouwlaag. Het bijgebouw is aangebouwd aan het hoofdgebouw of staat los op het erf en is meestal bedoeld als schuur, garage of tuinhuisje. Het bijgebouw is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit het hoofdgebouw. De gemeente streeft naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen. Gevels en dakvlakken in donkere gedekte

kleuren, eenvoudige kapvormen en geen onnodige dakoverstekken en / of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningplichtige bijgebouwen in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen.

De verderop genoemde sneltoetscriteria zijn vooral bruikbaar voor bijgebouwen met geringe afmetingen en een bescheiden uiterlijk. Dit betekent niet dat geen medewerking kan worden verleend aan grote en contrastrijke bijgebouwen. Daarvoor kunnen geen absolute welstandscriteria worden geformuleerd. Deze bouwplannen zullen dan ook door de interne welstandstoetsing worden beoordeeld.

Criteria

Een bijgebouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de straat eerder goedgekeurde trendsetter. Als er geen trendsetter is, voldoet een bijgebouw in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan.

Bijgebouw aan de achter- of zijkant

Als er geen trendsetter is, voldoet een bijgebouw aan de achter- of zijkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende criteria wordt voldaan.

Plaatsing:

- *Minstens 3.00 meter terugliggend vanaf de voorgevelrooilijn.*
- *Minstens 1.00 meter uit de erfgrans of op de erfgrans*

Hoogte:

- *Maximaal 3.25 meter gemeten vanaf het aansluitende terrein.*

Oppervlakte:

- *Maximaal 50% van de oppervlakte van het aansluitende zij- of achtererf.*

Algemene vormgeving:

- *Duidelijk rechthoekig, ondergeschikt aan het hoofdgebouw en geen opvallende details*

Gevelkleur en materiaalgebruik:

- *Materiaalgebruik in beginsel afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout (bij voorkeur rabbatdelen);*

- *Kleur afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten. Geen opvallend kleurgebruik.*

Kapvorm, -richting, kleur en materiaalgebruik:

- *Vorm en richting afgestemd op het hoofdgebouw.*
- *Materiaal- en kleurgebruik afgestemd op het materiaal- en kleurgebruik van het hoofdgebouw.*

Als wordt voldaan aan de bovenstaande criteria kan direct via sneltoets een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet het bijgebouw niet aan deze criteria of is er sprake van een situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van deze criteria, dan wordt het bouwplan voorgelegd voor de interne welstandstoets, die het plan beoordeelt aan de hand van de voor het betreffende deelgebied van toepassing zijnde welstandscriteria. In een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de stadsbouwmeester en het burgerlid voor Hasselt Binnen de Veste en indien noodzakelijk aan de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie altijd om advies moeten worden gevraagd.

Bijgebouw aan de voor- of zijkant die grenst aan de openbare ruimte.

Als er geen trendsetter is, voldoet een bijgebouw aan de voor- of zijkant die grenst aan de openbare ruimte in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan.

Plaatsing:

- *Minstens 1.00 meter uit de erfgrans grenzend aan de openbare ruimte.*

Hoogte:

- *Op het voorerf maximaal 1.00 meter gemeten vanaf het aansluitende terrein.*
- *Op zij- of achtererf grenzend aan openbare ruimte en 3.00 meter terugliggend vanaf de voorgevelrooilijn maximaal 3.25 meter gemeten vanaf het aansluitende terrein.*

Oppervlakte:

- *Op het voorerf maximaal 2.00 m².*
- *Op zijerf grenzend aan de openbare ruimte en 3.00 meter terugliggend vanaf de voorgevelrooilijn maximaal 50% van de oppervlakte van het aansluitende zijerf.*

Algemene vormgeving:

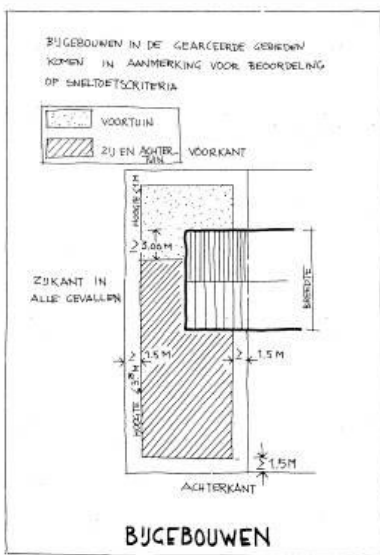
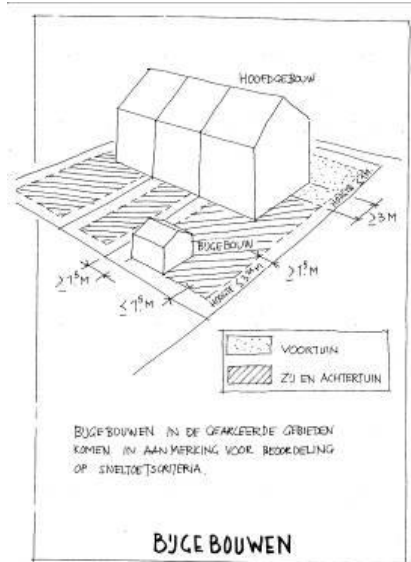
- *Duidelijk rechthoekig.*
- *Geen opvallende details*

Gevel kleuren en materiaalgebruik:

- *Materiaal in beginsel afgestemd op het hoofgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout.*
- *Kleur afgestemd op het hoofgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten.*
- *Geen opvallend kleurgebruik.*

Kapvorm, -richting, kleur en materiaalgebruik

- *Vorm en richting afgestemd op het hoofgebouw.*
- *Materiaal en kleurgebruik van de kap afgestemd op het materiaal en kleurgebruik van het hoofgebouw.*



Als wordt voldaan aan de bovenstaande criteria kan direct via sneltoets een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet het bijgebouw niet aan deze criteria of is er sprake van een situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van deze criteria, dan wordt het bouwplan voorgelegd voor de interne welstandstoets, die het plan beoordeelt aan de hand van de voor het betreffende deelgebied van toepassing zijnde welstandscriteria. In een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de stadsbouwmeester en het burgerlid voor Hasselt Binnen de Veste en indien noodzakelijk de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie altijd om advies moeten worden gevraagd.

Sneltoetscriteria aan- en uitbouwen

Beschrijving en uitgangspunten

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van een bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Een aan- of uitbouw is direct toegankelijk vanuit het gebouw waartegen het is aangebouwd.

Als de aan- en uitbouwen zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. Daarom wordt in gebieden met een eenvormige bouwstijl gestreefd naar een herhaling van uniforme exemplaren die passen bij het karakter van de bestaande gebouwen en de straat. Hierbij is

het belangrijk 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 hoofdgebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningplichtige aan- en uitbouwen in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen.

De verderop genoemde sneltoetscriteria zijn vooral bruikbaar voor standaard aan- en uitbouwen die qua architectonische vormgeving overeenkomen met het hoofdgebouw. Dit wil niet zeggen dat niet wordt meegewerkt aan aan- of uitbouwen die juist contrasteren met het hoofdgebouw. Daarvoor kunnen echter geen absolute welstandscriteria worden geformuleerd. Deze bouwplannen zullen dan ook door de interne welstandstoetsing worden beoordeeld.

Criteria

Een aan- of uitbouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder goedgekeurde trendsetter.

Aan- of uitbouwen die niet grenzen aan de openbare ruimte

Als er geen trendsetter is, voldoet een aan- of uitbouw aan de achter- of zijkant die niet grenst aan de openbare ruimte in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan.

Plaatsing:

- Bij een zijaanbouw minstens 3.00 meter terugliggend vanaf de voorgevelrooilijn.

Hoogte

- Tot de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw met een maximum van 3,25 meter gemeten vanaf het aansluitende terrein.

Oppervlakte

- Maximaal 50% van de oppervlakte van het aansluitende zij- of achtererf.

Diepte

- Maximaal 3,25 meter gemeten vanaf de oorspronkelijke gevel

Breedte

- Niet breder dan de oorspronkelijke gevel

Algemene vormgeving

- Duidelijk rechthoekig en geen opvallende details

Gevelkleur en materiaalgebruik

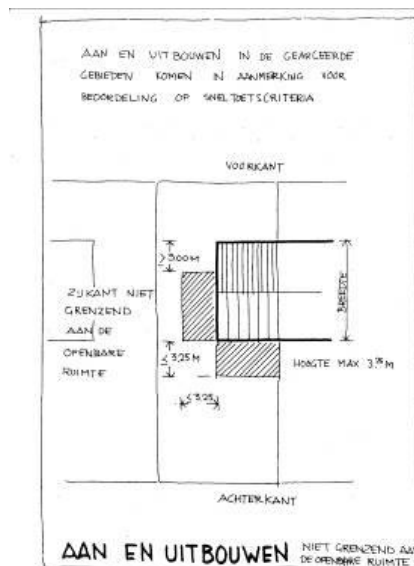
- Afgestemd op het hoofdgebouw

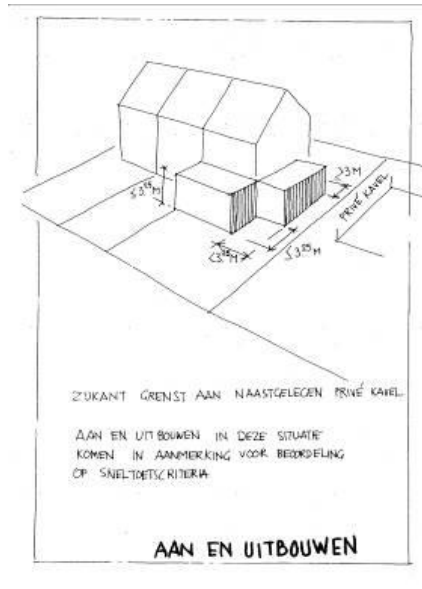
Kapvorm, -richting, kleur en materiaalgebruik

- Materiaal en kleurgebruik afgestemd op het hoofdgebouw

Overig

- Geen secundaire aan- en/of uitbouw (bijvoorbeeld uitbouw aan uitbouw of bijgebouw)



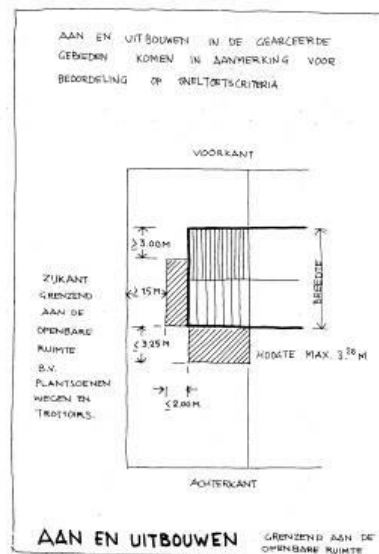


Kapvorm, -richting, kleur en materiaal

- *Materiaal- en kleurgebruik afgestemd op het hoofdgebouw.*

Overig

- *Geen secundaire aan- en/of uitbouw (bijvoorbeeld uitbouw aan uitbouw of bijbouw).*



Aan- of uitbouwen die grenzen aan de openbare ruimte

Als er geen trendsetter is, voldoet een aan- of uitbouw aan de zijkant die grenst aan de openbare ruimte in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan.

Plaatsing

- *Minstens 3.00 meter terugliggend vanaf de voorgevelrooilijn.*

Hoogte

- *Tot de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximum van 3,25 meter gemeten vanaf het aansluitende terrein.*

Oppervlakte

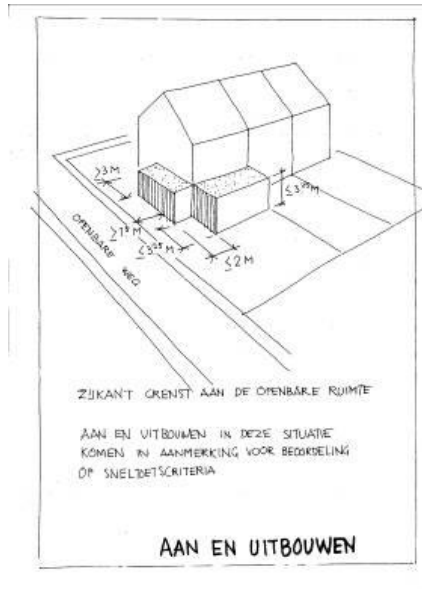
- *Maximaal 50% van het aansluitende zijerf en achtererf.*

Algemene vormgeving

- *Duidelijk rechthoekig van vorm.*
- *Gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van het hoofdgebouw.*

Gevelkleur en materiaalgebruik

- *Afgestemd op het hoofdgebouw*



Als wordt voldaan aan de bovenstaande criteria kan direct via sneltoets een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet het niet aan deze criteria of is er sprake van een situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van deze criteria, dan wordt het bouwplan voorgelegd voor de interne welstandstoets, die het plan beoordeelt aan de hand van de voor het betreffende deelgebied van toepassing zijnde welstandscriteria. In een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de stadsbouwmeester en het burgerlid voor Hasselt Binnen de Veste en indien noodzakelijk de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie altijd om advies moeten worden gevraagd.

Sneltoetscriteria voor overkappingen

Beschrijving en uitgangspunten

Een overkapping is een grondgebonden bouwwerk van een bouwlaag. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelen op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen.

De gemeente streeft naar een bescheiden uiterlijk van de overkappingen: dakvlakken in donkere gedekte kleuren, eenvoudige kapvormen en geen onnodig grote dakoverstekken en / of versieringen. Een

belangrijk kenmerk is de transparantie; overkappingen mogen niet worden dichtgezet.

Criteria

Een overkapping voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder goedgekeurde trendsetter. Als er geen trendsetter is, voldoet een overkapping aan de achterkant of aan de zijkant die niet grenst aan de openbare ruimte in ieder geval een redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Overkappingen aan de voorkant worden altijd voorgelegd ter beoordeling door de interne welstandstoetsing.

Plaatsing

- *Minstens 3,00 meter terugliggend vanaf de voorgevelrooilijn.*
- *Meer dan 1,00 meter uit de erfgrans*

Hoogte

- *Maximaal 3,25 meter gemeten vanaf het aansluitende terrein.*

Oppervlakte

- *Variabel tot in totaal maximaal 50% van het aansluitende zij- en achtererf is bebouwd.*

Algemene vormgeving

- *Duidelijke rechthoekig en geen opvallende details.*

Gevelkleur en materiaalgebruik

- *Materiaal afgestemd op het materiaalgebruik van het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout.*
- *Kleur afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere tinten.*
- *Geen opvallend kleurgebruik.*

Kapvorm, -richting, kleur en materiaalgebruik

- *Vorm en richting afgestemd op het hoofdgebouw.*
- *Materiaal en kleurgebruik van de kap afgestemd op het materiaal en kleurgebruik van het hoofdgebouw.*

. Als wordt voldaan aan de bovenstaande criteria kan direct via sneltoets een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet het niet aan deze criteria of is er sprake van een situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van deze criteria, dan wordt het bouwplan voorgelegd voor de interne welstandstoets, die het plan beoordeelt aan de hand van de voor het betreffende deelgebied

van toepassing zijnde welstandscriteria. In een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de stadsbouwmeester en het burgerlid voor Hasselt Binnen de Veste en indien noodzakelijk de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie altijd om advies moeten worden gevraagd.

Sneltoetscriteria voor dakkapellen

Beschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Voor dakkapellen worden zeer veel aanvragen ingediend. Tegelijkertijd zijn ze als ze zichtbaar zijn van vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. Het plaatsen van een dakkapel mag nooit ten koste gaan van de karakteristiek van het schuine dak. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bijna altijd heeft een plat afgedekte dakkapel de voorkeur boven een schuin aangekapte dakkapel.

Bij meerdere dakkapellen op een doorgaand dak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Criteria

Een dakkapel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de straat goedgekeurde trendsetter. Als er geen trendsetter is voldoet een dakkapel aan de voorkant, achterkant of zijkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Plaatsing

- Afstand vanaf nok, zijkant dakvlak en midden bouwwaer minimaal 0,50 meter
- Afstand vanaf goot minimaal 0,50 meter en maximaal 1,00 meter
- Afstand tot de hoekkepers (ingeval van piramide of schilddak) minimaal 1,00 meter
- Bij plaatsing in de zijgevel, afstand tot de voorgevel minimaal 1,00 meter

Hoogte

- Bovenkant dakkapel maximaal 2,50 gemeten vanaf de goot
- Voorvlak verticaal gemeten maximaal 1,75 meter gemeten vanaf voet

Breedte

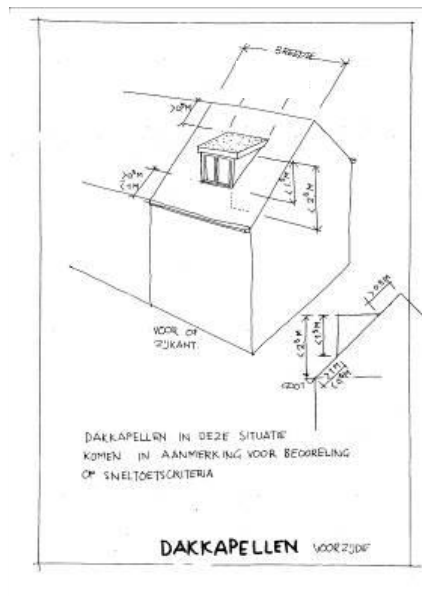
- Aan voorkant en zijkant die grenst aan de openbare ruimte maximaal 1/2 van het dakvlak (midden bouwwaer tot midden bouwwaer)

Algemene vormgeving

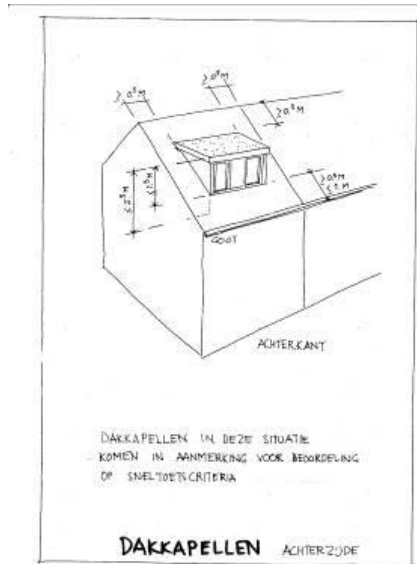
- Bij meerdere dakkapellen regelmatige rangschikking op horizontale lijn met minimale tussenruimte van 0,50 meter
- Dakkapellen voorzien van een plakdak met maximaal 0,10 meter overstek en een boeiboord van maximaal 0,25 meter hoog

Materiaal, kleur en detaillering

- Materiaal, kleur en de detaillering afgestemd op het hoofdgebouw
- Zijwangen dakkapel niet doorzichtig, in donkere kleur, wit of kleur van het dak



Met opmerkingen [sb1]:



Als wordt voldaan aan de bovenstaande criteria kan direct via sneltoets een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet de dakkapel niet aan deze criteria of is er sprake van een situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van deze criteria, dan wordt het bouwplan voorgelegd voor de interne welstandstoets, die het plan beoordeelt aan de hand van de voor het betreffende deelgebied van toepassing zijnde welstandscriteria. In een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de stadsbouwmeester en het burgerlid voor Hasselt Binnen de Veste en indien noodzakelijk de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie altijd om advies moeten worden gevraagd.

Sneltoetscriteria voor dakramen

Beschrijving en uitgangspunten

Een dakraam is een raam dat in het dakvlak is aangebracht. Ook voor dakramen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking in een horizontale lijn.

Criteria

Een dakraam voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de straat goedgekeurde trendsetter. Als er geen trendsetter is, voldoet een dakraam in

ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan.

Plaatsing

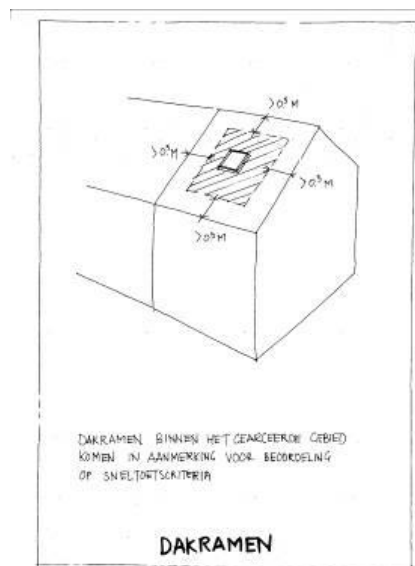
- Afstand vanaf nok en midden bouwmuur minimaal 0,50 meter, vanaf de zijkant dakvlak minimaal 0,50 meter
- Afstand vanaf goot minimaal 0,50 meter
- Afstand tot de hoekkepers (ingeval van piramide- of schilddak) minimaal 1,00 meter

Algemene vormgeving

- Bij meerdere dakramen regelmatige rangschikking

Materiaal, kleur en detaillering

- Materiaal, kleur en detaillering afgestemd op het hoofdgebouw



Als wordt voldaan aan de bovenstaande criteria kan direct via sneltoets een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet het dakraam niet aan deze criteria of is er sprake van een situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van deze criteria, dan wordt het bouwplan voorgelegd voor de interne welstandstoets, die het plan beoordeelt aan de hand van de voor het betreffende deelgebied van toepassing zijnde welstandscriteria. In een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de stadsbouwmeester en het burgerlid voor Hasselt Binnen de Veste en indien

noodzakelijk de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie altijd om advies moeten worden gevraagd.

Sneltoetscriteria voor kozijn en 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 vormgeving van het gebouw 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.

Criteria

Een kozijn of gevelwijziging voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de straat goedgekeurde trendsetter. Als er geen trendsetter is, voldoet een kozijn- of gevelwijziging in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Cumulatie

- *Maximaal een gevelement of meerdere gelijke gevelementen per gevel verandert*

Algemene vormgeving

- *De wijziging als zelfstandig element vormgegeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op een harmoniëren met de oorspronkelijke gevel.*
- *De samenhang en ritmiek van de straatwand wordt niet verstoord*

Kleur en materiaalgebruik

- *Kleur en materiaalgebruik afgestemd op oorspronkelijke voor- en achtergevel.*

Als wordt voldaan aan de bovenstaande criteria kan direct via sneltoets een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet de kozijn of gevelwijziging niet aan deze criteria of is er sprake van een situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van deze criteria, dan wordt het bouwplan voorgelegd voor de interne welstandtoets, die het plan beoordeelt aan de hand van de voor het betreffende deelgebied van toepassing zijnde welstandscriteria. In een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de stadsbouwmeester en het burgerlid voor Hasselt Binnen de Veste en indien

noodzakelijk de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie altijd om advies moeten worden gevraagd.

Sneltoetscriteria voor erfafscheidingen

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.

Criteria

Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving.

Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.

Algemene vormgeving

- *Volledig te begroeien gazen hekwerken, metselwerk zoals het hoofdgebouw of ander natuurlijk en niet te snel verwerend materiaal*
- *Geen toepassing van beton, kunststof, staal, rietmatten of vlechtschermen*

Kleur

- *Donkere tint of natuurlijke (aard)kleuren. Geen toepassing van opvallende kleuren*

Als wordt voldaan aan de bovenstaande criteria kan direct via sneltoets een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet de erfafscheiding niet aan deze criteria of is er sprake van een situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van deze criteria, dan wordt het bouwplan voorgelegd voor de interne welstandtoets, die het plan beoordeelt aan de hand van de voor het betreffende deelgebied van toepassing zijnde welstandscriteria. In een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de stadsbouwmeester en het burgerlid voor Hasselt Binnen de Veste en indien

noodzakelijk de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie altijd om advies moeten worden gevraagd.

Sneltoetscriteria voor reclame

Beschrijving en uitgangspunten

Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen en belangrijk en beeld bepalend 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. Met behulp van het vastgestelde gemeentelijke reclamebeleid poogt de gemeente het effect van reclame op de ruimtelijke kwaliteit in positieve zin te reguleren.

Criteria

Reclame uitingen voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de straat goedgekeurde trendsetter.

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

Plaatsing

- *Loodrecht op of evenwijdig en vlak aan de gevel*
- *Geen reclame aangebracht op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie.*
- *Geen reclame uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte ernstig belemmeren.*
- *Geen reclame uitingen op het dak*

Algemene vormgeving

- *Max. afmetingen 30 cm hoog x 100 cm breed, uitsteek reclame max. 75 cm voor de gevel (incl. bevestigingsmateriaal) en voor vlakke reclame max. 10 cm voor de gevel (incl. bevestigingsmateriaal)*
- *Geen mechanisch bewegende delen.*
- *Geen lichtcourant of lichtreclame met veranderlijk of intimiderend licht.*
- *Geen daglichtreflecterende reclame*

Cumulatie

- *Maximaal een reclame uiting per gevel*

Als wordt voldaan aan de bovenstaande criteria kan direct via sneltoets een positief welstandsoordeel worden verkregen.

Voldoet de reclame niet aan deze criteria of is er sprake van een situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van deze criteria, dan wordt het bouwplan voorgelegd voor de interne welstandstoets, die het plan beoordeelt aan de hand van de voor het betreffende deelgebied van toepassing zijnde welstandscriteria. In een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de stadsbouwmeester en het burgerlid voor Hasselt Binnen de Veste en indien noodzakelijk de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie altijd om advies moeten worden gevraagd.

Sneltoetscriteria voor Zonnepanelen en –collectoren.

Beschrijving en uitgangspunten

Een zonnepaneel dient voor energieopwekking en een zonnecollector voor warmteopwekking. Deze voorzieningen worden in toenemende mate ontwikkeld en toegepast. Inmiddels is er een dusdanige ervaring mee opgedaan dat een zorgvuldige vormgeving en plaatsing mogelijk zijn. Zonnecollectoren of panelen die niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied hebben weinig ontsierende invloed. De situering van deze panelen wordt echter bepaald door een optimale stand ten opzicht van de zon. Voorkeur van de gemeente voor situering aan de achterzijde van een gebouw kan daarom niet van doorslaggevend belang zijn. Alleen in beschermde stads- of dorpsgezichten, op monumenten of beeldbepalende panden lijkt een alternatieve situering aan minder belangrijke zijden of op tuinbergingen een voor de hand liggend alternatief. Zonnecollectoren of –panelen kunnen in het ontwerp van een gebouw worden geïntegreerd. Als losse toevoeging kunnen ze echter storend werken. Bij meerdere collectoren / panelen op een dakvlak streeft de gemeente naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige schikking op een horizontale lijn.

Criteria

Een zonnepaneel of –collector voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de straat goedgekeurde trendsetter. Als er geen trendsetter is voldoet een zonnepaneel of –collector in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Algemeen

- *Paneel of collector voldoet aan de gebiedsgerichte-, en objectgerichte criteria van het deelgebied waar deze geplaatst gaat worden.*
- *Op het dakvlak waarop het wordt aangebracht zijn geen dakramen of – kapellen gesitueerd.*

Plaatsing en aantal

- *Bij meerdere panelen / collectoren regelmatige rangschikking op horizontale of verticale lijn in een bepaalde ordening.*
- *Op schuine daken: geheel binnen het dakvlak en de hellingshoek gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak.*
- *Op platte daken: het geheel is gelegen binnen een hoek van 15 graden vanaf de dakrand.*

Vormgeving

- *Paneel / collector integraal opgenomen in het ontwerp van het bouwwerk.*
- *Paneel / collector vormt een geheel met de installatie voor het opslaan van water of voor de opwekking van elektriciteit zo niet dan is de installatie in het bouwwerk geplaatst.*

Materiaal en kleur

- *De kleur overeenkomstig de kleur van het achterliggende dakvlak of anders zwart, antraciet of donkergrijs.*

Als wordt voldaan aan de bovenstaande criteria kan direct via sneltoets een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet een zonnepaneel of –collector niet aan deze criteria of is er sprake van een situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van deze criteria, dan wordt het bouwplan voorgelegd voor de interne welstandtoets, die het plan beoordeelt aan de hand van de voor het betreffende deelgebied van toepassing zijnde welstandscriteria. In een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de stadsbouwmeester en het burgerlid voor Hasselt Binnen de Veste en indien noodzakelijk de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie altijd om advies moeten worden gevraagd.

Sneltoetscriteria voor spriet-, staaf-, en schotelantennes

Beschrijving en uitgangspunten

Het gaat hier om antennes die van belang zijn voor het kunnen zenden en / of ontvangen van

radio- televisie- en andere communicatiesignalen. Onder spriet- of staafantennes worden niet begrepen calamiteits sirenes en antenne-installaties ten behoeve van de mobiele telefonie. Antennes kenmerken zich door een zeer eigen technische vormgeving die vooral aan de voorzijde storend kan zijn voor het straatbeeld. De gemeente streeft dan ook naar plaatsing van de antennes achter het hoofdgebouw, in ieder geval onzichtbaar vanaf de openbare weg of het openbare groen. Antennes kunnen vrijstaand worden geplaatst of op / aan een bouwwerk worden aangebracht. Een antenne dient een ondergeschikt element te blijven ten opzichte van de omringende bebouwing. Als losse toevoeging kunnen ze storend werken op het uiterlijk van een gebouw. Met name de hoogte, de bouwkundige uitwerking en detaillering van antennes mogen geen zwaar stempel op de omgeving drukken. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorziening in te passen in de omgeving. Het heeft de voorkeur een antenne achter het hoofdgebouw en in ieder geval achter de voorgevellijn te plaatsen. Daarnaast is de maatvoering en een zorgvuldige kleurkeuze van belang. De antenne dient altijd ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw of het erf waarop deze geplaatst wordt.

Criteria

Een spriet-, staaf- of schotelantenne is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaand sneltoetscriteria wordt voldaan

Plaatsing en aantal

- *Antennes bij voorkeur aan een achtergevel bevestigd, in ieder geval achter de voorgevellijn geplaatst.*
- *Niet aangebracht aan monumenten of beeldbepalende panden.*
- *Bij gestapelde woningbouw op het platte dak.*
- *Bij gestapelde woningbouw op of aan het balkon geplaatst binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon en niet aan de gevel of het kozijn.*
- *Maximaal een spriet-, staaf- of schotelantenne aan, op of bij een woning/pand.*

Maatvoering

- *Hoogte van de spriet- of staafantenne bij plaatsing op een erf maximaal 5.00 meter.*
- *Hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing aan een gevel binnen bijzondere beeldbepalende gebieden zoals een*

dorpskern of centrumgebied maximaal 3.00 meter vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak.

- *Hoogte schotelantenne maximaal 3.00 meter gemeten vanaf de voet van de antenne(drager).*
- *Doorsnede van de schotel maximaal 2.00 meter.*

Vormgeving

- *Antenne en bijbehorende voorzieningen (mast, bedrading, tuidraden etc.) als een geheel vorm gegeven.*
- *Indien zichtbaar vanaf de weg of het openbaar groen, zo onzichtbaar mogelijk (een minimum aan dwarssprieten kan hiertoe bijdragen).*
- *Beperken van aantal tuidraden. Bij de bevestiging aan de gevel geen tuidraden (stabiliteit wordt behaald uit de bevestiging aan de gevel).*
- *Geperforeerde schotel.*

Materiaal en kleur

- *Materiaal en kleur onopvallend en aanvaardbaar in relatie tot de omgeving, geen felle contrasterende kleuren maar antraciet of donker grijs.*

Als wordt voldaan aan de bovenstaande criteria kan direct via sneltoets een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet een antenne niet aan deze criteria of is er sprake van een situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van deze criteria, dan wordt het bouwplan voorgelegd voor de interne welstandtoets, die het plan beoordeelt aan de hand van de voor het betreffende deelgebied van toepassing zijnde welstandscriteria. In een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de stadsbouwmeester en het burgerlid voor Hasselt Binnen de Veste en indien noodzakelijk de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie altijd om advies moeten worden gevraagd.

Sneltoetscriteria voor rolhekken, luiken en rolluiken

Beschrijving en uitgangspunten

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig aanzien geven. Daarom is de gemeente voorstander van het toepassen van alternatieve oplossingen zoals

geweldbestendig glas of elektronische beveiligingsystemen.

Indien wel rolhekken, luiken en rolluiken worden toegepast, wordt er naar gestreefd dat deze de uitstraling van een pand niet negatief beïnvloeden

Criteria

Een rolhek, luik of rolluik is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een rolhek, luik of rolluik niet aan de onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies voor de interne welstandtoets worden voorgelegd. In een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de stadsbouwmeester en het burgerlid voor Hasselt Binnen de Veste en indien noodzakelijk de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie altijd om advies moeten worden gevraagd.

Plaatsing

- *Aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits:*
 - *ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met interieur / gevel.*
- *Aan de buitengevel mits:*
 - *plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is;*
 - *in het hek of luik glasheldere doorkijkopeningen aanwezig zijn, minimaal 75%.*

Materiaal en kleurgebruik

- *Ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met de gevel*

Als wordt voldaan aan de bovenstaande criteria kan direct via sneltoets een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet het niet aan deze criteria of is er sprake van een situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van deze criteria, dan wordt het bouwplan voorgelegd voor de interne welstandtoets, die het plan beoordeelt aan de hand van de voor het betreffende deelgebied van toepassing zijnde welstandscriteria. In een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de stadsbouwmeester en het burgerlid voor Hasselt Binnen de Veste en indien noodzakelijk de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie altijd om advies moeten worden gevraagd.

Welstandsnota gemeente Zwartewaterland, versie2016

Formulieren sneltoetscriteria

SNELTOETSCRITERIA

Rolhekken, luiken en rolluiken

- voorkant
 zijkant
 achterkant

Dossiernummer

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig aanzien geven.

Daarom is de gemeente voorstander van het toepassen van alternatieve oplossingen zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen. Indien wel rolhekken, luiken en Rolluiken worden toegepast, wordt er naar gestreefd dat deze de uitstraling van een pand niet negatief beïnvloeden

Een rolhek, luik of rolluik is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een rolhek, luik of rolluik niet aan de onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies voor de interne welstandstoets worden voorgelegd. In een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de stadsbouwmeester en het burgerlid voor Hasselt Binnen de Veste en indien noodzakelijk de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie altijd om advies moeten worden gevraagd.

Ja Nee n.v.t

			Plaatsing
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Minimaal 2.00 meter teruggelegen van de uitwendige scheidingsconstructie (pui).
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits: <input type="checkbox"/> voor minimaal 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen aanwezig zijn <input type="checkbox"/> ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met interieur / gevel.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aan de buitengevel mits: <input type="checkbox"/> plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is; <input type="checkbox"/> in het hek of luik voor minimaal 75% bestaat uit glasheldere doorkijkopeningen aanwezig zijn; <input type="checkbox"/> de rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast.
			Algemene vormgeving
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met de gevel

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

- aanvraag voorleggen voor de interne welstandstoets
 aanvraag in vooroverleg akkoord
 aanvraag weigeren
 akkoord

Anders:

Naam plantoetser: Datum:

SNELTOETSCRITERIA

aan- en uitbouwen
Voor of zijkant NIET grenzend
aan de openbare ruimte

- voorkant
 zijkant
 achterkant

Dossiernummer

Een aan- of uitbouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de goedgekeurde trendsetter. Als er geen trendsetter is voldoet een aan- of uitbouw aan de voorkant of zijkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja zijn beantwoord voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand. Als dat niet zo is of er is een bijzondere situatie of er is gerede twijfel aan de toepasbaarheid van deze criteria dan kan de bouwaanvraag voor de interne welstandstoets worden voorgelegd.

Ja Nee n.v.t.

			Plaatsing
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Betreft het een zijaanbouw minstens 3 meter terugliggend vanaf de voorgevelrooilijn.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Betreft het een zijaanbouw die niet de achtergevelrooilijn overschrijdt.
			Maatvoering
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bedraagt de hoogte niet meer dan de eerste bouwlaag met een maximum van 3,25 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bedraagt de bebouwde oppervlakte niet meer dan 50% van het aansluitende zij- of achtererf.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bedraagt de diepte niet meer dan 3,25 meter vanaf de oorspronkelijke gevel.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bedraagt de breedte niet meer dan de oorspronkelijke gevel.
			Vormgeving
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Is de aanbouw duidelijk rechthoekig.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Is er geen sprake van opvallende details.
			Gevelkleur en materiaal
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Is het materiaal, - en kleur gebruik in beginsel afgestemd op het hoofdgebouw.
			Kapvorm,- richting, kleur en materiaalgebruik
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Betreft het een plat dak met maximaal 0,10 meter dakoverstek.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Is het boeihoed niet hoger dan 0,30 meter.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Betreft het geen aanbouw aan een aanbouw (secundaire aan- en/of uitbouw)

Indien tenminste één van de criteria met nee is aangekruist:

- aanvraag voorleggen voor de interne welstandstoets
 aanvraag in vooroverleg akkoord

Welstandsnota gemeente Zwartewaterland, versie2016

Anders: aanvraag weigeren
 akkoord

Naam plantoetser: Datum:

SNELTOETSCRITERIA

aan- en uitbouwen
 Voor of zijkant WEL grenzend
 aan de openbare ruimte

- voorkant
 zijkant
 achterkant

Dossiernummer

Een aan- of uitbouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de goedgekeurde trendsetter. Als er geen trendsetter is voldoet een bijgebouw of overkapping in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja zijn beantwoord voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand. Als dat niet zo is of er is een bijzondere situatie of er is gerede twijfel aan de toepasbaarheid van deze criteria dan kan de bouwaanvraag voor de interne welstandtoets worden voorgelegd.

Ja Nee n.v.t.

			Plaatsing
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Betreft het een aanbouw minstens 3 meter terugliggend vanaf de voorgevelrooilijn.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Betreft het een aanbouw die niet de achtergevelrooilijn overschrijdt.
			Maatvoering
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bedraagt de hoogte niet meer dan de eerste bouwlaag met een maximum van 3,25 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bedraagt de het bebouwde oppervlakte niet meer dan 50% van het aansluitende zij- en/of achtererf.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bedraagt de diepte op het zijerf grenzend aan de openbare ruimte maximaal 2 meter vanaf de oorspronkelijke gevel.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bedraagt de breedte maximaal 75% van de oorspronkelijke gevel.
			Vormgeving
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Is de aanbouw duidelijk rechthoekig.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Is de gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van het hoofdgebouw.
			Gevelkleur en materiaal
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Is het materiaal, - en kleur gebruik afgestemd op het hoofdgebouw.
			Kapvorm,- richting, kleur en materiaalgebruik
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Betreft het een plat dak met maximaal 0,10 meter dakoverstek.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Is het boeiboord niet hoger dan 0,30 meter.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Betreft het geen aanbouw aan een aanbouw (secundaire aan- en/of uitbouw)

Indien tenminste één van de criteria met nee is aangekruist:

- aanvraag voorleggen voor de interne welstandstoets
- aanvraag in vooroverleg akkoord
- aanvraag weigeren
- akkoord**

Anders:

Naam plantoetser: Datum:

SNELTOETSCRITERIA

bijgebouwen en overkappingen
Achter- of zijkant NIET grenzend
aan de openbare ruimte

- voorkant
 zijkant
 achterkant

Dossiernummer

Een bijgebouw of overkapping voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de straat goedgekeurde trendsetter. Als er geen trendsetter is voldoet een bijgebouw of overkapping aan de achterkant of zijkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja zijn beantwoord voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand. Als dat niet zo is of er is een bijzondere situatie of er is gerede twijfel aan de toepasbaarheid van deze criteria dan kan de bouwaanvraag voor de interne welstandstoets worden voorgelegd.

Ja Nee n.v.t.

			Plaatsing
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Betreft het een bijgebouw of overkapping op het zijerf of achtererf. N.B. bijgebouw of overkapping op het voorerf worden voorgelegd aan de stadsbouwmeester
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Betreft het een bijgebouw of overkapping die <u>niet</u> grenst aan de openbare ruimte.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Betreft het een bijgebouw of overkapping die minstens 3 meter terugliggend vanaf de voorgevelrooilijn ligt.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Betreft het een bijgebouw of overkapping die minstens 1,001,50 meter uit de erfgrens ligt.
			Maatvoering
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bedraagt de hoogte maximaal 3,25 meter, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bedraagt de oppervlakte maximaal 50% van de oppervlakte van het aansluitende zij- en/of achtererf.
			Vormgeving
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Is het bijgebouw of de overkapping duidelijk rechthoekig.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Is het bijgebouw of de overkapping duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Is er sprake van een van het hoofdgebouw afgeleide detaillering
			Gevelkleur en materiaal
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Is het materiaalgebruik in beginsel afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout. (Bij voorkeur rabatdelen).
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Is de kleur van het bijgebouw of de overkapping afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten. (Geen opvallend kleur gebruik.)
			Kapvorm,- richting, kleur en materiaalgebruik
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Is de vorm en richting afgestemd op het hoofdgebouw.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Betreft het een licht hellend (maximaal 30 graden) op plat dak met maximaal 0,25 meter dakoverstek.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Is het boeiboord niet hoger dan 0,30 meter.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Is het materiaal en kleurgebruik afgestemd op het materiaal en kleurgebruik van het hoofdgebouw.

Indien tenminste één van de criteria met nee is aangekruist:

- aanvraag voorleggen voor de interne welstandstoets
- aanvraag in vooroverleg akkoord
- aanvraag weigeren
- akkoord

Anders:

Naam plantoetser: Datum:

SNELTOETSCRITERIA

bijgebouwen en overkappingen
 Voor of zijkant WEL
 grenzend
 aan de openbare ruimte

- voorkant
- zijkant
- achterkant

Dossiernummer

Een bijgebouw of overkapping voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de straat goedgekeurde trendsetter. Als er geen trendsetter is voldoet een bijgebouw of overkapping aan de voorkant of zijkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja zijn beantwoord voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand. Als dat niet zo is of er is een bijzondere situatie of er is gerede twijfel aan de toepasbaarheid van deze criteria dan kan de bouwaanvraag voor de interne welstandstoets worden voorgelegd.

Ja Nee n.v.t.

			Plaatsing
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Betreft het een bijgebouw of overkapping op het voor- of zijerf.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Betreft het een bijgebouw of overkapping die grenst aan de openbare ruimte.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Betreft het een bijgebouw of overkapping die minstens 1,00 1,50 meter uit de erfgrens ligt.
			Maatvoering
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bedraagt de hoogte op het voorerf maximaal 1 meter, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bedraagt de hoogte op zij- en achtererf grenzend aan openbare ruimte en 3,00 meter terugliggend vanaf de voorgevelrooilijn maximaal 3,25 meter gemeten vanaf het aansluitende terrein.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bedraagt de oppervlakte maximaal 2,00 m2 op het voorerf.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bedraagt de oppervlakte op het zijerf grenzend aan de openbare ruimte en 3,00 meter terugliggend vanaf de voorgevelrooilijn maximaal 50% van de oppervlakte van het aansluitend zijerf.
			Vormgeving
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Is het bijgebouw of de overkapping duidelijk rechthoekig.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Is er geen sprake van opvallende details.
			Gevelkleur en materiaal
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Is het materiaalgebruik in beginsel afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Is de kleur van het bijgebouw of de overkapping afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten. (Geen opvallend kleur gebruik.)
			Kapvorm,- richting, kleur en materiaalgebruik
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Is de vorm en richting afgestemd op het hoofdgebouw.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Betreft het een licht hellend (maximaal 30 graden) op plat dak met maximaal 0,25 meter dakoverstek.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Is het boeiboord niet hoger dan 0,30 meter.

Is het materiaal en kleurgebruik afgestemd op het materiaal en kleurgebruik van het hoofdgebouw.

Indien tenminste één van de criteria met nee is aangekruist:

- aanvraag voorleggen voor de interne welstandstoets
- aanvraag in vooroverleg akkoord
- aanvraag weigeren

Anders:

- akkoord**

Naam plantoetser: Datum:

SNELTOETSCRITERIA

Dakkapellen

- voorkant
 zijkant
 achterkant

Dossiernummer

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

Een dakkapel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de straat goedgekeurde trendsetter. Als er geen trendsetter is voldoet een dakkapel aan de voorkant, achterkant of zijkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Ja	ne	n.v.t.	Algemeen
e			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Afstand vanaf nok, zijkant dakvlak en midden bouwmuur minimaal 0,50 meter
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Afstand vanaf goot minimaal 0,50 meter en maximaal 1,00 meter
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Afstand tot de hoekkepers (ingeval van piramide of schilddak) minimaal 1,00 meter
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bij plaatsing in de zijgevel, afstand tot de voorgevel minimaal 1,00 meter
Hoogte			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bovenkant dakkapel maximaal 2,50 gemeten vanaf de goot
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Voorvlak verticaal gemeten maximaal 1,75 meter gemeten vanaf voet
Breedte			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aan voorkant en zijkant die grenst aan de openbare ruimte maximaal 1/2 van het dakvlak (midden bouwmuur tot midden bouwmuur)
Algemene vormgeving			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bij meerdere dakkapellen regelmatige rangschikking op horizontale lijn met minimale tussenruimte van 0,50 meter
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dakkapellen voorzien van een plakdak met maximaal 0,10 meter overstek en een boeiboord van maximaal 0,25 meter hoog

Materiaal, kleur en detaillering

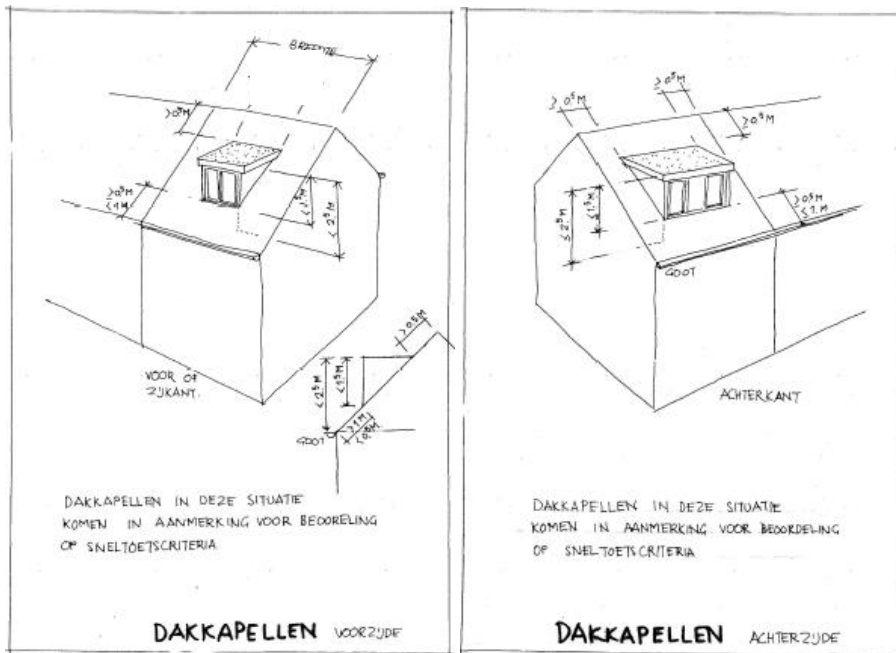
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Materiaal, kleur en de detaillering afgestemd op het hoofdgebouw</i>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Zijwangen dakkapel niet doorzichtig, in donkere kleur, wit of kleur van het dak</i>

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

- aanvraag voorleggen voor de interne welstandstoets
- aanvraag in vooroverleg akkoord
- aanvraag weigeren
- akkoord**

Anders:

Naam plantoetsers: Datum:



SNELTOETSCRITERIA

Dakramen

- voorkant
- zijkant
- achterkant

Dossiernummer

Een dakraam is een raam dat in het dakvlak is aangebracht. Ook voor dakramen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking in een horizontale lijn.

Een dakraam voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de straat goedgekeurde trendsetter. Als er geen trendsetter is, voldoet een dakraam in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan.

J **Ne** **n.v.t**
a **e** **.**

Plaatsing

- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <i>Afstand vanaf nok en midden bouwmuur minimaal 0,50 meter, vanaf de zijkant dakvlak minimaal 0,50 meter</i> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <i>Afstand vanaf goot minimaal 0,50 meter</i> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <i>Afstand tot de hoekkepers of kilkepers (in geval van piramide- of schilddak) minimaal 0,501,00 meter (kleinste maat gemeten)</i> |

Algemene vormgeving

- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <i>Bij meerdere dakramen regelmatige rangschikking</i> |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--|

Materiaal, kleur detaillering

- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <i>Materiaal, kleur en detaillering afgestemd op het hoofdgebouw</i> |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--|

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

- aanvraag voorleggen voor de interne welstandstoets
- aanvraag in vooroverleg akkoord
- aanvraag weigeren
- akkoord**

Anders:

Naam plantoetser: Datum:

SNELTOETSCRITERIA

Erfafscheidingen

- voorkant
 zijkant
 achterkant

Dossiernummer

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.

Een erfafscheiding voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de straat goedgekeurde trendsetter. Als er geen trendsetter is voldoet een erfafscheiding in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.

Ja Nee n.v.t

Ja	Nee	n.v.t	
			Algemene vormgeving
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Volledig te begroeiën gazen hekwerken, metselwerk zoals het hoofdgebouw of ander natuurlijk en niet te snel verwerend materiaal</i>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Geen toepassing van beton, kunststof, staal, rietmatten of vlechtschermen</i>
			Kleur
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Donkere tint of natuurlijke (aard)kleuren. Geen toepassing van opvallende kleuren.</i>

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

- aanvraag voorleggen voor de interne welstandstoets
 aanvraag in vooroverleg akkoord
 aanvraag weigeren
 akkoord

Anders:

Naam plantoetser: Datum:

SNELTOETSCRITERIA

Kozijn en gevelwijzigingen

- voorkant
 zijkant
 achterkant

Dossiernummer

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 vormgeving van het gebouw 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.

Een kozijn of gevelwijziging voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de straat goedgekeurde trendsetter. Als er geen trendsetter is, voldoet een kozijn- of gevelwijziging in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Ja	Nee	n.v.t	
			Cumulatie
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Maximaal een gevelement, of meerdere gelijke gevelementen per gevel verandert</i>
			Algemene vormgeving
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>De wijziging als zelfstandig element vormgegeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel</i>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>De samenhang en ritmiek van de straatwand wordt niet verstoord</i>
			Kleur en materiaalgebruik
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Kleur en materiaalgebruik afgestemd op oorspronkelijke voor- en achtergevel..</i>

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

- aanvraag voorleggen voor de interne welstandstoets
 aanvraag in vooroverleg akkoord
 aanvraag weigeren

Anders:

- akkoord

Naam plantoetsers:Datum:

SNELTOETSCRITERIA

Overkappingen

- voorkant
 zijkant
 achterkant

Dossiernummer

Een overkapping is een grondgebonden bouwwerk van een bouwlaag. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. De gemeente streeft naar een bescheiden uiterlijk van de overkappingen: dakvlakken in donkere gedekte kleuren, eenvoudige kapvormen en geen onnodig grote dakoverstekken en / of versieringen. Een belangrijk kenmerk is de transparantie; overkappingen mogen niet worden dichtgezet.

Een overkapping voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder goedgekeurde trendsetter. Als er geen trendsetter is, voldoet een overkapping aan de achterkant of aan de zijkant die niet grenst aan de openbare ruimte in ieder geval een redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Overkappingen aan de voorkant worden altijd voor de interne welstandstoetsingvoorgelegd.

J N e n.v.t
a e .

			Plaatsing
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Minstens 3.00 meter terugliggend vanaf de voorgevelrooilijn.</i>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Meer dan 1,00 1,50 meter uit de erfgrans</i>
			Hoogte
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Maximaal 3,25 meter gemeten vanaf het aansluitende terrein.</i>
			Oppervlakte
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Variabel tot in totaal maximaal 50% van het aansluitende zij- enof achtererf is bebouwd.</i>
			Algemene vormgeving
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Duidelijke rechthoekig en geen opvallende details.</i>
			Gevelkleur en materiaalgebruik
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Materiaal afgestemd op het materiaalgebruik van het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout.</i>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Kleur afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere tinten.</i>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Geen opvallend kleurgebruik.</i>
			Kapvorm,-richting, kleur en materiaalgebruik
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Vorm en richting afgestemd op het hoofdgebouw</i>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Licht hellend (maximaal 30 graden) of plat dak en niet meer dan 0,25 meter overstek.</i>

- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <i>Hoogte boeiboord maximaal 0,30 meter.</i> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <i>Materiaal en kleurgebruik van de kap afgestemd op het materiaal en kleurgebruik van het hoofdgebouw.</i> |

Overig

- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <i>Maximaal twee zijden tegen de gevel van het hoofdgebouw.</i> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <i>Minimaal aan 2 zijden open.</i> |

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

- aanvraag voorleggen voor de interne welstandstoets
- aanvraag in vooroverleg akkoord
- aanvraag weigeren
- akkoord**

Anders:

Naam plantoetser: Datum:

SNELTOETSCRITERIA

Reclame

- voorkant
 zijkant
 achterkant

Dossiernummer

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. Met behulp van het vastgestelde gemeentelijke reclamebeleid poogt de gemeente het effect van reclame op de ruimtelijke kwaliteit in positieve zin te reguleren.

Reclame uitingen voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de straat goedgekeurde trendsetter. Als er geen trendsetter is, voldoet een reclame uiting in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Ja Nee n.v.t

Plaatsing

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Loodrecht op of evenwijdig en vlak aan de gevel
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Geen reclame aangebracht op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Geen reclame uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte ernstig belemmeren.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Geen reclame uitingen op het dak

Algemene vormgeving

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Max. afmetingen 30 cm hoog x 100 cm breed, uitsteek reclame max. 75 cm voor de gevel (incl. bevestigingsmateriaal) en voor vlakke reclame max. 10 cm voor de gevel (incl. bevestigingsmateriaal)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Geen mechanisch bewegende delen.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Geen lichtcourant of lichtreclame met veranderlijk of intimiderend licht.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Geen daglichtreflecterende reclame

Cumulatie

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Maximaal een reclame uiting per gevel
--------------------------	--------------------------	--------------------------	---------------------------------------

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

- aanvraag voorleggen voor de interne welstandstoets
 aanvraag in vooroverleg akkoord
 aanvraag weigeren
 akkoord

Anders:

Naam plantoetser: Datum:

SNELTOETSCRITERIA

Zonnepanelen en - collectoren

- voorkant
- zijkant
- achterkant

Dossiernummer

Een zonnepaneel dient voor energieopwekking. Een zonnecollector voor warmte opwekking.

Een zonnepaneel of collector voldoet in ieder geval aan de redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de straat goedgekeurde trendsetter. Als er geen trendsetter is, voldoet een zonnepaneel of collector in ieder geval aan de redelijke eisen van welstand als deze aan onderstaande criteria voldoet, of als er sprake is van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies voor de interne welstandstoets worden voorgelegd. In een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de stadsbouwmeester en het burgerlid voor Hasselt Binnen de Veste en indien noodzakelijk de gezamenlijke (regionale) monumentencommissie altijd om advies moeten worden gevraagd.

Ja Nee n.v.t.

Plaatsing

- | Ja | Nee | n.v.t. | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <i>Op het te plaatsen dakvlak zijn geen dakramen of kapellen gesitueerd</i> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <i>Plaatsing geheel binnen het dakvlak</i> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <i>In geval van een plat dak: Het geheel is gelegen binnen een hoek van 15gr. vanaf de dakrand</i> |

Algemene vormgeving

- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <i>Bij meerdere panelen of collectoren regelmatige rangschikking</i> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <i>Panelen of collectoren zijn integraal opgenomen in ontwerp van het bouwvlak</i> |

Materiaal, kleur detaillering

- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <i>Materiaal, kleur en detaillering afgestemd op het achterliggende dakvlak of anders zwart, antraciet of donkergrijs</i> |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---|

Indien een van de criteria met nee is aangekruist:

- aanvraag voorleggen voor de interne welstandstoets
- aanvraag in vooroverleg akkoord
- aanvraag weigeren
- akkoord

Anders:

Naam plantoetser: Datum:

Bijlage 3

RECLAMEBELEID

Gemeente Zwartewaterland



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Algemene inleiding

Hoofdstuk 2 Juridisch kader

- 2.1 Grondwet
- 2.2 Wet op de Ruimtelijke Ordening en Woningwet
- 2.3 Algemene Plaatselijke Verordening (A.P.V.)

Hoofdstuk 3 Plan van Aanpak

Hoofdstuk 4 Beoordelingsaspecten permanente reclametekens

- 4.1 Gebiedsindeling
- 4.2 Algemene voorwaarden voor alle gebiedsindelen
- 4.3 Bebouwde kom
 - 4.3.1. Woongebieden
 - 4.3.2. Bedrijfsbebouwing
 - 4.3.3. Winkelgebieden
- 4.4 Bedrijventerrein
- 4.5 Sportterreinen
- 4.6 Buitengebied

Hoofdstuk 5 Tijdelijke reclametekens ter aankondiging van evenementen of anderszins en permanente verwijzingsborden voor recreatie-objecten

- 5.1 Inleiding
- 5.2 Beoordelingsaspecten tijdelijke reclametekens
- 5.3 Beoordelingsaspecten permanente verwijzingsborden voor recreatie-objecten

Hoofdstuk 6 Handhavingstraject

- 6.1 Handhavingsregime
- 6.2 Legalisering
- 6.3 Aanschrijving
- 6.4 Hoe omgaan met erg oude reclame-uitingen
- 6.5 Handhaving vergunningplichtige reclameborden

Hoofdstuk 7 Bijlagen

- Bijlage 1 Van toepassing zijnde wetsartikelen
- Bijlage 2 Checklist
- Bijlage 3 Plan van aanpak.

Hoofdstuk 1 Algemene inleiding:

Onze leefomgeving wordt in toenemende mate beïnvloed door reclame. Steeds vaker worden reclame-uitingen verspreid en de tekens zelf worden steeds agressiever en opzichtiger. Voor een gemeente is het van belang om in een beleidsregel beoordelingscriteria vast te leggen, teneinde het fenomeen reclame beheersbaar te houden. Bovendien verschaft beleid aan belanghebbenden duidelijkheid omtrent de wijze waarop een verzoek tot reclame- of verwijzingsbord in voorkomende gevallen wordt toetst. Tevens helpt een beleidsregel bij een goede afronding van het eventueel te volgen handwingstraject. De te stellen voorwaarden dienen enerzijds in redelijke mate tegemoet te komen aan de wens tot promoten en bewegwijzeren en anderzijds aan de inpassing daarvan in het karakter van de omgeving.

Reclame heeft raakvlakken met allerlei wetgeving zoals de Grondwet (vrijheid van meningsuitingen), de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), de Woningwet, de Monumentenwet, het Bouwbesluit, de bouwverordening, de monumentenverordening en de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV). In het voeren van reclamebeleid dient zoveel mogelijk afstemming gezocht te worden tussen het beleid dat in het kader van de Woningwet gevoerd kan worden en het beleid, dat op basis van de APV en het privaatrecht kan worden toegepast. Zoveel mogelijk eenduidigheid is gewenst om de schijn van willekeur te voorkomen.

Deze notitie is tot stand gekomen onder het regiem van de Woningwet 1992, laatstelijk gewijzigd in april 2000. Dat wil zeggen dat nog geen rekening is gehouden met het te wijzigen artikel 12 van de Woningwet ten aanzien van het welstandsvereiste. De wijziging voorziet in een welstandstoets die uitsluitend mag plaatsvinden aan de hand van criteria die zijn neergelegd in een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. Wanneer op enig moment het nieuwe artikel 12 rechtskracht krijgt dient met betrekking tot deze notitie voor "welstandstoets" de welstandstoets op basis van de welstandsnota te worden gelezen. Het is niet zo dat de in deze nota opgenomen foto's foutieve reclame-uitingen bevatten.



Hoofdstuk 2 Juridisch kader.

2.1 Grondwet

Artikel 7 van de Grondwet regelt de vrijheid van meningsuiting. Lid 1 van dit artikel luidt als volgt: *Niemand heeft voorafgaand verlof nodig om door de drukpers gedachten of gevoelens te openbaren, behoudens ieders verantwoordelijkheid volgens de wet.*

In lid 4 van dit artikel is geregeld dat de drukpersvrijheid niet van toepassing is op het maken van handelsreclame. Hierdoor wordt niet alleen de censuur uitgesloten, maar ook het voorafgaand verlof van het openbaar gezag om geschriften niet zijnde handelsreclame openbaar te maken. De wet bepaalt dus dat de overheid bij ideële reclame slechts voorwaarden mag stellen aan de distributie met het oog op de bescherming van de openbare orde. Voor handelsreclame geldt deze beperking niet. Gelet hierop heeft deze notitie betrekking op handelsreclame en niet op ideële reclame. Onder handelsreclame wordt verstaan: *iedere openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee kennelijk wordt beoogd een commercieel belang te dienen.*

2.2 Wet op de Ruimtelijke Ordening en Woningwet.

In een bestemmingsplan kan in beginsel geen reclamebeleid worden opgenomen, omdat deze ruimtelijke relevantie mist. Alleen wanneer het reclame-uiting betreft die tevens bouwwerk zijn in de zin van de Woningwet komt het bestemmingsplan in beeld.

Indien een vergunningaanvraag voor het plaatsen/aanbrengen van een reclameobject binnen de bepalingen van de Woningwet valt dient toetsing plaats te vinden aan:

- Bestemmingsplanbepalingen;
- Technische eisen volgens het Bouwbesluit
- Bepalingen in de Bouwverordening
- Redelijke eisen van welstand.

Onder de werking van de Woningwet vallen in relatie tot deze notitie *alle bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van enige omvang en die direct of indirect met de ondergrond zijn verbonden en die ten doel hebben om reclame te maken.* Vergunningvrije bouwwerken ex artikel 43 Woningwet zijn hiervan uitgezonderd. Mobiele reclames van enige omvang met een permanent karakter moeten wel worden gezien als een bouwwerk ingevolge de Woningwet.

Bij strijdigheid met één van de toetsingsgronden moet de omgevingsvergunning worden geweigerd. Of een reclame-uiting op een bepaalde plaats acceptabel is, is met name afhankelijk van de vraag of de uiting voldoet aan redelijke eisen van welstand. Deze eis is opgenomen in zowel de Woningwet als in de APV. In de gemeentelijke bouwverordening zijn in artikel 9.1 welstandscriteria opgenomen. Deze criteria blijven buiten beschouwing wanneer een beleidsregel als de onderhavige met betrekking tot de visuele kwaliteit van de gebouwde omgeving door de gemeenteraad is geformuleerd en openbaar gemaakt.

2.3 Algemene plaatselijke verordening (APV)

De Algemene plaatselijke verordening vormt in dit kader een aanvulling op de Woningwet. Als een reclameconstructie is aan te merken als een bouwwerk in de zin van de Woningwet komt toetsing aan de APV niet meer in beeld. Het is mogelijk dat naast een omgevingsvergunning op grond van de Wabo ook een vergunning op grond van de APV benodigd is. Dit is het geval indien er zaken spelen die niet via de Woningwet kunnen worden geregeld maar wel via de APV. Voorbeelden hiervan zijn de verkeersveiligheid of de voorkoming of beperking van overlast door de reclame-uiting.

De relevante artikelen uit de APV die betrekking hebben op reclame-uitingen zijn als bijlagen bij deze notitie gevoegd.

Hoofdstuk 3 Plan van aanpak.

In eerste instantie dient het buitengebied gevrijwaard te worden van illegale reclame-uitingen. In een later stadium zullen de kernen (bebouwde kom) gevrijwaard moeten worden van illegale reclame-uitingen (in de volgorde zoals aangegeven in hoofdstuk 4). Ten behoeve van deze vrijwaring van illegale reclame-uitingen dient een plan van aanpak te worden opgesteld. Dit plan van aanpak, inclusief de uit te voeren inventarisatie, heeft het volgende doel. Er wordt in kaart gebracht op welke wijze, door wie, en in hoeveel tijd eventuele illegale reclame-uitingen, in eerste instantie in het buitengebied, kunnen worden aangepakt.

Indien de voorstellen in dit plan van aanpak akkoord worden bevonden door het college kan het vervolg van het handhavingstraject in gang worden gezet en door de raad worden vastgesteld. Het gaat daarbij globaal om de volgende activiteiten:

- Onderzoek per reclame-uiting; van wie / wiens grond / vergunning?
- Eventueel aanschrijvingen bestuursdwang doen uitgaan bij illegale situaties
- Bezwaar en Beroep

N.B. Het is van groot belang dat de handhaving op een gedegen manier wordt opgezet. De specifieke beleidsregels waaraan de reclame-uitingen getoetst moeten worden (wat is waar wel en wat is niet toegestaan), zijn opgesteld in nauw overleg tussen de verschillende afdelingen (Bouw- en Milieuzaken en Ruimtelijke Ontwikkeling), welstand en het college.

Hoofdstuk 4 Beoordelingsaspecten permanente reclametekens.

Bij het vaststellen van normen voor reclametekens, is het zinvol onderscheid te maken tussen de verschillende gebieden in een gemeente. Een woonwijk vraagt een andere benadering dan een winkelgebied, het buitengebied daarentegen zal ernstig aangetast worden bij plaatsing van reclametekens die op een bedrijventerrein gebruikelijk zijn. Verder wordt vanwege de uitstraling een onderscheid gemaakt tussen gewone reclame en lichtreclame. Reclame binnen openbare gebouwen valt niet onder de werking van deze notitie.

4.1 Gebiedsindeling.

Met betrekking tot toepassing van reclames gaat deze notitie uit van de volgende indeling:

- Bebouwde kom par. 4.3:
 - Woondoeleinden par. 4.3.1
 - Bedrijfsbebouwing par. 4.3.2
 - Winkelgebieden par. 4.3.3
- Bedrijventerreinen par. 4.4
- Sportterreinen par. 4.5
- buitengebied: par. 4.6

Per gebied zal een eigen beleid geformuleerd worden met uitgangspunten en normen, maar allereerst worden algemene voorwaarden geformuleerd die voor alle gebiedsdelen gelden.

4.2 Algemene voorwaarden voor alle gebiedsdelen.

Bij het plaatsen c.q. aanbrengen van reclametekens dienen de volgende algemene uitgangspunten in acht te worden genomen:

- Reclametekens zijn alleen aanvaardbaar indien zij een directe relatie hebben met de gekozen situering;
- De afmetingen, kleuren en vormgeving moeten afgestemd zijn op het karakter van de directe omgeving;
- Het reclametekens mag niet groter zijn dan voor een goede leesbaarheid voor die situering noodzakelijk is;
- De reclametekens dienen qua afmetingen en plaatsing op de gevelopzet afgestemd te worden;
- De in dit hoofdstuk genoemde maximum maten dienen in dit licht gezien te worden; Er zullen zich situaties voordoen waarbij ook deze maatvoeringen de welstand nog te zeer zullen verstoren;
- Het toepassen van losse letters en het aanlichten van reclameteksten verdient de voorkeur boven het toepassen van lichtbakken;
- Lichtbakken dienen een donker fond te hebben met heldere letters, ook in verband met de verkeersveiligheid (verblindingseffecten);
- Knipperende lichtreclames zijn niet toelaatbaar;
- Merkreclames zijn alleen denkbaar indien het bedrijf slechts één product voert; te denken valt bijvoorbeeld aan een autodealer; dit om een wildgroei aan tekens te voorkomen;
- Een reclame vraagt om een zorgvuldige vormgeving en een goede integratie in de gebouwde context.
- Een Abri mag aan twee zijden zijn voorzien van reclame-uitingen.



4.3 Bebouwde kom

4.3.1 Woongebieden

In een gebied dat hoofdzakelijk is ingericht voor woondoeleinden passen geen reclametekens. Er ontbreekt immers een relatie tussen het woonmilieu en reclame-uitingen. Een uitzondering hierop vormen woningen met een praktijkruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep, zoals een arts, architect of verzekeringsadviseur. In dergelijke gevallen is een bescheiden aanduiding (max. 0,50 m1 x 0,50 m1) aanvaardbaar op- of aan de gevel t.p.v. de bedrijfstoegang. Bij aanwezigheid van voortuinen is plaatsing van één bord in de tuin denkbaar, mits zorgvuldig (als tuinmeubel) vormgeven en geïntegreerd in het tuinontwerp.



4.3.2 Bedrijfsbebouwing

Voor bedrijfsbebouwing met een positieve bestemming in een woonomgeving gelden de volgende uitgangspunten. Alleen aanduidingen die betrekking hebben op de naam en de aard van het bedrijf zijn toelaatbaar. Per gebouw mag in principe niet meer dan één reclameteken gelijktijdig zichtbaar te zijn. Uitzondering hierop kan gemaakt worden voor gebouwen die gevels aan meer dan één straat hebben. Het aantal aanduidingen blijft dan één per naar de straat gekeerde gevel. Ook hier gelden weer de algemene uitgangspunten met betrekking tot vormgeving, kleurstelling en plaatsing ten opzichte van het gevelvlak.



4.3.3 Winkelgebieden

In gebieden met een uitgesproken winkel en/of promenade karakter zijn de mogelijkheden tot reclamevoering ruimer dan in woongebieden. Gezien de grote vormverscheidenheid van winkelgebieden en reclames, is het niet mogelijk richtlijnen te formuleren die 100% uitsluitel geven over de aanvaardbaarheid van reclames.

- Algemeen kan gesteld worden dat reclames op winkelniveau, dat wil zeggen het begane grondniveau, geplaatst dienen te worden zodat een directe en logische relatie tussen het

reclame-uitingen en de functie ontstaat en de overlast voor eventuele bovenwoningen beperkt wordt (bij voorkeur tussen de bovenkant van de winkelpui en de onderdorpel van de 1e verdiepingkozijnen).

- In het winkelverspreidingsgebied zijn per bedrijf maximaal één aanzichtreclame en twee uitsteekreclames mogelijk, mits een goed uitgewerkt ontwerp van een positief welstandsadvies wordt voorzien is een grotere ofwel een uitgebreidere reclame-uiting ook mogelijk (reclame-uitingen die aansluiten bij die van grote landelijke winkelketens);
- Voor de rest van de winkels in andere gebieden dan het winkelgebied is maximaal één aanzicht- en één uitsteekreclame mogelijk;
- Plaatsing tegen een luifel, is beter dan plaatsing (loodrecht) op de luifel. Loodrecht onder de luifel bestaat vaak de mogelijkheid op bescheiden maar effectieve wijze reclame te voeren;
- Indien geen luifel aanwezig is, kan een lichtbak op de gevel aangebracht worden mits de afmetingen en plaatsing afgestemd worden op de gevel opzet;
- Reclames hoog aan de gevel zullen afhankelijk van de situering en de plaats aan de gevel slechts zeer incidenteel kunnen worden toegestaan;
- Reclames mogen maximaal 75 cm. uitsteken buiten de gevel waaraan de reclame-uiting is bevestigd;
- De onderzijde van de uitsteekreclames dient minimaal 2.30 m1. Boven het wegdek c.q. het trottoir te worden aangebracht;
- Een en ander is ook van toepassing op horecagelegenheden. Over het algemeen kan gesteld worden dat bij de beoordeling van een reclame-uiting op een horecapand het gebruik, de hoeveelheid van reclame-uitingen, het gebied waarin het pand zich bevindt en de omvang van het pand een belangrijke rol spelen. Voor zover gebruik wordt gemaakt van losse reclameborden (niet op of aan de gevel bevestigd) mag de totaalhoogte maximaal 1,20 m bedragen en moet er een directe en logische relatie met het pand bestaan;
- Gezien de specifieke aard van een aantal winkels in de gemeente Zwartewaterland die met hun groter assortiment (huishoudelijke artikelen) inspelen op de kleine omvang van de kernen is een wat ruimere hoeveelheid reclames dan gebruikelijk aanvaardbaar tot een max. van 3 soorten. Bij deze hoeveelheid reclame-uitingen kan worden voorkomen dat een ontsierende opeenhoping (en elkaar overschreeuwen) ontstaat;



4.4 Bedrijventerreinen.

Bij bedrijventerreinen kan een onderscheid gemaakt worden tussen naam-, beroeps- en/of productaanduiding met een directe relatie tot het betreffende bedrijf, verwijzingsreclame c.q. routeborden op het bedrijventerrein en een gezamenlijke presentatie van de bedrijven m.b.t. bijvoorbeeld masten bij de entree van het terrein.

Gezien de grotere schaal van de gebouwen en het utilitaire karakter, is hier een grotere hoeveelheid reclame denkbaar. Uitgangspunt blijft dat de reclame op een logische plaats tegen of op het gebouw aangebracht dient te worden, bijvoorbeeld bij de entree, op de dakrand en afgestemd te zijn op de massa c.q. gevelopzet.

Los geplaatste ornamenten zijn denkbaar, mits zorgvuldig vormgeven, geplaatst bij de toegang tot het bedrijf en qua hoogte afgestemd op het kantoorgedeelte van het bedrijf met een maximum hoogte van 3,50 m.

Routeborden in één uniform kader zijn wenselijk. Per terrein zal een dergelijk kader moeten worden ontwikkeld en vormgeven.

Een gezamenlijke presentatie bij de entree van het bedrijventerrein is denkbaar eventueel in combinatie met een plattegrond en routebeschrijving. Een zorgvuldige vormgeving is dan essentieel. De hoogte dient beperkt te blijven tot maximaal 5 m.



4.5 Sportterreinen.

Sportterreinen zijn meestal in een groene omgeving gesitueerd. Het verdient aanbeveling één uniform systeem te ontwikkelen. Reclame-uitingen, gericht op het complex zelf zijn denkbaar (borden rond het (voetbal)veld, naamsaanduiding op kantine), indien de naar de natuur gekeerde zijde donker van kleur is en de hoogte gerekend vanaf maaiveld maximaal 1,20 m bedraagt of het bestemmingsplan moet anders voorschrijven.

Reclame-uitingen van sponsors zijn aanvaardbaar mits deze gezamenlijk bij of nabij de toegang van het sportterrein zijn gesitueerd en elkaar niet overschreeuwen.



4.6 Buitengebied.

Reclameborden en aankondigingen horen niet thuis in het buitengebied. Ze passen niet bij het karakter van de omgeving en vormen een visuele vervuiling. Zeker nu het recreatieve karakter van het buitengebied steeds meer aandacht krijgt, is het van belang het karakterverschil tussen de bebouwingkernen en het buitengebied te bewaren c.q. te versterken. Borden die niet zichtbaar zijn vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats zoals de openbare weg, een vaarwater uitgezonderd.

Bij agrarische bedrijven is het wel mogelijk om op het eigen terrein kleine bordjes te plaatsen (bijvoorbeeld "eieren/auto te koop"), bovendien is een naamsaanduiding op de stal of het bedrijfsgebouw mogelijk. Ook bij positief bestemde niet-agrarische bedrijven is één aanduiding toelaatbaar, mits de afmetingen niet meer dan 2 m² bedragen. De opschriften dienen te zijn opgenomen in de architectonische opbouw van de gevel en dienen daaraan zo mogelijk bij te dragen. Plaats, afmeting en kleur worden mede daardoor bepaald. Het is zeker niet ondenkbaar dat in bepaalde gevallen de maximale afmetingen nog te ruim zijn.

Lichtreclames passen niet in het buitengebied en zullen met name 's avonds als zeer dominant en opzichtig ervaren worden. Daarom is het plaatsen van lichtreclames in het buitengebied niet toelaatbaar. Op verwijsborden voor recreatieobjecten wordt in hoofdstuk 5 ingegaan



Hoofdstuk 5 Tijdelijke reclametekens ter aankondiging van evenementen of anderszins en permanente verwijzingsborden voor recreatie-objecten.

5.1 Inleiding

Aan de rand van de bebouwde kom van de kernen binnen de gemeente bevinden zich reeds informatiedragers, zoals gemeenteplattegronden en publicatieborden. In Zwartsluis en Hasselt zijn publicatieborden aanwezig waarop teksten van evenementen e.d. aangebracht kunnen worden (door middel van bijvoorbeeld inschuiven van teksten). Denkbaar is dat dergelijke borden ook op nader te bepalen plaatsen in Genemuiden geplaatst kunnen worden.

Onder tijdelijke reclametekens worden die borden of spandoeken verstaan waarop reclame gemaakt wordt voor een bepaald (commercieel) evenement, opening van een bedrijf, aankondiging van een collecte, etc. of reclame op bouwplaatsen.

Op grond van artikel 2.1.5.1. van de Algemene Plaatselijke Verordening (A.P.V.) bestaat de mogelijkheid om een vergunning te krijgen van burgemeester en wethouders om de weg of een weggedeelte te gebruiken anders dan overeenkomstig de bestemming daarvan. Voor de toepassing van dit artikel moet gedacht worden aan het plaatsen van reclameborden c.q. zuilen, containers, driehoeksborden etc.

Een vergunning kan worden geweigerd:

- a. indien het beoogde gebruik schade toebrengt aan de weg, gevaar oplevert voor de bruikbaarheid van de weg of het doelmatig en veilig gebruik daarvan, dan wel een belemmering kan vormen voor het doelmatig beheer en onderhoud van de weg.
- b. indien het beoogde gebruik hetzij op zichzelf, hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- c. In het belang van de voorkoming of beperking van overlast voor gebruikers van het in de nabijheid gelegen onroerend goed.

Samenvattend kan op grond van artikel 2.1.5.1. van de A.P.V. worden opgetreden tegen reclameborden langs wegen, voor zover ze niet in weilanden of op andere afgebakende terreinen zijn aangebracht.

Op grond van artikel 4.7.2. van de A.P.V. kan tegen reclameborden worden opgetreden indien de borden aan een onroerende zaak, in weilanden of op anders afgebakende terreinen zijn geplaatst. In lid f van dit artikel staat: opschriften en aankondigingen van kennelijk tijdelijke aard, voor zolang zij feitelijke betekenis hebben, mits van het aanbrengen ervan tevoren door of vanwege de rechthebbende of de hoofdgebruiker van het onroerend goed schriftelijke kennisgeving is gedaan aan burgemeester en wethouders en dit college niet binnen 14 dagen na ontvangst van die kennisgeving van enig bezwaar heeft doen blijken.

Samenvattend kan op grond van artikel 4.7.2. worden opgetreden tegen reclameborden binnen en buiten de bebouwde kom in weilanden of andere afgebakende terreinen.

5.2 Beoordelingsaspecten tijdelijke reclametekens.

Voor de herindeling werd in de voormalige gemeenten uitsluitend medewerking verleend aan het plaatsen van reclameborden ten behoeve van plaatselijke evenementen en niet-commerciële evenementen die plaatsvonden in de directe omgeving van de gemeente. In verband met de verkeersveiligheid en om het uiterlijk van de gemeente niet te zeer aan te tasten dienen tijdelijke reclameborden aan de volgende voorwaarden te voldoen.

- De maximale tijdsduur voor de plaatsing van een reclamebord ter aankondiging van een evenement of incidentele gebeurtenis bedraagt veertien dagen. De borden dienen uiterlijk twee dagen na het plaatsvinden van het evenement te zijn verwijderd.

- De borden mogen alleen worden geplaatst op de grond tegen lichtmasten, waaraan geen verkeersborden of –tekens zijn bevestigd, niet op, aan of rond bomen, verkeersborden of ander straatmeubilair. Er zullen lichtmasten voor deze functie worden vastgelegd. Borden die geplaatst zijn tegen niet aangewezen lichtmasten zullen zonder waarschuwing worden verwijderd.
- Plaatsing en bevestiging moet zodanig geschieden dat de verkeersveiligheid niet in gevaar wordt gebracht en dat aan de lantaarnpalen op geen enkele wijze schade wordt toegebracht; eventueel geconstateerde schade zal in rekening worden gebracht.
- De maximale omvang van een reclamebord dat geplaatst zal worden tegen een lantaarnpaal mag 122 x 61 cm (= standaardmaat) bedragen.

Aan de plaatsing van tijdelijke borden ten behoeve van bouwwerkzaamheden, de verkoop of verhuur van (bedrijfs)panden, anders dan op eigen terrein wordt geen medewerking verleend.

5.3 Beoordelingsaspecten permanente verwijzingsborden voor recreatie-objecten

Ten aanzien van de verwijzingsborden voor recreatie-objecten binnen de bebouwde kom, zoals horecagelegenheden, toeristische voorzieningen en gemeentelijke instellingen, wordt een uniform bewegwijzeringsstelsel voorgesteld. Dit betekent dat de borden in een vaste vormgeving en kleurstelling moeten worden uitgevoerd. De kosten verbonden aan de borden komen voor rekening van de bedrijven of instellingen.

Alleen bedrijven en instellingen die positief zijn bestemd binnen, of niet in strijd zijn met de geldende bestemmingsplannen komen in aanmerking voor verwijzingsborden. Gedacht moet worden aan VVV kantoren, specialiteitenrestaurants, kaas- en ijsboerderijen, ambachtelijke bedrijfjes, musea en galerieën, kinderboerderijen. Per bedrijf of instelling in de bebouwde kom mogen borden worden geplaatst. Buiten de bebouwde kom zal t.a.v. de hoeveelheid borden, afhankelijk van de ligging van geval tot geval beoordeeld moeten worden.

Hoofdstuk 6 Handhavingtraject

Daar waar reclame-uitingen geplaatst zijn, zonder vergunning, welke in strijd zijn met deze beleidsregel zal handhavend opgetreden moeten worden. De regelgeving op grond waarvan illegale situaties ongedaan konden worden bestaan al. Het probleem van een succesvol handhavingsbeleid ligt hem veel meer in de volgende zaken;

- Juiste toepassing van het juridisch kader: beoordelen onder welke regelgeving het betreffende reclamebord valt;
- Keuzen maken voor het toe te passen beleid: Wat staat de gemeente toe, wat staat zij niet meer toe, bijvoorbeeld als het gaat om verwijfsborden;
- De daadwerkelijke handhaving een goede plaats geven binnen de bestaande organisatie, zodat dit meegenomen wordt in het reguliere werk;

6.1 Handhavingsregime

In de A.P.V. is in hoofdstuk 4 een vergunningsplicht vastgelegd voor ontsierende, hinderlijke of gevaarlijke reclames (zie bijlage)

De grondslag van het verbod op ontsierende, hinderlijke of gevaarlijke reclames ligt dus in de A.P.V.. De belangrijkste regeling die in artikel 3 wordt genoemd is de Woningwet. Op grond van artikel 2.1 lid 1 van de wabo is het verboden te bouwen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken, dat vrijwel elk reclamebord als een bouwwerk kan worden aangemerkt. Als sprake is van een bouwwerk zijn de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening van toepassing. De volgende stap in het handhavingstraject is dan de toetsing of al dan niet legalisering mogelijk is. Toetsing van de reclame-uiting aan het geldende bestemmingsplan en de welstandseisen zal dit moeten uitwijzen.

In artikel 2.1.5.1. van de A.P.V. is aangegeven dat het aanbrengen van voorwerpen en / of stoffen op, aan of boven de weg niet is toegestaan zonder vergunning van burgemeester en wethouders (b.v. uithangborden, spandoeken, etc.)

Los van al het bovenstaande is er nog een artikel in de A.P.V. dat van toepassing kan zijn op een reclame-uiting, artikel 5.1.6. Dit artikel betreft het maken van reclame door middel van reclamevoertuigen, hiervoor is ontheffing vereist van burgemeester en wethouders.

6.2 Legalisering

Als een reclame-uiting, na toetsing aan de wettelijke regelingen en het gemeentelijke beleid toch kan blijven bestaan, mits daar een vergunning voor wordt aangevraagd, kan van gemeentewege het traject om tot vergunningverlening te komen worden ingezet. De eigenaar van de reclame-uiting wordt hierbij verzocht een vergunning voor zijn reclame-uiting aan te vragen. De vergunningaanvraag kan vervolgens als een reguliere aanvraag worden meegenomen in de bestaande procedures. Hierbij moet echter niet vergeten worden, dat voor deze reclame-uitingen sprake is van een inhaalslag binnen de gemeente Zwartewaterland.

6.3 Aanschrijving

Als een bepaalde reclame-uiting na toetsing aan het wettelijke kader en het gemeentelijke beleid niet voor legalisering in aanmerking komt, moet ervoor gezorgd worden dat de reclame-uiting via bestuursdwang verdwijnt. De weg die hierbij het best bewandeld kan worden is die van de bestuurlijke aanschrijving. In de Gemeentewet, in samenhang met hoofdstuk 5 van de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb), wordt hiervoor het wettelijk kader gegeven. In artikel 125 Gemeentewet is geregeld dat het gemeentebestuur bevoegd is tot toepassing van bestuursdwang.

In artikel 5:21 tot en met 5:31 Awb is geregeld hoe de bestuursdwang uitgevoerd wordt. In plaats van een aanschrijving bestuursdwang zou ook een dwangsom kunnen worden opgelegd, maar dat wordt in dit kader minder wenselijk geacht:

- Handhaving bij dwangsom is arbeidsintensiever dan bij bestuursdwang, aangezien bij een dwangsom vaker controles dienen plaats te vinden.

- Als de reclame-uiting na de gestelde termijn niet door de eigenaar verwijderd is, heeft het door de gemeente zelf verwijderen van de reclame-uiting het voordeel dat het in de oude situatie herstellen over het algemeen erg eenvoudig is: de reclame-uiting verwijderen is voldoende. Bovendien wordt de eigenaar daarmee de reclame-uiting ontnomen zodat in elk geval de betreffende reclame-uiting niet opnieuw geplaatst kan worden.

Artikel 5:21 Awb geeft de definitie van bestuursdwang:

Onder bestuursdwang wordt verstaan: het door feitelijk handelen door of vanwege een bestuursorgaan optreden tegen hetgeen in strijd met bij of krachtens enig wettelijk voorschrift gestelde verplichtingen is of wordt gedaan, gehouden of nagelaten.

Artikel 5:22 geeft aan dat er een wettelijke grondslag vereist is voor toepassing van bestuursdwang.

Na het hierboven al veelvuldig genoemde artikel 4.7.2. A.P.V. volgt artikel 4.7.3. A.P.V., met als kop "aanschrijving". Dit artikel betreft de aanschrijving van de uitzonderingsgevallen die in artikel 4.7.2. lid 2 genoemd zijn. Als dergelijke reclame-uitingen de veiligheid van het verkeer in gevaar brengen of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaken, hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid een aanschrijving te doen uitgaan.

6.4 Hoe omgaan met erg oude reclame-uitingen.

Een groot aantal reclame-uitingen staan al heel lang binnen onze gemeente. Het gegeven lange tijd niet tegen illegale reclame-uitingen is opgetreden, levert de overtreder geen rechten op. Wel is het zo dat naarmate de illegale situatie langer gedoogd is, er meer redenen zijn om een overgangsregeling te treffen, omdat de zorgvuldigheid vereist dat rekening wordt gehouden met de belangen die de overtreder heeft. Het beleid mag worden veranderd, maar niet heel plotseling. Daarom wordt voorgesteld de volgende termijnen te hanteren:

Reclame-uitingen die geplaatst worden na vaststelling van het nieuwe beleid dienen binnen 3 dagen na aanschrijving te worden verwijderd (lik op stuk beleid);

Voor de overige reclame-uitingen wordt een termijn gerekend van 4 maanden om deze te (laten) verwijderen.

Met een termijn van 4 maanden is het voor de eigenaren van de reclame-uitingen mogelijk om op een andere manier naamsbekendheid te krijgen. Hiermee moet namelijk op grond van een uitspraak van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State rekening mee worden gehouden.

6.5 Handhaving vergunningplichtige reclameborden.

Om landschapsvervuiling en wildgroei tegen te gaan zal er van gemeentewege actief opgetreden moeten worden tegen illegaal geplaatste vergunningplichtige reclameborden in de bebouwde kom en voor zover van toepassing in het buitengebied.

Op grond van artikel 100 van de Woningwet voorziet het gemeentebestuur in het bouw- en woningtoezicht dat in elk geval de taak heeft binnen de gemeente toezicht uit te oefenen op de naleving van de bij of krachtens deze wet gegeven voorschriften. Het opsporen van illegaal geplaatste reclameborden zal, voor zover deze vallen onder de werking van de Woningwet geschieden door de ambtenaren bouw- en woningtoezicht.

Voor het van kracht worden van deze beleidsregel zal een inventarisatie worden gemaakt van reeds aanwezige borden (nulmeting). Foto's zullen als bijlage bij deze beleidsregel worden gevoegd.

Eigenaren van reclame-uitingen die reeds bestaan op het moment van de nulmeting en die voldoen aan deze beleidsregel zullen geen aanvraag hoeven doen om hun reclame-uiting te legaliseren.

Daarentegen zal tegen reclame-uitingen die niet passen binnen deze beleidsregel handhavend opgetreden dienen te worden conform deze beleidsregel. Nieuwe verzoeken zullen worden getoetst aan deze notitie.

Hoofdstuk 7 Bijlagen

Bijlage 1	Van toepassing zijnde wetsartikelen
Bijlage 2	Checklist
Bijlage 3	Lijst met afgegeven vergunningen t.a.v. reclame-uitingen
Bijlage 4	Plan van aanpak.

Biilage 1

Artikelen uit de A.P.V. waarnaar in de beleidsregel verwezen wordt.

Begripsomschrijvingen

Artikel 1.1

In deze verordening wordt verstaan danwel mede verstaan onder:

A Weg:

1. alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;
2. de - al dan niet met enige beperking - voor het publiek toegankelijke pleinen en open plaatsen, parken, plantsoenen, speelweiden, bossen en andere natuurterreinen, ijsvlakten en aanlegplaatsen voor vaartuigen;
3. de voor het publiek toegankelijke stoepen, trappen, portieken, gangen, passages en galerijen, welke uitsluitend tot voor bewoning in gebruik zijnde ruimte toegang geven en niet afsluitbaar zijn;
4. andere voor het publiek toegankelijke, al dan niet afsluitbare stoepen, trappen, portieken, gangen, passages en galerijen; de afsluitbare alleen gedurende de tijd dat zij niet door of vanwege degene die daartoe naar burgerlijk recht bevoegd is, zijn afgesloten.

Artikel 2.1.5.1

Voorwerpen of stoffen op, aan of boven de weg

1. Het is verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders de weg of een weggedeelte te gebruiken anders dan overeenkomstig de bestemming daarvan.
2. Het in het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op:
 - a. vlaggen, wimpels en vlaggenstokken, indien zij geen gevaar of hinder kunnen opleveren voor personen of goederen en niet voor commerciële doeleinden worden gebruikt;
 - b. zonneschermen, mits deze zijn aangebracht boven het voor voetgangers bestemde gedeelte van de weg en mits:
 - geen onderdeel zich minder dan 2,2 meter boven dat gedeelte bevindt;
 - geen onderdeel van het scherm, in welke stand dat ook staat, zich op minder dan 0,5 meter van het voor het rijverkeer bestemde gedeelte van de weg bevindt; en geen onderdeel verder dan 1,5 meter buiten de opgaande gevel reikt;
 - c. de voorwerpen of stoffen, die noodzakelijkerwijze kortstondig op de weg gebracht worden in verband met laden of lossen ervan en mits degene die de werkzaamheden verricht of doet verrichten ervoor zorgt dat onmiddellijk na het beëindigen daarvan, in elk geval vóór zonsondergang, de voorwerpen of stoffen van de weg verwijderd zijn en de weg daarvan gereinigd is;
 - d. voertuigen;
 - e. voorwerpen of stoffen waarop gedachten of gevoelens worden geopenbaard;
 - f. standplaatsen als bedoeld in artikel 5.2.3.
3. Het is verboden op, in, over of boven de weg voorwerpen of stoffen waarop gedachten of gevoelens worden geopenbaard te plaatsen, aan te brengen of te hebben, indien deze door hun omvang of vormgeving, constructie of plaats van bevestiging schade toebrengen aan de weg, gevaar opleveren voor de bruikbaarheid van de weg of voor het doelmatig en veilig gebruik daarvan, danwel een belemmering vormen voor het doelmatig beheer en onderhoud van de weg.
4. Voor de toepassing van het tweede lid, onder c wordt onder weg verstaan hetgeen artikel 1 van de Wegenverkeerswet 1994 daaronder verstaat.
5. Een vergunning bedoeld in het eerste lid kan worden geweigerd:
 - a. indien het beoogde gebruik schade toebrengt aan de weg, gevaar oplevert voor de bruikbaarheid van de weg of voor het doelmatig en veilig gebruik daarvan, danwel een belemmering kan vormen voor het doelmatig beheer en onderhoud van de weg;
 - b. indien het beoogde gebruik hetzij op zichzelf, hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan redelijke eisen van welstand;
 - c. in het belang van de voorkoming of beperking van overlast voor gebruikers van de in de nabijheid gelegen onroerende zaak.
6. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor zover op de Wet milieubeheer gebaseerde voorschriften, de Woningwet, het Rijkswegenreglement, van toepassing zijn of voor zover er sprake is van een evenement als bedoeld in artikel 2.2.1, waarvoor vergunning is verleend.

Artikel 4.7.2

Ontsierende, hinderlijke of gevaarlijke reclames e.d.

1. Het is de rechthebbende op een onroerend goed alsmede de hoofdgebruiker van dat goed verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders dit goed of een daarop aanwezige zaak te gebruiken of het gebruik daarvan toe te laten voor het maken van handelsreclame met behulp van een opschrift, aankondiging of afbeelding in welke vorm dan ook, die vanaf de weg of vanaf een andere voor het publiek toegankelijke plaats zichtbaar is.
2. Het in het eerste lid gestelde verbod geldt niet ten aanzien van:
 - a. opschriften, aankondigingen en afbeeldingen in het inwendig gedeelte van een onroerende zaak;
 - b. opschriften en aankondigingen op zuilen, borden, muren of andere constructies, aangewezen door de overheid;
 - c. opschriften en aankondigingen betrekking hebbend op:
 - openbare verkoping, aanbiedingen ter verkoop, verhuur of verpachting van een onroerende zaak, voor zolang zij feitelijke betekenis hebben;
 - het beroep, de dienst, of het bedrijf dat in of op de onroerende zaak wordt uitgeoefend of waarvoor die zaak is bestemd, zomede op naamborden;mits deze opschriften en aankondigingen gezamenlijk geen grotere oppervlakte hebben dan 0,50 m² en geen van alle een grotere afmeting in een richting hebben dan 1,00 meter en mits deze opschriften en aankondigingen zijn aangebracht op of aan het onroerend goed;
 - d. opschriften betrekking hebbend op de naam en/of aard van in uitvoering zijnde bouwwerken en/of op de namen van degenen die bij het ontwerp en/of de uitvoering van het bouwwerk betrokken zijn, mits deze opschriften zijn aangebracht op borden bij of op de in uitvoering zijnde bouwwerken zelf en niet verlicht zijn, zulks voor zolang zij feitelijke betekenis hebben;
 - e. opschriften en aankondigingen aan gebouwen en inrichtingen van openbaar vervoer, indien deze zijn aangebracht ten dienste van dat vervoer;
 - f. opschriften en aankondigingen van kennelijk tijdelijke aard, voor zolang zij feitelijke betekenis hebben, mits van het aanbrengen ervan tevoren door of vanwege de rechthebbende of de hoofdgebruiker van de onroerende zaak schriftelijk kennisgeving is gedaan aan burgemeester en wethouders en dit college niet binnen 14 dagen na ontvangst van die kennisgeving van enig bezwaar heeft doen blijken.
Zodanige opschriften en aankondigingen worden geacht hun tijdelijk karakter te hebben verloren, wanneer deze gedurende meer dan 9 weken op het onroerend goed aanwezig zijn.
3. Het in het eerste lid gesteld verbod geldt voorts niet voor zover de Woningwet, op de Wet milieubeheer gebaseerde voorschriften, de Monumentenwet, de gemeentelijke monumentenverordening of artikel 2.1.5.1 van toepassing is.
4. Een vergunning bedoeld in het eerste lid kan worden geweigerd:
 - a. indien de reclame, hetzij op zichzelf, hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan redelijke eisen van welstand;
 - b. in het belang van de verkeersveiligheid;
 - c. in het belang van de voorkoming of beperking van overlast voor gebruikers van de in de nabijheid gelegen onroerende zaak.

Artikel 6.1

Strafbepaling

1. Overtreding van de bij of krachtens deze verordening gegeven voorschriften en beperkingen wordt, voor zover daarin niet bij wet, algemene maatregel van bestuur of provinciale verordening is voorzien, gestraft met hechtenis van ten hoogste drie maanden of geldboete van de tweede categorie als bedoeld in artikel 23 Wetboek van Strafrecht en kan bovendien worden gestraft met openbaarmaking van de rechterlijke uitspraak.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid wordt overtreding van de volgende artikelen en de krachtens deze artikelen gegeven voorschriften en beperkingen gestraft met een geldboete van de eerste categorie als bedoeld in artikel 23 Wetboek van strafrecht: artikel 2.1.4.1, 2.1.4.3, 2.4.7, 2.4.8., 2.4.9, 2.4.10, 2.4.11, 2.4.12, 2.4.19, 2.4.24 en 4.4.6

Artikel 6.1a

Toeziethouders

1. Met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze verordening zijn belast:

- personen die bij bijzondere wetten met de opsporing van de daarin bedoelde strafbare feiten worden belast en;
 - personen die bij verordening zijn belast met het toezicht op de naleving van die verordening, een en ander voor zover het die feiten betreft en die personen zijn beëdigd.
- 2 Voorts zijn met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze verordening belast de door burgemeester en wethouders dan wel de burgemeester aangewezen personen.

Artikelen uit de Woningwet waarnaar in de beleidsregel verwezen wordt.

Artikel 1

1 Voor de toepassing van het bij of krachtens deze wet bepaalde wordt verstaan onder:

- a. bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;
- c. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- f. bestemmingsplan: een bestemmingsplan als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening dan wel een stadsvernieuwingsplan als bedoeld in de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing;
- m. inspecteur: de inspecteur van de volkshuisvesting;
- p. omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 van de wabo;
- q. stadsbouwmeester: door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke deskundige die aan burgemeester en wethouders advies uitbrengt ten aanzien van de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, waarvoor een aanvraag om omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Artikelen uit de Bouwverordening waarnaar in de beleidsregel verwezen wordt.

Artikel 1.1

Bouwwerk

- Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

Bijlage 2

Checklist reclameborden:

Onderzoek:

- Waar staat de reclameprecies? (kadaster / informatie gemeente)
- Wie is eigenaar van de grond (is door de grondeigenaar toestemming gegeven?)
- Wie is eigenaar van het bord?
- Publiceren in de krant bij onvoldoende gegevens.

Is de Woningwet van toepassing, d.w.z. is sprake van een bouwwerk?

- Ja → Is legalisatie mogelijk? (toetsing beleidsregels m.b.t. welstandseisen)
Ja → Legaliseren (vergunning verlenen)
Nee → Aanschrijven
Nee → Ga door

Is sprake van reclame op een Rijks- dan wel gemeentelijk monument?

- Ja → zie Monumentenwet dan wel gemeentelijke monumentenverordening
Nee → Ga door

Is sprake van plaatsing van een reclame op, aan of boven de weg?

- Ja → Is legalisatie mogelijk / wenselijk? (toetsing aan artikel 2.1.5.1. A.P.V.)
Ja → Legaliseren (Vergunning A.P.V. verlenen)
Nee → Aanschrijven (artikel 4.7.3. A.P.V.)
Nee → Ga door

Is sprake van één van de uitzonderingen van artikel 4.7.2. lid 2 A.P.V.?

- Ja → Toetsing aan artikel 4.7.3. A.P.V.: sprake van gevaar voor verkeer of ernstige hinder?
Ja → Aanschrijven o.g.v. artikel 4.7.3. A.P.V.
Nee → Geen verder activiteiten ondernemen
Nee → Ga door

Er is sprake van een reclame waarop artikel 4.7.2. lid 1 A.P.V. van toepassing is.

- Ja → Is legalisatie mogelijk / wenselijk? (toetsing aan artikel 4.7.2. leden 1 en 4 A.P.V.)
Ja → Legaliseren (Vergunning A.P.V. verlenen)
Nee → Aanschrijven

Reclamevoertuig? (5.1.6. A.P.V.)

- Ja → Is legalisatie mogelijk / wenselijk? (toetsing)
Ja → Legaliseren (Ontheffing verlenen)
Nee → Aanschrijven
Nee → Ga door

Legaliseren:

- Aanvraag laten indienen
- Afhandelen vergunningaanvraag

Aanschrijven:

- Horen
- Bestuursdwangaanschrijving verzenden waarin termijn wordt gesteld
- Na gestelde termijn indien nodig reclame-uiting van gemeentewege verwijderen
- Kosten verwijdering verhalen op eigenaar van de reclame-uiting

Bijlage 3

Plan van aanpak.

In dit handhavingstraject wordt de volgende werkwijze gehanteerd.

- Fase 1: Constatering en Onderzoek
- Fase 2: Voorbereiding en besluitvorming
- Fase 3: Aanschrijving
- Fase 4: Bezwaar, beroep en voorlopige voorziening
- Fase 5: Uitvoering

Deze fasering beginnen we in het Buitengebied en werken we vervolgens in zijn geheel af. Nadat de laatste fase is doorlopen starten we met de volgende groep volgens de indeling als in hoofdstuk 4 omschreven. Dit is niet om er maar een lang draderig geheel van te maken maar om één en ander overzichtelijk te houden.

Fase 1: Constatering en Onderzoek

In deze fase is sprake van een geconstateerde reclame-uiting. Past deze reclame-uiting binnen deze beleidsregel en is voor deze reclame-uiting in het verleden wel of geen vergunning verleent.

Fase 2: Voorbereiding en besluitvorming

De tweede fase richt zich op de formele, in de algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde, procedure inzake handhavingbesluiten. Deze tweede fase bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Principebesluit college van B&W en brief uit naar belanghebbenden;
2. Hoorzitting c.q. zienswijzen;
3. Besluitvorming;

Fase 3: Aanschrijving

Nadat besluitvorming heeft plaatsgevonden, wordt de belanghebbende aangeschreven. De aanschrijving bevat ten minste de navolgende onderdelen:

- 1 Omschrijving overtreding en verwijzing naar het overschreden voorschrift;
- 2 Omschrijving gevolgde procedure;
- 3 Afweging van belangen (daarbij betrokken de eventueel ingediende zienswijze);
- 4 Besluit;
- 5 Bezwaarmogelijkheid en voorlopige voorziening;
- 6 Meer informatie.

Fase 4: Bezwaar, beroep en voorlopige voorziening

Tegen het besluit kan bezwaar worden aangetekend. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Slechts de voorzitter van de Sector Bestuursrecht van de Arrondissementsrechtbank te Zwolle kan een besluit schorsen. De Awb geeft dwingende regels met betrekking tot bezwaar, beroep en voorlopige voorziening. In het kader van dit plan van aanpak is het niet noodzakelijk daar verder op in te gaan.

Fase 5: Uitvoering

Het sluitstuk van de handhavingprocedure bestuursdwang is de uitvoering. De uitvoering bestaat uit de volgende onderdelen:

- 1 Constatering dat niet aan de aanschrijving is voldaan;
- 2 Voorbereiden bestuursdwang;
- 3 Aan betrokkenen berichten dat wordt overgegaan tot uitvoering (=feitelijk mededeling zonder bezwaar- en/of beroepsmogelijkheid);
- 4 Aan rechthebbenden op onroerende goed aanzeggen dat terrein zal worden betreden (mededeling ex. Artikel 5:27, lid 3, Algemene wet bestuursrecht);
- 5 Bestuursdwang;
- 6 Kosten verhaal (eventueel inclusief invorderingsprocedure)

Bijlage 4

Monumentenlijst

Rijksmonumenten

Adres/omschrijving Monumentnummer

Hasselt

1. Baangracht 1	20856
2. Baangracht 2	20857
3. Baangracht 5	20858
4. Baangracht 6/7	20859
5. Baangracht 14	20860
6. Baangracht 15	20861
7. Baangracht 16	20862
8. Baangracht 17	20863
9. Baangracht 18	20864
10. Baangracht 19	20865
11. Baangracht 20	20866
12. Brouwersgracht 7	20867
13. Brouwersgracht 16	20868
14. Brouwersgracht 18	20869
15. Stenendijk 7 (molen)	20870
16. Heerengracht 1	20871
17. Heerengracht 6	20872
18. Heerengracht 14	20873
19. Heerengracht 15	20874
20. Heerengracht 16	20875
21. Heerengracht 24	20876
22. Heerengracht 25	20877
23. Heerengracht 26	20878
24. Heerengracht 27	20879
25. Hofstraat 22	20880
26. Hofstraat 24	20881
27. Hoogstraat 8	20882
28. Hoogstraat 10	20883
29. Hoogstraat 12	20884
30. Hoogstraat 24	20885
31. Hoogstraat 28	20886
32. Hoogstraat 30	20887
33. Hoogstraat 33	20888
34. Hoogstraat 40	20889
35. Hoogstraat 40/42	20890
36. Hoogstraat 49	20891
37. Hoogstraat 51	20892
38. Hoogstraat 53	20893

39.Hoogstraat 57	20894
40.Hoogstraat 67	20895
41.Markt 1	20896
42.Markt 2	20897
43.Markt 3	20898
44.Markt 4	20899
45.Markt 8 (N.H. kerk en orgel)	20900
46.Nieuwstraat 7	20901
47.Nieuwstraat 8	20902
48.Nieuwstraat 10	20903
49.Nieuwstraat 14	20904
50.Nieuwstraat 12	20905
51.Nieuwstraat 16	20906
52.Prinsengracht 2	20907
53.Prinsengracht 3	20908
54.Prinsengracht 8	20909
55.Prinsengracht 9/10	20910
56.Prinsengracht 17	20911
57.Prinsengracht 18	20912
58.Ridderstraat 1	20913
59.Markt 7	20914
60.Ridderstraat 8	20915
61.Ridderstraat 9	20916
62.Ridderstraat 24	20917
63.Ridderstraat 40/42	20918
64.Ridderstraat ong. (vispoort)	20919
65.Rosmolenstraat 3/5	20920
66.Rosmolenstraat 1/3	20921
67.Stenendijk ong. (historische zeewering)	20922
68.Justitie Bastion ong. (schildhoudende leeuw)	20923
69.Grachtengordel/bastions, binnen- en buitengracht	20924
70.Kerkwetering 1 (N.H. kerk)	20925
71.Kerkwetering 1 (Toren N.H. kerk)	20926
72.Kalkovenwegje 3 (kalkovens)	489135
73.Eiland 22 (kerk, buitenkapel en pastorie)	508108
74.Eiland 22 (buitenkapel)	508109
75.Eiland 24 (pastorie)	508110
76.Eiland 22 (kruiskerk)	508111
77.Grintwal, nabij nummer 1 (Diamanten bolwerk)	525506
<u>Genemuïden</u>	
77.Kamperzeedijk 7 (stoomgemaal)	16083
78.Buiten- binnenhaven (keersluis en petroleumkelder)	506442
<u>Zwartsluis</u>	
79.Zwartewatersklooster (locatie voormalig klooster)	514810
80.De Velde (voormalige Huusstee)	515200
81.Buitenkwartier 2	506336
82.Buitenkwartier 34 (Doopsgezinde kerk)	506346
83.Buitenkwartier 39	506347

84.Groot Lageland 9	41508
85.Groot Lageland 21	506348
86.Kerkstraat 24	41510
87.Kerkstraat 31	454880
88.Mastenmakerstraat 37	41511
89.De Nieuwesluis 2	41512
90.Westeinde 6	41513
91.Het Singel 18	506332
92.Zwartewatersklooster 9 (boerderijcomplex met 5 onderdelen)	506327
93.	506328
94.	506329
95.	506330
96.	506331

Gemeentelijke monumenten *objectnr.*

Zwartsluis

1. Zwartewatersklooster 2 (boerderij)	ZS005
2. Kerkstraat 26 (voormalig gemeentehuis)	ZS012
3. Kerkstraat 31 (Ned. Herv. Kerk)	ZS013
4. Stationsweg 30 (winkel-woonhuis)	ZS017
5. Baanstraat bij 35 (Israëlitische begraafplaats)	ZS022
6. Het Singel 22	ZS025
7. Het Singel 20	ZS026
8. Zomerdijk 53 / 63 (blok met zes arbeiderswoningen)	ZS033
9. Buitenkwartier 14 (Cocosmatten- en borstelfabriek)	ZS037
10.Buitenkwartier 28	ZS039
11.Groot Lageland 17	ZS046
12.Groot Lageland ongenummerd (schutsluis met wachterhuisje)	ZS048
13.De Nieuwesluis 28	ZS050
14.Buismanbank ongenummerd	ZS.....

Bijlage 5

Stratenregister

OVERZICHT STRAATNAMEN GENEMUIDEN.

Onder **niveau** staat het welstandsniveau dat van toepassing is per adres vermeld. Het eerste cijfer staat voor het welstandsniveau 1 tot en met 3; 1: hoog welstandsniveau, 2 regulier welstandsniveau, 3 geen welstandstoets. Het tweede cijfer staat voor de inhoudelijke richting van de welstandstoets 1 tot en met 3; 1 gericht op behoud herstel van de aanwezige en verloren gegane architectonische en stedenbouwkundige waarden, 2 gericht op respecteren en interpreteren en 3 gericht op veranderen.

Straat	huisnummers	Deelgebied	Niveau
D'Akkerties	1 t/m 30	naoorlogse woonwijken	2-2
Drieroeder	alle nummers	naoorlogse woonwijken	2-2
Achterstraat	6 t/m 70	oud Genemuiden	1-2
Achterweg	1 t/m 77	oud Genemuiden	1-2
Admiraal de Ruyterstraat	1 t/m 29	naoorlogse woonwijken	2-2
Almarassensteeg		oud Genemuiden	1-2
Balk	1 t/m 12	naoorlogse woonwijken	2-2
Bentheimersteeg	1 t/m 8	oud Genemuiden	1-2
Bergroede	1 t/m 36	naoorlogse woonwijken	2-2
Biezenstraat	3 t/m 14	industrieterrein	2-2/3
Blokhuisweg	7 t/m 15	oud Genemuiden	1-2
Bodemansteeg		oud Genemuiden	1-2
Buitenhaven	1 t/m 3	naoorlogse Woonwijken	2-2
Buitenhaven	5	oud Genemuiden	1-2
Bunthaak	1 t/m 76	naoorlogse woonwijken	2-2
Burg. ten Veldestraat	1, 2, 2a, 2b t/m 107	oud Genemuiden	1-2
Burg. ten Veldestraat	2c t/m 2f	industrieterrein	2-2/3
Buzenland	3	naoorlogse woonwijken	2-2
Cellemuiden	1 t/m 20	dijkbebouwing	1-2
De Blokmat	1 t/m 27	industrieterrein	2-2/3
Den Heuvel	1 t/m 51	naoorlogse woonwijken	2-2
Dijkje	8/15 en 19	oud Genemuiden	1-2
Dijkkamer	alle nummers	naoorlogse woonwijken	2-2

Dissel	1 t/m 61	naoorlogse woonwijken	2-2
Dokter Baxstraat	1 t/m 49	naoorlogse woonwijken	2-2
Dorus Rijkersstraat	2 t/m 43	naoorlogse woonwijken	2-2
Drecht	1 t/m 5	naoorlogse woonwijken	2-2
Drecht	10	oud Genemuiden	1-2
Drostenhofstraat	6, 8, en 10	oud Genemuiden	1-2
Elzenkamer	alle nummers	naoorlogse woonwijken	2-2
Emmalaan	1 t/m 13	naoorlogse woonwijken	2-2
Fabrieksstraat	1 t/m 9	oud Genemuiden	1-2
Fabrieksstraat	13	Industrieterrein	2-2/3
Fazant	1 t/m 81	naoorlogse woonwijken	2-2
Fluitekruid	1 t/m 16	naoorlogse woonwijken	2-2
Gans	1 t/m 21	naoorlogse woonwijken	2-2
Gedempte Heve	1 t/m 25	oud Genemuiden	1-2
Greente	1 t/m 175	naoorlogs woonwijken	2-2
Greenteweg	5, 7, 11 en 14	naoorlogse woonwijken	2-2
Grutto	1 t/m 48	naoorlogse woonwijken	2-2
Hasselterdijk	1 t/m 23	industrieterrein	2-2/3
Havenplein	1 t/m 9	oud Genemuiden	1-2
Helling	11, 14 en 16	oud Genemuiden	1-2
Hoek	1 t/m 32	oud Genemuiden	1-2
Hoekkeper	1 t/m 28	naoorlogse woonwijken	2-2
Hoge Vlakte	1 t/m 7	naoorlogse woonwijken	2-2
Hogeland	1 t/m 9	industrieterrein	2-2/3
Hoofdspoor	alle nummers	naoorlogse woonwijken	2-2
Industriehaven	0	industrieterrein	2-2/3
Industriestraat	2 t/m 35	industrieterrein	2-2/3
Inslag	1 t/m 11	industrieterrein	2-2/3
Jaagpad	5 t/m 73	naoorlogse woonwijken	2-2
Jan van Arkelstraat	1 t/m 52	naoorlogse woonwijken	2-2
Jan van Nassaustraat	1 t/m 26	naoorlogse woonwijken	2-2
Jutestraat	4 t/m 16	industrieterrein	2-2/3

Kabel	1 t/m 58	naoorlogse woonwijken	2-2
Kamperdijk	2 t/m 8	naoorlogse woonwijken	2-2
Kamperzeedijk	2 t/m 17 45 t/m 153a	dijkbebouwing	1-2
Kamperzeedijk	18 t/m 44	naoorlogse woonwijken	2-2
Kapberg	alle nummers	naoorlogse woonwijken	2-2
Karel Doormanstraat	1 t/m 63	naoorlogse woonwijken	2-2
Karst de Langestraat	2 t/m 20	industrieterrein	2-2/3
Karwij	1 t/m 33	naoorlogse woonwijken	2-2
Katoenstraat	6 t/m 25	industrieterrein	2-2/3
Kerklaan	2 en 4	oud Genemuiden	1-2
Kerkplein	2 t/m 25	oud Genemuiden	1-2
Kettingweg	1 t/m 10	buitengebied	2-2
Kievit	1 t/m 54	naoorlogse woonwijken	2-2
Klaas Benninkstraat	1 t/m 77	naoorlogse woonwijken	2-2
Klaas Fuitestraat	1 t/m 48	industrieterrein	2-2/3
Kleine Nijstad		oud Genemuiden	1-2
Klos	1 t/m 9	naoorlogse woonwijken	2-2
Koekoeksberg	alle nummers	naoorlogse woonwijken	2-2
Kokosstraat	2 t/m 23	industrieterrein	2-2/3
Koppel	1 t/m 37	naoorlogse woonwijken	2-2
Krabbescheer	1 t/m 28	naoorlogse woonwijken	2-2
Kruisstraat	1 t/m 13	oud Genemuiden	1-2
Lage Vlake	1 t/m 10	naoorlogse woonwijken	2-2
Lage Vlakweg	2	buitengebied	2-2
Langestraat	1 t/m 110	oud Genemuiden	1-2
Leeuwrik	1 t/m 31	naoorlogse woonwijken	2-2
Lier	1 t/m 29	naoorlogse woonwijken	2-2
Lijster	1 t/m 36	naoorlogse woonwijken	2-2
Lisdodde	1 t/m 62	naoorlogse woonwijken	2-2
Lus	1 t/m 81	naoorlogse woonwijken	2-2
Markt	4, 6 en 7	oud Genemuiden	1-2

Matenweg	1,2 en 4	buitengebied	2-2
Merel	1 t/m 23	naoorlogse woonwijken	2-2
Middenweg	1, 2 en 3	buitengebied	2-2
Mr. Steenbergestraat	1 t/m 23	naoorlogse woonwijken	2-2
Nieuwe weg	10 en 12	polder Mastenbroek	1-2
Nieuwstraat	1 t/m 40	naoorlogse woonwijken	2-2
Nijstad	3 t/m 36	oude Genemuiden	1-2
Nijverheidstraat	4 t/m 53	industrieterrein	2-2/3
Noordwal	1 t/m 37	naoorlogse woonwijken	2-2
Nylonstraat	7 t/m 16	industrieterrein	2-2/3
Oosterbrugstraat	2 t/m 40	oud Genemuiden	1-2
Oosterkaai	1 t/m 53	oud Genemuiden	1-2
Oostermaat	1 t/m 72	oud Genemuiden	1-2
Oostpietbrugweg	1	oud Genemuiden	1-2
Oranjestraat	1 t/m 31	naoorlogse woonwijken	2-2
Paardenweg	alle nummers	naoorlogse woonwijken	2-2
Pastinaak	1 t/m 37	naoorlogse woonwijken	2-2
Patrijs	1 t/m 25	naoorlogse Woonwijken	2-2
Pieperweg	1, 2, 3 en 5	buitengebied	2-2
Pr. Willem Alexanderstr.	1 t/m 58	naoorlogse woonwijken	2-2
Prikker	1 t/m 77	naoorlogse woonwijken	2-2
Prins Bernardstraat	1 t/m 32	naoorlogse woonwijken	2-2
Prins Clausstraat	2 t/m 80	naoorlogse woonwijken	2-2
Prins Constantijnstraat	1 t/m 20	naoorlogse woonwijken	2-2
Prins Hendrikstraat	1 t/m 8	naoorlogse woonwijken	2-2
Prins Johan Frisostraat	1 t/m 10	naoorlogse woonwijken	2-2
Prins Mauritsstraat	1 t/m 10	naoorlogse woonwijken	2-2
Prinses Beatrixstraat	2 t/m 88	naoorlogse woonwijken	2-2
Prinses Irenestraat	1 t/m 41	naoorlogse woonwijken	2-2
Prinses Julianastraat	1 t/m 30	naoorlogse woonwijken	2-2
Prinses Margrietstraat	1 t/m 43	naoorlogse	2-2

Prinses Marijkestraat	1 t/m 20	woonwijken naoorlogse woonwijken	2-2
Puttenstraat	1 t/m 36	industrieterrein	2-2/3
Ratelaar	1 t/m 55	naoorlogse woonwijken	2-2
Reiger	1 t/m 47	naoorlogse woonwijken	2-2
Rietkamer	alle nummers	naoorlogse woonwijken	2-2
Roebol	2 t/m 71	naoorlogse woonwijken	2-2
Roerdomp	1 t/m 20	naoorlogse woonwijken	2-2
Sanssenhekkenweg	1 t/m 7	buitengebied	2-2
Sasdijk	1 t/m 26	industrieterrein	2-2/3
Sasweg	1, 1a	naoorlogse woonwijken	2-2
Sasweg	2 t/m 13	industrieterrein	2-2/3
Scheg	1 t/m 23	naoorlogse woonwijken	2-2
Schering	1 t/m 51	naoorlogse woonwijken	2-2
Schoolstraat	1 t/m 34	naoorlogse woonwijken	2-2
Schuurberg	alle nummers	naoorlogse woonwijken	2-2
Simondsstraat M.G.	1 t/m 168	oud Genemuiden	1-2
Sisalstraat	1 t/m 66,	industrieterrein	1-2/3
Slangenweg	1 t/m 85	buitengebied	2-2
Slaperdijkweg	1 en 5	buitengebied	2-2
Slinger	1 t/m 59	naoorlogse Woonwijken	2-2
Spoelstraat	1 t/m 16	industrieterrein	2-2/3
Sportlaan	1 t/m 12	naoorlogse woonwijken	2-2
Steltenberg	alle nummers	naoorlogse woonwijken	2-2
Stoevenberg	1 t/m 33	naoorlogse woonwijken	2-2
Stuivenbergstraat	1 t/m 104	naoorlogse woonwijken	2-2
Taghof	1, 2 en 3	naoorlogse woonwijken	2-2
Tagweg	alle nummers	naoorlogse woonwijken	2-2
Terpkamer	alle nummers	naoorlogse woonwijken	2-2
Topbergen	4 t/m 24	buitengebied	2-2
Topweg	1 t/m 5	buitengebied	2-2

Trompstraat	1 t/m 11	naoorlogse woonwijken	2-2
Tureluur	2 t/m 95	naoorlogse woonwijken	2-2
Valeriaan	2 t/m 44	naoorlogse woonwijken	2-2
Van Galenstraat	1 t/m 12	naoorlogse woonwijken	2-2
Veerweg	2,4 en 5	oud Genemuiden	1-2
Vierroeder	alle nummers	naoorlogse woonwijken	2-2
Viltstraat		industrieterrein	2-2/3
Vinkelland	1 t/m 8	naoorlogse woonwijken	2-2
Vlakteweg	2	buitengebied	2-2
Vosssestaart	1 t/m 118	naoorlogse woonwijken	2-2
Wederik	1 t/m 16	naoorlogse woonwijken	2-2
Weidegreven	2 t/m 24	naoorlogse woonwijken	2-2
Westerbrugstraat	18	oud Genemuiden	1-2
Westerkaai	1 t/m 80	oud Genemuiden	1-2
Westwal	1, 3 en 5	oud Genemuiden	1-2
Wilhelminalaan	1 t/m 12	naoorlogse woonwijken	2-2
Willem de Zwijgerlaan	1 t/m 12	naoorlogse woonwijken	2-2
Wolweversstraat	3 en 5	industrieterrein	2-2/3
Wulp	1 t/m 15	naoorlogse woonwijken	2-2
Zilverschoon	1 t/m 44	naoorlogse woonwijken	2-2
Zuidwal	1 t/m 36	oud Genemuiden	1-2
Zuster Kramerstraat	1 t/m 8	oud Genemuiden	1-2
Zwaan	1 t/m 11	naoorlogse woonwijken	2-2
Zwanebloem	2 t/m 56	naoorlogse woonwijken	

OVERZICHT STRAATNAMEN HASSELT.

Straat	huisnr.	Deelgebied	Niveau
Achter het Pannenwerk	3, 4, 6	oud Hasselt	1-1
Ambachtsweg	1 t/m 41	industrieterrein	2-2/3
Baangracht	1 t/m 21	oud Hasselt	1-1
Boerderijweg	1 t/m 7	buitengebied	2-2
Boerderijweg	8	buurtschappen	1-1/2

Boerweg	1 t/m 72	buitengebeid	2-2
Bolwerk	1 t/m 23	oud Hasselt	1-1
Brouwersgracht	2 t/m 25	oud Hasselt	1-1
Buiten de Enkpoort	2 t/m 46 (even)	oud Hasselt	1-1
Buiten de Enkpoort	9 t/m 15 (oneven)	industrieterrein	2-2/3
Buiten de Enkpoort	52 en 54	naoorlogse woonwijken	2-2
Buiten de Venepoort	1 t/m 11	oud Hasselt	1-1
Bunthaak	25	naoorlogse woonwijken	2-2
Burg. Malcorpslaan	1 t/m 101	naoorlogse woonwijken	2-2
Burgemeester Royerplein	1 t/m 17	oud Hasselt	1-1
Cellemuiden	21 t/m 47	dijkbebouwing	1-2
Cellemuiden	44	indsutrieterrein	2-2/3
De Bagijnenkamp	1 t/m 19	naoorlogse woonwijken	2-2
De Calvert	2 t/m 14	naoorlogse woonwijken	2-2
De Driehoek	1 t/m 5	dijkbebouwing	1-2
De Elshagen	1 t/m 15	naoorlogse woonwijken	2-2
De Horst	1 t/m 56	naoorlogse woonwijken	2-2
De Kamp	1 t/m 15	naoorlogse woonwijken	2-2
De Marke	1 t/m 76	naoorlogse woonwijken	2-2
De Meent	1 t/m 60	naoorlogse woonwijken	2-2
De Oudendijk	2 t/m 44	naoorlogse woonwijken	2-2
De Pol	1t/m15	naoorlogse woonwijken	2-2
De Poortmaat	1t/m15	naoorlogse woonwijken	2-2
De Ree	1t/m15	naoorlogse woonwijken	2-2
De Schraa	1t/m15	naoorlogse woonwijken	2-2
De Tip	2t/m20	naoorlogse woonwijken	2-2
De Weedebrink	1 t/m 12	naoorlogse woonwijken	2-2
De Weerd	1 t/m 20	naoorlogse woonwijken	2-2
Dijkwegje	1 t/m 6	naoorlogse woonwijken	2-2
Doornstraat	1 t/m 23	naoorlogse	2-2

Drapeniersgilde	alle nummers	woonwijken naoorlogse woonwijken	2-2
Dr. HAW van der Vechtlaan	1 en 1a	oud Hasselt	1-1
Dr. HAW van der Vechtlaan	2 t/m 106	naoorlogse	2-2
Dr. HAW van der Vechtlaan	15	uitgezonderd nr. 15 woonwijken	
Dr. HAW van der Vechtlaan	108 t/m 110	buitengebied	2-2
Dr. HAW van der Vechtlaan	112 en 114	buurtschappen	1-1/2
Eikenlaan	1 t/m 76	oud Hasselt	1-1
Eiland	1 t/m 35	oud Hasselt	1-1
Erfgenamenwegje	1 t/m 11	oud Hasselt	1-1
Fisselerstraat	1 t/m 27	naoorlogse woonwijken	2-2
Gaffel	1 t/m 120	naoorlogse woonwijken	2-2
Gareel	1 t/m 36	naoorlogse woonwijken	2-2
Gasthuisstraat	1 t/m 36	oud Hasselt	1-1
Gennerdijk	1 t/m 20	dijkbebouwing	1-2
Gennerdijk	2	buurtschappen	1-1/2
Gennerstraat	2 t/m 28	naoorlogse woonwijken	2-2
Gildenweg	1 t/m 10	industrieterrein	2-2/3
Glinthuisweg	1 t/m 33	buurtschappen	1-1/2
Grintwal	1 t/m 3	oud Hasselt	1-1
Grote Weede	geen nummers	naoorlogse woonwijken	2-2
Haarspit	1 t/m 26	naoorlogse woonwijken	2-2
Haersterstraat	1 t/m 15	naoorlogse woonwijken	2-2
Halster	1 t/m 7	naoorlogse woonwijken	2-2
Handelsweg	1 t/m 10	industrieterrein	2-2/3
Hanzeweg	2 t/m 29	industrieterrein	2-2/3
Hasselterdijk	2 t/m 10	dijkbebouwing	1-2
Haven de Beer	1	oud Hasselt	1-1
Havezatheweg	4 en 5	buitengebied	2-2
Heerengracht	2 t/m 27	oud Hasselt	1-1
Hendrik van Viandenplein	1 t/m 6	naoorlogse woonwijken	2-2
Hendrik van Viandenstraat	1 t/m 40	naoorlogse woonwijken	2-2
Het Ambt	1 t/m 80	naoorlogse woonwijken	2-2
Het Gasthuysland	1 t/m 371	naoorlogse	2-2

Het Kerspel	1 t/m 86	woonwijken naoorlogse woonwijken	2-2
Het Kooistuk	1 t/m 15	naoorlogse woonwijken	2-2
Het Woltmansland	1 t/m 15	naoorlogse woonwijken	2-2
Hoefijzer	1 t/m 11	naoorlogse woonwijken	2-2
Hofstraat	1 t/m 33	oud Hasselt	1-1
Hogenbergweg	1	buurtschappen	1-1/2
Holtenerstraat	1 t/m 36	naoorlogse woonwijken	2-2
Hoogstraat	1 t/m 67	oud Hasselt	1-1
Industrieweg	1 t/m 42	industrieterrein	2-2/3
Jusitie Bastion	1 t/m 37	oud Hasselt	1-1
Kaai	1 t/m 7	oud Hasselt	1-1
Kalkovenwegje	1 t/m 11	oud Hasselt	1-1
Kalverstraat	1 t/m 17	oud Hasselt	1-1
Karel Doormanstraat	1 t/m 31	naoorlogse woonwijken	2-2
Kastanjelaan	1 t/m 62	oud Hasselt	1-1
Katoenweversgilde	alle nummers	naoorlogse woonwijken	2-2
Keppelstraat	1 t/m 19	oud Hasselt	1-1
Killian van Rensselaerlaan	1 t/m 25	naoorlogse woonwijken	2-2
Klinkerweg	1 t/m 12	buurtschappen	1-1/2
Lakensijdersgilde	alle nummers	naoorlogse woonwijken	2-2
Lamoen	1 t/m 16	naoorlogse woonwijken	2-2
Landauer	1 t/m 34	naoorlogse woonwijken	2-2
Markt	1 t/m 10	oud Hasselt	1-1
Meestersteeg	2, 4, 6	oud Hasselt	1-1
Meyersbolwerk		oud Hasselt	1-1
Mulertstraat	2 t/m 55	naoorlogse woonwijken	2-2
Nieuwstraat	1 t/m 30	oud Hasselt	1-1
Prinsengracht	1 t/m 29	oud Hasselt	1-1
Prinsenstraat	1 t/m 71	naoorlogse woonwijken	2-2
Prinses Marijkestraat	1 t/m 38	naoorlogse woonwijken	2-2
Productieweg	1 t/m 16	industrie terrein	2-2/3
Raamstraat	1,2,4	oud Hasselt	1-1
Randweg	1 t/m 23	industrieterrein	2-2/3
Regenboogstraat	1t/m33	oud Hasselt	1-1

Ridderstraat	1 t/m 48	oud Hasselt	1-1
Rietsnit	1 t/m 37	naoorlogse woonwijken	2-2
Roskam	1 t/m 37	naoorlogse woonwijken	2-2
Rosmolenstraat	1 t/m 35	oud Hasselt	1-1
Ruif	1 t/m 17	naoorlogse woonwijken	2-2
Ruitenstraat	1 t/m 58	naoorlogse woonwijken	2-2
Schrijverswegje	17	oud Hasselt	1-1
Schrijverswegje	9 t/m 16	naoorlogse woonwijken	2-2
Schrotenweg	1	buiten gebied	2-2
Sikkel	1 t/m 124	naoorlogse woonwijken	2-2
Sjees	1 t/m 21	naoorlogse woonwijken	2-2
Sluizerdijk	1 t/m 6	dijkbebouwing	1-2
Sportlaan	1 t/m 52	naoorlogse woonwijken	2-2
Steenwetering	5 t/m 15	buitengebied	2-2
Stenendijk	2 t/m 4	naoorlogse woonwijken	2-2
Stenendijk	6 t/m 12 (even)	dijkbebouwing	1-2
Stenendijk	5 en 7	naoorlogse woonwijken	2-2
Streukelerstraat	1 t/m 56	naoorlogse woonwijken	2-2
Telvorenstraat	1 t/m 9	naoorlogse woonwijken	2-2
Ter Wee	1 t/m 7	buitengebied	2-2
Teugel	1 t/m 20	naoorlogse woonwijken	
Tijlswegje	1 t/m 14	naoorlogse woonwijken	2-2
Vaartweg	3	naoorlogse woonwijken	2-2
Vaartweg	6	oud Hasselt	1-1
Vaartweg	7	buitengebied	2-2
Van Brandenburgstraat	3 t/m 29	naoorlogse woonwijken	2-2
Van Dedemlaan	1 t/m 68	naoorlogse woonwijken	2-2
Van Haersoltelaan	1 t/m 48	naoorlogse woonwijken	2-2
Van Nahuysweg	2 t/m 12	oud Hasselt	1-1
Van Nahuysweg	1 t/m 141	naoorlogse woonwijken	2-2

Veerweg	1, 2, 5	industrieterrein	2-2/3
Verburgweg	2 en 4	buitengebied	2-2
Verkavelingsweg	1 t/m 19	buurtschappen	1-1/2
Verkavelingsweg	2 t/m 24	buurtschappen	1-1/2
Vicariehof	1 t/m 11	oud Hasselt	1-1
Wan	1 t/m 24	naoorlogse woonwijken	2-2
Weesboom	1 t/m 20	naoorlogse woonwijken	2-2
Welhaak	1 t/m 30	naoorlogse woonwijken	2-2
Werkerlaan	1 t/m 4	buitengebied	2-2
Wilhelminalaan	1	oud Hasselt	1-1
Willem Egbertsstraat	1 t/m 82	naoorlogse woonwijken	2-2
Wolfshagenweg	1 t/m 8	polder masten broek	1-2
Wycher v. Russellstraat	1 t/m 65	naoorlogse woonwijken	2-2
Zandvoortweg	2 t/m 18	buurtschappen	1-1/2
Zandvoortweg	20	buitengebied	2-2
Zicht	2 t/m 43	naoorlogse woonwijken	2-2
Ziekenhuisstraat	1 t/m 11	oud Hasselt	1-1
Zijlweg	3	buurtschappen	
Zwartewaterweg	2, 4, 6	buitengebied	2-2
Zwartsluizerweg	1 t/m 5	naoorlogse woonwijken	2-2
Zwartsluizerweg	7 t/m 11	buitengebied	2-2
Zwolsedijk	1 t/m 22	dijkbebouwing	1-2

OVERZICHT STRAATNAMEN MASTENBROEK.

Straat	huisnrs.	deelgebied
Groenesteeg	1 t/m 13	polder Mastenbroek1-2
Kerkwetering	1 t/m 9	polder Mastenbroek1-2
Korenbeltweg	1 t/m 15	polder Mastenbroek1-2
Krommesteeg	1 t/m 7	polder Mastenbroek1-2
Nieuwe Wetering	2 t/m 35	polder Mastenbroek1-2
Oude Wetering	118 t/m 142a	polder Mastenbroek1-2
Polleboersweg	1 en 2	polder Mastenbroek1-2
Rietsteeg	1, 3 en 5	polder Mastenbroek1-2
Schaapsteeg	1, 2 en 4	polder Mastenbroek1-2
Zwolsesteeg	1, 3 en 4	polder Mastenbroek1-2

OVERZICHT STRAATNAMEN ZWARTSLUIS.

Straat	huisnrs.	Deelgebied	Niveau
Adelaarstraat	1	oud Zwartsluis	1-1
Adelaarstraat	6 en 6a	industrieterrein	2-2/3
Arembergerstraat	1 t/m 62	oud Zwartsluis	1-1
Baanstraat	1 t/m 45	oud Zwartsluis	1-1
Baarlo	1 t/m 6	buurtschappen	1-1/2
Beatrixstraat	2 t/m 38	naoorlogse woonwijken	2-2
Berkenlaan	1 t/m 43	oud Zwartsluis	1-1
Buitenhof	alle nummers	naoorlogse woonwijken	2-2
Buitenkwartier	1 t/m 101	oud Zwartsluis	1-1
Buizerdstraat	1 t/m 51	naoorlogse woonwijken	2-2
Cingellanden	1	naoorlogse woonwijken	2-2
Conradsweg	1 t/m 10	industrieterrein	2-2/3
De Botter	1 t/m 13	naoorlogse woonwijken	2-2
De Gele Plomp	1 t/m 15	naoorlogse woonwijken	2-2
De Grote Kranerweerd	1 t/m 63	industrieterrein	2-2/3
De kalkovens	2 t/m 30	industrieterrein	2-2/3
De Klipper	1 t/m 22	naoorlogse woonwijken	2-2
De Koningshof	1 t/m 20	naoorlogse woonwijken	2-2
De Krabbescheer	1 t/m 12	naoorlogse woonwijken	2-2
De Lijnbaan	1 t/m 47	naoorlogse woonwijken	2-2
De Lisdodde	2 t/m 16	naoorlogse woonwijken	2-2
De Moerasorchidee	1 t/m 25	naoorlogse woonwijken	2-2
De Moete	2, 3 en 4	naoorlogse woonwijken	2-2
De Nieuwesluis	1 t/m 110	oud Zwartsluis	1-1
De Parnassia	1 t/m 12	naoorlogse woonwijken	2-2
De Praam	1 t/m 28	naoorlogse woonwijken	2-2
De Reuverstede		industrieterrein	2-2/3
De Riemers	1 t/m 12	naoorlogse woonwijken	2-2
De Roobol	1 t/m 29	naoorlogse woonwijken	2-2
De Scheepvaartlaan	2 t/m 52	naoorlogse woonwijken	2-2
De Schuttevaerlaan	1 t/m 54	naoorlogse	2-2

De Taanderij	1 t/m 30	woonwijken naoorlogse woonwijken	2-2
De Tjalk	1 t/m 19	naoorlogse woonwijken	2-2
De Turfoverslag	1 t/m 6	naoorlogse woonwijken	2-2
De Velde	1 t/m 3 en 23 t/m 37	buitengebied	2-2
De Velde	4 t/m 22	buurtschappen	1-1/2
De Vlakke	2 t/m 20	industrieterrein	2-2/3
De Vleugel	2	buitengebied	2-2
De Waterlelie	1 t/m 15	naoorlogse woonwijken	2-2
De Zede	1 t/m 3	industrieterrein	2-2/3
De Zegge	1 t/m 33	naoorlogse woonwijken	2-2
De Zeilmakerij	1 t/m 13	naoorlogse woonwijken	2-2
De Zwanebloem	1 t/m 41	naoorlogse woonwijken	2-2
Dikkersstraat	1 t/m 19	naoorlogse woonwijken	2-2
Dingstede	1 t/m 7	industrieterrein	2-2/3
Dwarsstraat	2 en 4	oud Zwartsluis	1-1
Fonteinkruid	1 t/m 23	naoorlogse woonwijken	2-2
Fortresselaan	alle nummers	naoorlogse woonwijken	2-2
Graaf Lodewijklaan	1 t/m 28	naoorlogse woonwijken	2-2
Groot Lageland	1 t/m 49	oud Zwartsluis	1-1
Handelskade	1 t/m 29	oud Zwartsluis	1-1
Hasselterdijk	1 t/m 11	oud Zwartsluis	1-1
Hasselterdijk	12 t/m 39	industrieterrein	2-2/3
Herman Buismanlaan	1 t/m 37	naoorlogse woonwijken	2-2
Het Bosch	1 t/m 14	industrieterrein	2-2/3
Het Oude Diep	2 t/m 18	industrieterrein	2-2/3
Het Pijlkruid	2 t/m 24	naoorlogse woonwijken	2-2
Het Singel	10 t/m 22	oud Zwartsluis	1-1
Het Sterrekroos	1 t/m 15	naoorlogse woonwijken	2-2
Irenestraat	1 t/m 32	naoorlogse woonwijken	2-2
Julianastraat	1 t/m 60	naoorlogse woonwijken	2-2
Karekietstraat	1 t/m 23	naoorlogse	2-2

Kerkstraat	1 t/m 43	woonwijken oud Zwartsluis	1-1
Kiekendiefstraat	1 t/m 95	naoorlogse woonwijken	2-2
Klein Lageland	1 t/m 56	oud Zwartsluis	1-1
Kolksluisgade	1 t/m 5	oud Zwartsluis	1-1
Kraggelaan	1 t/m 27	naoorlogse woonwijken	2-2
Kwartierenweg	2 t/m 6	naoorlogse woonwijken	2-2
Margrietstraat	1 t/m 32	naoorlogse woonwijken	2-2
Marijkestraat	1 t/m 56	naoorlogse woonwijken	2-2
Marktstraat	4	oud Zwartsluis	1-1
Mastenmakersstraat	1 t/m 41	oud Zwartsluis	1-1
Meerkoetstraat	1 t/m 16	naoorlogse woningwijken	2-2
Molenstraat	1 t/m 25	oud Zwartsluis	1-1
Museumlaan	1 t/m 25	naoorlogse woonwijken	2-2
Nieuwe Weg	1 en 1a	oud Zwartsluis	1-1
Oppen Swolle	23 t/m 29	buitengebied	2-2
Otterbeek	1 t/m 101	naoorlogse woonwijken	2-2
Populierenstraat	2	oud Zwartsluis	1-1
Pottenbakkersstraat	1 t/m 4	oud Zwartsluis	1-1
Prins Berhardstraat	1 t/m 36	naoorlogse woonwijken	2-2
Purperreigerlaan	2 t/m 242	naoorlogse woonwijken	2-2
Rietbeek	1 t/m 32	naoorlogse woonwijken	2-2
Rietgorsstraat	1 t/m 11	naoorlogse woonwijken	2-2
Roerdompstraat	1 t/m 16	naoorlogse Woonwijken	2-2
Rondweg	1	industrieterrein	2-2/3
Schipbeek	1 t/m 20	naoorlogse woonwijken	2-2
Schoolstraat	1 t/m 18	oud Zwartsluis	1-1
Slingerbeek	1 t/m 43	naoorlogse woonwijken	2-2
Sportlaan	1 t/m 14	naoorlogse woonwijken	2-2
Stadsweg	1 t/m 4	buitengebied	2-2
Stationsweg	1 t/m 32	oud Zwartsluis	1-1
Stationsweg	5 en 7	industrieterrein	2-2/3

Sternstraat	1 t/m 27	naoorlogse woonwijken	2-2
Stouweweg	1 t/m 39	industrieterrein	2-2/3
Stouweweg	2 t/m 10	buitengebied	2-2
Stroombeek	1 t/m 65	naoorlogse woonwijken	2-2
Synagogestraat	1 t/m 7	oud Zwartsluis	1-1
Van der Meulenstraat	1 t/m 19	oud Zwartsluis	1-1
Veldweg	1 t/m 20	oud Zwartsluis	1-1
Verlengde Sportlaan	2 t/m 22	naoorlogse woonwijken	2-2
Westeinde	alle nummers (muv 13a t/m 31)	oud Zwartsluis	1-1
Westeinde	13a t/m 31	industrieterrein	2-2/3
Westpunt	alle nummers	naoorlogse woonwijken	2-2
Weteringallee	1 t/m 55	naoorlogse woonwijken	2-2
Wielewaalstraat	1 t/m 12	naoorlogse woonwijken	2-2
Wilhelminaplein	1 en 3	oud Zwartsluis	1-1
Wolvenjacht	1 en 3	industrieterrein	2-2/3
Zilverbeek	1 t/m 39	naoorlogse Woonwijken	2-2
Zomerdijk	1 t/m 65 (oneven)	oud Zwartsluis	1-1
Zomerdijk	2 t/m 24 (even)	oud Zwartsluis	1-1
Zomerdijk	26 t/m 106 (even)	industrieterrein	2-2/3
Zomerdijk	67 t/m 71 (oneven)	buitengebied	2-2
Zwartewatersklooster	1 t/m 13	buutschappen	1-1

Bijlage 6



WERKWIJZE WELSTANDSADVISING HET OVERSTICHT 2016 GEMEENTE ZWARTEWATERLAND 1 augustus 2016

De welstandsadvisering in opdracht van de gemeente Zwartewaterland wordt door Het Oversticht in de vorm van de stadsbouwmeester uitgevoerd op de volgende werkwijze:

Planbehandeling

De adviesaanvragen kunnen op de volgende wijzen aan de stadsbouwmeester worden voorgelegd:

1. *Via het Omgevingsloket (digitaal)*
De adviesaanvragen die aan Het Oversticht wordt aangeleverd via het Omgevingsloket worden iedere werkdag in ontvangst en behandeling genomen. De gemeente is in dit kader verantwoordelijk voor de digitale behandel- en vergaderfaciliteiten ingeval van planbehandeling ter plaatse.
2. *Planinname ter plaatse*
De stadsbouwmeester bezoekt vierwekelijks de gemeente Zwartewaterland en neemt de ingediende plannen in ontvangst en behandelt deze zo veel mogelijk ter plaatse. Op verzoek van de gemeente vindt het bezoek frequenter plaats.
3. *Spreekuur*
 - a. De stadsbouwmeester houdt tijdens zijn gemeentebezoek spreekuur, waarbij de gemeentelijke taak (uitleg van welstandsbeleid en –criteria) namens de gemeente door de stadsbouwmeester wordt uitgevoerd. Hierbij zijn de volgende mogelijkheden:
 - i. planindieners krijgen de mogelijkheid om, voorafgaand aan de formele aanvraag omgevingsvergunning, vooroverleg te plegen met de stadsbouwmeester over de interpretatie van het beleid in het concrete geval van hun bouwplan. Hiertoe kan het schetsontwerp als principeplan worden ingediend bij de gemeente. De stadsbouwmeester kan op basis van deze plannen initiatiefnemers adviseren en inspireren;
 - ii. planindieners kunnen een toelichting van de stadsbouwmeester vragen op een reeds uitgebracht advies;
 - iii. initiatiefnemers van welstandsvrije bouwplannen krijgen de mogelijkheid om met de stadsbouwmeester van gedachten te wisselen over de beeldkwaliteit in relatie tot de omgeving van het betreffende bouwplan.
 - b. Het vooroverleg met de stadsbouwmeester kan pas starten nadat duidelijkheid bestaat over de planologische aanvaardbaarheid van het plan.
 - c. De gemeente maakt de agenda voor het spreekuur en stuurt deze uiterlijk twee werkdagen voorafgaand aan de dag dat de stadsbouwmeester de gemeente bezoekt aan de stadsbouwmeester.
 - d. De gemeente nodigt in beginsel de planindieners (of diens gemachtigden) uit voor het spreekuur.
 - e. De gemeente beheert het archief van de welstandsadvisering (als onderdeel van de omgevingsvergunning) en verzorgt de verslaglegging van het spreekuur. Hiertoe is de betrokken gemeentelijke adviseur bij de behandeling aanwezig.
 - f. De initiatiefnemer kan geen rechten ontlenen aan het besprokene in het spreekuur, zolang voor het bouwplan geen schriftelijk advies van de stadsbouwmeester is afgegeven.
4. *Advisering bezwaarschriften*
 - a. Indien het college van burgemeester en wethouders de stadsbouwmeester inzake een besluit waartegen rechtsmiddelen zijn aangewend verzoekt om zijn advies nader te motiveren ontvangt hij daarvoor een namens het college ingevuld adviesaanvraagformulier van Het Oversticht en een mondelinge toelichting daarop.
 - b. De termijn waarbinnen het advies dient te worden uitgebracht wordt in samenspraak met de stadsbouwmeester vastgesteld.
5. *Second opinion*

Wanneer het college van burgemeester en wethouders besluit een second opinion in te winnen doen zij hiervan melding bij de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit.

HET OVERSTICHT



WERKWIJZE MONUMENTENADVISING HET OVERSTICHT 2016 GEMEENTE ZWARTEWATERLAND 1 augustus 2016

De monumentenadvising in opdracht van de gemeente Zwartewaterland wordt door Het Oversticht in de vorm van een monumentencommissie uitgevoerd op de volgende werkwijze:

Planbehandeling

De adviesaanvragen kunnen op de volgende wijzen aan de monumentencommissie worden voorgelegd:

1. *Via het Omgevingsloket (digitaal)*
De adviesaanvragen die aan Het Oversticht wordt aangeleverd via het Omgevingsloket worden iedere werkdag in ontvangst en in behandeling genomen. De gemeente is in dit kader verantwoordelijk voor de digitale behandel- en vergaderfaciliteiten ingeval van een commissievergadering ter plaatse.
2. *Per post*
Schriftelijke adviesaanvragen worden per post naar Het Oversticht gestuurd.
3. *Advisering bezwaarschriften*
 - a. Indien het college van burgemeester en wethouders de monumentencommissie inzake een besluit waartegen rechtsmiddelen zijn aangewend verzoekt om zijn advies nader te motiveren ontvangt de secretaris daarvoor een door het college ingevuld adviesaanvraagformulier van Het Oversticht en een mondelinge toelichting daarop.
 - b. De termijn waarbinnen het advies dient te worden uitgebracht wordt in samenspraak met de secretaris vastgesteld.
4. *Second opinion*
Wanneer het college van burgemeester en wethouders besluit een second opinion in te winnen, doet zij hiervan melding bij de federatie Ruimtelijke Kwaliteit.

Indieningvereisten

1. De gemeente draagt er zorg voor dat de adviesaanvraag voldoet aan de bepalingen van de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). Een schriftelijke aanvraag wordt in drievoud aangeleverd. De aanvraag bevat ten minste de volgende informatie:
 - a. een volledig ingevuld adviesaanvraagformulier van Het Oversticht;
 - b. de redengevende omschrijving van het monument.Verder kan de volgende informatie deel uitmaken van de aanvraag:
 - a. een schriftelijke toelichting met (bouw)historische gegevens;
 - b. inspectierapport Monumentenwacht of ander rapport;
 - c. fotomateriaal van vroegere situaties;
 - d. uitgebreide werksomschrijving of bestek.
2. Het adviesaanvraagformulier van Het Oversticht bevat ten minste de volgende gegevens:
 - a. het gemeentelijk registratienummer;
 - b. het OLO-nummer indien de adviesaanvraag via het Omgevingsloket wordt aangeleverd;
 - c. het onderwerp bouwaanvraag;
 - d. de datum van adviesaanvraag aan de monumentencommissie;
 - e. het adres bouwplaats;
 - f. de naam aanvrager/initiatiefnemer;
 - g. de monumentale status (rijksmonument, provinciaal monument, gemeentelijk monument of beschermd stads- of dorpsgezicht);
 - h. de bouwsom.
3. Monumentenplannen worden geagendeerd voor de eerstvolgende commissievergadering indien alle relevante bescheiden tot uiterlijk één week voor de vergadering zijn aangeleverd.

4. De secretaris van de monumentencommissie verstuurt de aanvragen naar de commissieleden ter voorbereiding op de commissievergadering.
5. De gemeente draagt zorg dat bij het verzoek om nadere motivering van bezwaren alle relevante stukken aanwezig zijn, ten minste:
 - a. de bescheiden behorende bij een adviesaanvraag en de bijbehorende gemeentelijke besluiten;
 - b. relevante bezwaarschriften en verweren;
 - c. specifieke vraagstelling voor nadere motivering.

Werkafspraken advisering

1. De beoordeling van ingediende adviesaanvragen op het onderdeel monumentenzorg heeft de volgende resultaten:
 - a. de adviesaanvraag voldoet aan het geldende monumentenbeleid. Het advies wordt gemotiveerd;
 - b. de adviesaanvraag voldoet niet aan het geldende monumentenbeleid. Het advies wordt gemotiveerd.
2. De secretaris van de monumentencommissie handelt monumentenadviezen binnen een termijn van twee weken af. Indien deze termijn niet haalbaar is stelt de secretaris van de commissie de gemeente daarvan op de hoogte en stellen zij in samenspraak een alternatieve termijn vast. De secretaris en de stadsbouwmeester hebben een beperkt mandaat om zelfstandig monumentenplannen te behandelen (zie hiervoor het 'reglement van orde monumentenadvisering 2016 gemeente Zwartewaterland')
3. De gemeente is verantwoordelijk voor het aanleveren van een complete en op feitelijk juiste gegevens gebaseerde adviesaanvraag.
4. Bij wijziging van het monumentenbeleid (gemeentelijke erfgoedverordening) overlegt de gemeente een vastgesteld exemplaar van het nieuwe beleid met het daarbij behorend raadsbesluit aan de secretaris van de monumentencommissie.

Overige advisering

Naast het behandelen van adviesaanvragen kunnen gemeentelijke medewerkers informatie inzake monumentenaspecten inwinnen voor ontwikkelingen van in voorbereiding zijnde structuurvisies, bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen en andere relevante plannen die van invloed zijn op de beeldkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Afstemming monumentenplannen

1. De stadsbouwmeester behoudt te allen tijde het recht om informatie over adviezen in te winnen bij de monumentencommissie en de bouwplannen in te zien.
2. De monumentencommissie behoudt te allen tijde het recht om informatie over adviezen in te winnen bij de stadsbouwmeester en de bouwplannen in te zien.

Indieningvereisten

1. De gemeente draagt er zorg voor dat de adviesaanvraag voldoet aan de bepalingen van de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). De aanvraag bevat tevens een volledig ingevuld adviesaanvraagformulier van Het Oversticht.
2. Het adviesaanvraagformulier van Het Oversticht bevat ten minste de volgende gegevens:
 - d. het gemeentelijk registratienummer;
 - e. het OLO-nummer indien de adviesaanvraag via het omgevingsloket wordt aangeleverd;
 - f. het onderwerp van de bouwaanvraag;
 - g. de datum van de adviesaanvraag aan de stadsbouwmeester;
 - h. het adres van de bouwplaats;
 - i. de naam van de aanvrager/initiatiefnemer;
 - j. de bouwsom;
 - k. het geldend welstandsgebied als toetsingskader.
3. De gemeente draagt zorg dat bij het verzoek om nadere motivering van bezwaren alle relevante stukken aanwezig zijn, ten minste:
 - a. de bescheiden behorende bij een adviesaanvraag en de bijbehorende gemeentelijke besluiten;
 - b. relevante bezwaarschriften en verweren;
 - c. specifieke vraagstelling voor nadere motivering.

Werkafspraken advisering

5. De beoordeling van ingediende adviesaanvragen op het onderdeel welstand heeft de volgende resultaten:
 - c. de adviesaanvraag voldoet aan het geldende welstandsbeleid. Het advies wordt niet gemotiveerd;
 - d. de adviesaanvraag voldoet aan het geldende welstandsbeleid. Het advies wordt op verzoek van de gemeente nader gemotiveerd;
 - e. de adviesaanvraag voldoet niet aan het geldende welstandsbeleid. Het advies wordt gemotiveerd.
6. De stadsbouwmeester handelt welstandsadviezen binnen een termijn van twee weken af. Indien deze termijn niet haalbaar is stelt de stadsbouwmeester de gemeente daarvan op de hoogte en stellen zij in samenspraak een alternatieve termijn vast.
7. De gemeente kan de stadsbouwmeester in individuele gevallen verzoeken sneller te adviseren. Een adviestermijn wordt dan in onderling overleg vastgesteld.
8. De gemeente is verantwoordelijk voor het aanleveren van een complete en op feitelijk juiste gegevens gebaseerde adviesaanvraag.
9. Bij wijziging van het welstandsbeleid overlegt de gemeente een vastgesteld exemplaar van het nieuwe beleid met het daarbij behorend raadsbesluit aan de stadsbouwmeester.

Overige advisering

1. *Deelname kwaliteitsteams*
In een afzonderlijke protocol wordt de deelname en de rol van de stadsbouwmeester in een kwaliteitsteam geregeld, waarbij de onafhankelijk positie van de stadsbouwmeester randvoorwaarde is.
2. *Adviesaanvragen voor monumenten*
De stadsbouwmeester woont desgewenst de vergaderingen van de monumentencommissie bij en zorgt mede op deze wijze voor afstemming tussen beide adviezen.
3. *Niet zijnde adviesaanvragen*
Naast het behandelen van adviesaanvragen kunnen gemeentelijke medewerkers informatie inzake welstandsaspecten inwinnen voor ontwikkelingen van in voorbereiding zijnde structuurvisies, bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen en andere relevante plannen die van invloed zijn op de beeldkwaliteit van de omgeving.

Bijlage 7

H E T O V E R S T I C H T



REGLEMENT VAN ORDE WELSTANSAVISERING 2016 GEMEENTE ZWARTEWATERLAND 1 augustus 2016

Artikel 1 Begripsbepaling

6. Adviesaanvraag: het verzoek voor het beoordelen van:
 - a. een aanvraag om een omgevingsvergunning;
 - b. een vooroverleg/schetsplan;
 - c. het uiterlijk van een bestaand bouwwerk of een te bouwen bouwwerk, waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
 - d. handhavingzaken, die het welstandsbeleid betreffen.
7. Adviesraad van Het Oversticht: de raad van Het Oversticht bestaande uit vakinhoudelijke experts met autoriteit en landelijk aanzien met onder andere als taak kwaliteitsborging voor de welstandsadviesering binnen de organisatie van de Het Oversticht.
8. Kwaliteitsteam: een adviesteam van het college van burgemeester en wethouders dat complexe of omvangrijke ontwikkelingen in een vroegtijdig stadium begeleidt ten behoeve van de bevordering van de beoogde beeldkwaliteit. Een supervisieteam of supervisor en vergelijkbare vormen van kwaliteitsbegeleiding vallen tevens onder dit begrip.
9. Stadsbouwmeester: de op grond van artikel 12 b Woningwet door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke adviseur onderscheidenlijk zijn plaatsvervanger, die aan het college van burgemeester en wethouders advies uitbrengt op basis van geldende wet- en regelgeving ten aanzien van de vraag of:
 - a. het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk waarvoor een aanvraag om een omgevingsvergunning is of moet worden ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand;
 - b. het uiterlijk van een bestaand bouwwerk of een te bouwen bouwwerk waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist, in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (exces);
 - c. het uiterlijk of de plaatsing van reclame waarvoor een vergunning is aangevraagd, in strijd is met redelijke eisen van welstand.
10. Welstandsadvies: het advies van de stadsbouwmeester over:
 - a. de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 1a;
 - b. een vooroverleg/schetsplan als bedoeld onder lid 1b;
 - c. het uiterlijk van een bestaand bouwwerk of een te bouwen bouwwerk, waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist als bedoeld onder 1c;
 - d. handhavingzaken als bedoeld onder 1d;op grond van het geldende welstandsbeleid zoals door de gemeenteraad is vastgesteld.
11. Welstandsbeleid: de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota en/of aanvullende of gewijzigde welstandscriteria voor een deel van de gemeente zoals bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

Artikel 2 Benoeming stadsbouwmeester

1. Het Oversticht doet de gemeente een voorstel voor de personele invulling van de stadsbouwmeester alsmede voor een plaatsvervangend kandidaat.
2. De gemeenteraad mandateert de feitelijke benoeming van de stadsbouwmeester en zijn plaatsvervanger aan het college van burgemeester en wethouders.
3. De stadsbouwmeester, die gedurende twee achtereenvolgende periodes van maximaal 3 jaar benoemd is, kan voor een tussenliggende periode van 2 jaar niet voor herbenoeming in aanmerking komen.
4. Bij verhindering tijdens vakantie of andere kortdurende afwezigheid neemt de plaatsvervangend stadsbouwmeester de stadsbouwmeester waar en zijn de bepalingen in dit 'Reglement van orde welstandsadviesering 2016 gemeente Zwartewaterland' van overeenkomstige toepassing.

5. Indien waarneming als bedoeld in lid 4 niet mogelijk is, of bij verhindering tijdens langdurende afwezigheid, stelt Het Oversticht in afstemming met de gemeente Zwartewaterland een plaatsvervanger voor, die tijdens de bedoelde afwezigheid volledig in de plaats treedt van de stadsbouwmeester. De bepalingen van dit 'Reglement van orde welstandsadviesering 2016 gemeente Zwartewaterland' zijn van overeenkomstige toepassing.
6. De stadsbouwmeester is onafhankelijk van lokale politiek, het gemeentelijk bestuur, de ambtelijke organisatie en van belanghebbende partijen bij de te bespreken plannen.
7. Leden van de gemeenteraad, burgemeester, wethouders en medewerkers in dienst van de gemeente Zwartewaterland kunnen niet tot stadsbouwmeester worden benoemd.

Artikel 3 Tussentijdse beëindiging werkzaamheden stadsbouwmeester

1. Wanneer voor het college van burgemeester en wethouders blijkt dat de stadsbouwmeester zijn taak niet behoorlijk vervult, kan het college van burgemeester en wethouders dit na overleg met de directeurbestuurder van Het Oversticht schriftelijk en gemotiveerd kenbaar maken aan de directeurbestuurder van Het Oversticht.
2. De stadsbouwmeester zal zijn werkzaamheden als stadsbouwmeester beëindigen wanneer het dienstverband/contract met Het Oversticht afloopt, vanwege zwaarwegende organisatorische veranderingen binnen deze organisatie, of vanwege disfunctioneren.
3. Wanneer de situatie zoals genoemd in artikel 3.1 of 3.2 zich voordoet zal Het Oversticht, overeenkomstig de bepalingen van artikel 2, een voorstel voor de benoeming van een nieuwe kandidaat doen ter vervanging van de betreffende stadsbouwmeester.

Artikel 4 Stadsbouwmeester

1. De stadsbouwmeester heeft aantoonbare specifieke deskundigheid op het gebied van architectuur aangevuld op tenminste één of meer van de navolgende vakgebieden:
 - a. stedenbouw;
 - b. landschapsarchitectuur;
 - c. architectuurhistorie.
2. De stadsbouwmeester beschikt over uitstekende communicatieve vaardigheden en kan helder en overtuigend de essentie van de overwegingen verwoorden. Hij is, onafhankelijk van zijn specifieke deskundigheid, vaardig bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit tot een integrale afweging te komen. Hij is een bruggenbouwer, gericht op het bereiken van consensus en heeft een uitstekend gevoel voor maatschappelijke en bestuurlijke verhoudingen.
3. De stadsbouwmeester:
 - a. voert zijn wettelijke taken uit conform artikel 12b van de Woningwet en is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de advisering binnen de kaders van het gemeentelijk welstandsbeleid;
 - b. is het eerste aanspreekpunt van de gemeente voor de welstandsadviesering;
 - c. onderhoudt contacten met relevante diensten/afdelingen van de gemeente over ruimtelijke plannen die invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente;
 - d. neemt de adviesaanvragen en aanvragen om vooroverleg die door de gemeente worden aangeboden in ontvangst.
 - e. legt het welstandsadvies vast conform de bepalingen van artikel 5;
 - f. kan, naast wettelijke taken zoals genoemd in de artikelen 12b van de Woningwet, om advies worden gevraagd inzake welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde structuurvisies, bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen en andere relevante plannen die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving;
 - g. doet jaarlijks uiterlijk op 30 juni verslag aan de gemeenteraad over de door hem in het voorgaande jaar verrichte werkzaamheden;
 - h. organiseert minimaal eenmaal per kalenderjaar een gesprek met de verantwoordelijk wethouder en licht, indien gewenst, het jaarverslag toe aan de gemeenteraad.

Artikel 5 Welstandsadvies

1. Burgemeester en wethouders bepalen in hun beleid in welke gevallen zij het inwinnen van welstandsadvies aan de stadsbouwmeester noodzakelijk achten.
2. De stadsbouwmeester kan bij de beoordeling van een bouwplan en ter nadere onderbouwing van zijn welstandsadvies andere vakinhoudelijke adviseurs raadplegen. Deze vakinhoudelijke adviseurs kunnen werkzaam zijn bij Het Oversticht, de gemeente Zwartewaterland dan wel zitting hebben in de Adviesraad van Het Oversticht.

3. De raadpleging als bedoeld in lid 2 vindt in ieder geval plaats wanneer:
 - a. het complexe plannen betreft met grote ruimtelijke gevolgen, die maatschappelijk en/ of politiek zeer gevoelig zijn of van een unieke vorm of omvang;
 - b. de gemeente Zwartewaterland hierom verzoekt.
4. Negatieve adviezen worden schriftelijk en gemotiveerd uitgebracht:
 - a. gebaseerd op feiten en verstrekte zakelijke en technische gegevens;
 - b. transparant door heldere formulering, motivering en opbouw;
 - c. waarbij de voorgeschiedenis van de aanvraag bekend is en af te leiden uit het advies;
 - d. gebaseerd op het toetsingskader van het vigerend welstandsbeleid van de gemeente Zwartewaterland.
5. Positieve welstandsadviezen worden gemotiveerd indien:
 - a. er eerder een negatief advies is uitgebracht in de procedure en het plan naar aanleiding daarvan is aangepast;
 - b. de gemeente hierom verzoekt.
6. In geval tegen een besluit van het college met betrekking tot welstandsaspecten rechtsmiddelen zijn aangewend wordt op verzoek van de gemeente het eerder afgegeven advies nader gemotiveerd.

Artikel 6 Relatie monumentenplannen

1. De stadsbouwmeester verzorgt vanuit het perspectief van de welstand de inhoudelijke afstemming met de gemeentelijke monumentencommissie, voor zover het aan hem opgedragen taken betreft.
2. Hiertoe zijn de stadsbouwmeester en de (leden van) de monumentencommissie bevoegd om elkaar om advies te vragen.

Artikel 7 Openbaarheid en spreekrecht

1. De behandeling van plannen in het kader van welstandsadvisering door de stadsbouwmeester is openbaar, tenzij het college van burgemeester en wethouders of de aanvrager (of diens gemachtigde) van oordeel is dat op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur klemmende redenen zijn voor geheimhouding.
2. Alleen de aanvrager (of diens gemachtigde) wordt in de gelegenheid gesteld om tijdens de behandeling van hun plan een toelichting te verzorgen.
3. De stadsbouwmeester kan ook de aanvrager (of diens gemachtigde) uitnodigen een toelichting te verzorgen tijdens de planbehandeling/ het spreekuur.

Artikel 8 Second opinion

Indien het college van burgemeester en wethouders of belanghebbenden zich niet kunnen verenigen met het advies van de stadsbouwmeester, kunnen zij een 'second opinion' inwinnen bij een andere stadsbouwmeester of welstandscommissie buiten het werkgebied van Het Oversticht.

Artikel 9 Kwaliteitsteams

1. De stadsbouwmeester kan deel uitmaken van een kwaliteitsteam.
2. Onverlet de deelname aan een kwaliteitsteam behoudt de stadsbouwmeester zijn wettelijke adviestaak en is hierin onafhankelijk ten opzichte van het kwaliteitsteam.

Artikel 10 Kwaliteitsborging advisering

1. Om de kwaliteit van de advisering te waarborgen:
 - a. worden de schriftelijk gemotiveerde adviezen gecontroleerd door of namens de directeur van Het Oversticht. De ondertekening vindt plaats door de stadsbouwmeester;
 - b. heeft Het Oversticht protocollen en controlesystemen vastgesteld en controleert Het Oversticht steekproefsgewijs hoe hiernaar wordt gehandeld, onder andere door inzet van de Adviesraad van Het Oversticht.
2. De uitvoering van de welstandsadvisering, met de daarbij behorende wederzijdse verplichtingen, is vastgelegd in de 'Werkwijze welstandsadvisering Het Oversticht 2016'.



**REGLEMENT VAN ORDE MONUMENTENADVISING 2016 GEMEENTE
ZWARTEWATERLAND
1 augustus 2016**

Artikel 1 Begripsbepaling

1. Adviesaanvraag omgevingsvergunning: het verzoek voor het beoordelen van:
 - a. een aanvraag om een omgevingsvergunning;
 - b. een vooroverleg/schetsplan;
 - c. handhavingzaken, die het welstandsbeleid betreffen.
2. Adviesraad Het Oversticht: de adviesraad van Het Oversticht bestaande uit vakinhoudelijke experts met toegevoegde autoriteit en landelijk aanzien met onder andere als taak kwaliteitsborging voor de welstandsadvising binnen de organisatie van de Het Oversticht.
3. Monumentencommissie: op grond van artikel 15 van de Monumentenwet 1988 jo. artikel 9.1 Erfgoedwet door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie die aan het college van burgemeester en wethouders advies uitbrengt op basis van geldende wet- en regelgeving en het geldende monumentenbeleid over de vraag of door een voorgestelde ingreep onnodig monumentale waarden verdwijnen.
4. Monumentenadvies: het advies van de monumentencommissie op de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 1 op grond van de geldende gemeentelijke erfgoedverordening zoals door de gemeenteraad is vastgesteld en op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
5. Monumentenbeleid: de door de gemeenteraad vastgestelde erfgoedverordening en het aanvullende of gewijzigde monumentenbeleid zoals bedoeld in artikel 15 van de Monumentenwet 1988 jo. artikel 9.1 Erfgoedwet.
6. Stadsbouwmeester: de op grond van artikel 12 b Woningwet door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke adviseur, onderscheidenlijk zijn plaatsvervanger, die aan het college van burgemeester en wethouders advies uitbrengt op basis van geldende wet- en regelgeving ten aanzien van de vraag of:
 - a. het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk waarvoor een aanvraag om een omgevingsvergunning is of moet worden ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand;
 - b. het uiterlijk van een bestaand bouwwerk of een te bouwen bouwwerk waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist, in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (exces);
 - c. het uiterlijk of de plaatsing van reclame waarvoor een vergunning is aangevraagd, in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Artikel 2 Benoeming monumentencommissie

1. Het Oversticht doet de gemeente een voorstel voor de personele invulling voor de monumentencommissie en voor de plaatsvervangende kandidaten.
2. De gemeenteraad mandateert de feitelijke benoeming van de leden van de monumentencommissie, inclusief plaatsvervangers aan burgemeester en wethouders.
3. Bij verhindering neemt een plaatsvervangend monumentdeskundige waar en zijn de bepalingen in dit 'Reglement van orde monumentenadvising 2016 gemeente Zwartewaterland' van overeenkomstige toepassing.
4. De voorzitter, secretaris en elk commissielid is onafhankelijk van de lokale politiek, het gemeentelijk bestuur, de ambtelijke organisatie en van belanghebbende partijen bij de te bespreken plannen.
5. Leden van de gemeenteraad, burgemeester, wethouders en medewerkers in dienst van de gemeente Zwartewaterland kunnen niet tot lid van de monumentencommissie worden benoemd.
6. Wanneer een voorzitter of een commissielid een zakelijke binding heeft met een plan waarvoor advies wordt gevraagd, treedt hij voor de duur van de behandeling van de aanvraag terug uit de commissie en wordt tijdens de duur van de behandeling vervangen door een andere voorzitter of deskundig commissielid.

Artikel 3 Tussentijdse beëindiging werkzaamheden leden van de monumentencommissie

1. Wanneer een lid van de monumentencommissie zijn taak niet behoorlijk vervult, kan het college van burgemeester en wethouders dit na overleg met de directeurbestuurder van Het Oversticht schriftelijk en gemotiveerd kenbaar maken aan de directeurbestuurder van Het Oversticht.
2. Een lid van de monumentencommissie zal zijn werkzaamheden als commissielid beëindigen wanneer het dienstverband/contract met Het Oversticht afloopt, vanwege zwaarwegende organisatorische veranderingen binnen deze organisatie of vanwege disfunctioneren.
3. Wanneer de situatie zoals genoemd in artikel 3.1 of 3.2 zich voordoet zal Het Oversticht, overeenkomstig de bepalingen van artikel 2, een voorstel voor de benoeming van een nieuwe kandidaat doen ter vervanging van het betreffende lid.

Artikel 4 Monumentencommissie

1. Tot de monumentencommissie worden benoemd:
 - a. een deskundig voorzitter;
 - b. een plaatsvervangende voorzitter;
 - c. een deskundige secretaris;
 - d. een plaatsvervangend secretaris;
 - e. twee deskundige commissieleden.
2. Ten minste de disciplines:
 - a. architectuurhistorie of cultuurhistorie, in het bijzonder monumentenzorg
 - b. restauratietechniek of bouwhistorie
 - c. landschapsarchitectuur of stedenbouw worden door de leden vertegenwoordigd.
3. De monumentencommissie vergadert minimaal één maal per twee weken.
4. Tijdens de commissievergadering bestaat de monumentencommissie uit:
 - a. een voorzitter;
 - b. een secretaris;
 - c. twee commissieleden.
5. De monumentencommissie kan slechts adviezen uitbrengen indien ten minste drie leden aanwezig zijn, waaronder de (plaatsvervangend) secretaris.
6. De monumentencommissie voert haar wettelijke taken uit zoals genoemd in artikel 15 van de Monumentenwet 1988 jo. artikel 9.1 Erfgoedwet.
7. De monumentencommissie kan, naast haar wettelijke taken zoals genoemd in artikel 15 van de Monumentenwet 1988 jo. artikel 9.1 Erfgoedwet, om advies worden gevraagd inzake monumentenaspecten van in voorbereiding zijnde monumenten- en landschapsplannen, van in voorbereiding zijnde structuurvisies, bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen en relevante plannen die van invloed zijn op monumentale waarden van objecten of complexen.
8. De monumentencommissie doet jaarlijks uiterlijk op 30 juni verslag aan de gemeenteraad over de door haar in het voorgaande jaar verrichte werkzaamheden.
9. De monumentencommissie organiseert minimaal eenmaal per kalenderjaar een gesprek met de verantwoordelijk wethouder en licht, indien gewenst, het jaarverslag toe aan de gemeenteraad.

Artikel 5 Voorzitter monumentencommissie

De voorzitter van de monumentencommissie:

1. geeft leiding aan de commissievergadering;
2. bewaakt de voortgang van de agenda;
3. is verantwoordelijk voor het functioneren van de commissievergadering;
4. is verantwoordelijk voor de kwaliteit van advisering binnen de kaders van het gemeentelijk erfgoedbeleid;
5. is verantwoordelijk voor de inhoudelijke afstemming met de stadsbouwmeester;
6. is inhoudelijk deskundig op één of meerdere van de navolgende vakgebieden:
 - a. architectuurhistorie;
 - b. restauratietechniek of bouwhistorie;
 - c. cultuurhistorie, in het bijzonder monumentenzorg;
 - d. stedenbouw;
 - e. landschapsarchitectuur;
7. is lid van de commissie en heeft stemrecht. Wanneer de stemmen staken heeft de voorzitter de beslissende stem;

8. beschikt over uitstekende communicatieve vaardigheden en kan helder en overtuigend de essentie van de overwegingen verwoorden. Hij is, onafhankelijk van zijn specifieke deskundigheid, vaardig om tot een integrale afweging te komen. Hij is een bruggenbouwer, gericht op het bereiken van consensus en heeft een uitstekend gevoel voor maatschappelijke en bestuurlijke verhoudingen.

Artikel 6 Secretaris monumentencommissie

De secretaris van de commissie:

1. is tevens commissielid; de bepalingen van artikel 7 zijn van overeenkomstige toepassing;
2. is het eerste aanspreekpunt van de gemeente namens de monumentencommissie;
3. onderhoudt contacten met relevante diensten/afdelingen van de gemeente over ruimtelijke plannen die invloed hebben op de monumentale waarden van objecten of complexen in de gemeente;
4. legt het monumentenadvies vast conform de bepalingen van artikel 8;
5. stelt de agenda voor de commissievergadering op, nodigt indien noodzakelijk de aanvrager of diens gemachtigde uit om de plannen toe te komen lichten;
6. bereidt de planbehandeling tijdens de commissievergadering voor.

Artikel 7 Commissielid

Een commissielid:

1. heeft een specifieke deskundigheid in één of meer van de navolgende vakgebieden:
 - a. architectuurhistorie;
 - b. restauratietechniek of bouwhistorie;
 - c. cultuurhistorie, in het bijzonder monumentenzorg;
 - d. stedenbouw;
 - e. landschapsarchitectuur;
2. beschikt over uitstekende communicatieve vaardigheden en kan helder en overtuigend de essentie van de overwegingen verwoorden. Hij is, onafhankelijk van zijn specifieke deskundigheid, vaardig om tot een integrale afweging te komen. Hij is een bruggenbouwer, gericht op het bereiken van consensus en heeft een uitstekend gevoel voor maatschappelijke en bestuurlijke verhoudingen;
3. heeft stemrecht over het bouwplan tijdens de commissievergadering.

Artikel 8 Monumentenadvies

1. Alle adviezen worden schriftelijk en gemotiveerd uitgebracht. De adviezen zijn:
 - a. gebaseerd op feiten en verstrekte zakelijke en technische gegevens;
 - b. transparant door heldere formulering, motivering en opbouw, waarbij de voorgeschiedenis van de aanvraag bekend is en af te leiden uit het advies;
 - c. gebaseerd op het toetsingskader van het vigerende monumentenbeleid van de gemeente Zwartewaterland.
2. In geval tegen een besluit van het college met betrekking tot monumenten aspecten rechtsmiddelen zijn aangewend wordt op verzoek van de gemeente het eerder afgegeven advies nader gemotiveerd.

Artikel 9 Mandaat monumentenplannen

1. De stadsbouwmeester en de secretaris tevens deskundig lid op het gebied van architectuur- of bouwhistorie van de monumentencommissie hebben beperkt mandaat voor monumentenplannen. Gemandateerd wordt de afhandeling van:
 - a. plannen die niet de kern van de monumentale waarden raken (zoals kan blijken uit de redengevende omschrijving);
 - b. plannen die uitsluitend inpandig veranderingen van het monument betreffen, wanneer evident is dat dit voor de bescherming van ondergeschikte betekenis is;
 - c. plannen die, ten aanzien van de erfgoedaspecten, zijn aangepast conform het eerdere advies van de monumentencommissie.
2. De stadsbouwmeester verzorgt in deze gevallen de inhoudelijke afstemming met de secretaris tevens deskundig lid op het gebied van architectuur- of bouwhistorie van de monumentencommissie.
3. In alle andere gevallen wordt het plan aan de monumentencommissie voorgelegd.

Welstandsnota gemeente Zwartewaterland, versie2016

4. De stadsbouwmeester en de secretaris leggen over de uitvoering van het mandaat verantwoording af aan de monumentencommissie.

Artikel 10 Openbaarheid en spreekrecht

1. De behandeling van plannen door de monumentencommissie is openbaar, tenzij het college van burgemeester en wethouders of de aanvrager (of diens gemachtigde) van oordeel zijn dat er op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur klemmende redenen zijn voor geheimhouding.
2. Alleen de aanvrager (of diens gemachtigde) wordt in de gelegenheid gesteld om tijdens de behandeling van zijn plan een toelichting te verzorgen.
3. De monumentencommissie kan ook de aanvrager (of diens gemachtigde) uitnodigen een toelichting te verzorgen tijdens de planbehandeling.

Artikel 11 Second opinion

Indien het college van burgemeester en wethouders zich niet kan verenigen met het advies van de monumentencommissie, kan zij een 'second opinion' inwinnen bij een andere monumentencommissie buiten het werkgebied van Het Oversticht.

Artikel 12 Kwaliteitsborging advisering

1. Om de kwaliteit van de advisering te waarborgen;
 - a. worden de schriftelijk gemotiveerde adviezen gecontroleerd door of namens de directeur van Het Oversticht;
 - b. heeft Het Oversticht protocollen en controlesystemen vastgesteld en controleert Het Oversticht steekproefsgewijs hoe hiernaar wordt gehandeld, onder andere door inzet van de Adviesraad Het Oversticht;
 - c. koppelt Het Oversticht de bevindingen naar de gemeente terug.
2. De uitvoering van de monumentenadvisering, met de daarbij behorende wederzijdse verplichtingen, is vastgelegd in de 'Werkwijze monumentenadvisering Het Oversticht 2016 gemeente Zwartewaterland'.

Bijlage 8

HET OVERSTICHT



DIENSTVERLENINGSOVEREENKOMST

Het gemeentebestuur van Zwartewaterland

en

Stichting Het Oversticht te Zwolle, Genootschap tot bevordering en instandhouding van het landelijk en stedelijk schoon,

komen het volgende overeen:

De Dienstverleningsovereenkomst van 1 januari 2003 van Het Oversticht met de gemeente Zwartewaterland te continueren en te wijzigen conform de volgende afspraken.

1. Het gemeentebestuur van Zwartewaterland draagt Het Oversticht op het volgende in de gemeente Zwartewaterland uit te voeren
 - a. de welstandsadviesing in de vorm van een stadsbouwmeester;
 - b. de monumentenadviesing in de vorm van een (overkoepelende) monumentencommissie.
2. De welstands- en monumentenadviesing wordt uitgevoerd conform relevante wetgeving en het bepaalde in:
 - a. de bouwverordening Zwartewaterland
 - b. het door de gemeenteraad vastgestelde welstandsbeleid;
 - c. het 'Reglement van Orde 2016 welstandsadviesing gemeente Zwartewaterland';
 - d. de 'Werkwijze welstandsadviesing Het Oversticht 2016 gemeente Zwartewaterland';
 - e. het 'Reglement van Orde monumentenadviesing 2016 gemeente Zwartewaterland';
 - f. de 'Werkwijze monumentenadviesing Het Oversticht 2016 gemeente Zwartewaterland';
 - g. de 'Financiële opzet welstandsadviesing Het Oversticht'.
3. Deze overeenkomst bouwt voort op de dienstverleningsovereenkomst van 1 januari 2003. De gemeente Zwartewaterland heeft de intentie om de welstands- en monumentendienstverlening door Het Oversticht gedurende langere periode voort te zetten.
4. De overeenkomst geldt voor een periode van drie jaar, met een stilzwijgende verlenging van telkens drie jaar
5. Een eventueel besluit tot het niet continueren van de overeenkomst moet minimaal een jaar voor het verstrijken van de termijn en na overleg op bestuurlijk niveau schriftelijk aan de directeurbestuurder van Het Oversticht kenbaar worden gemaakt.
6. In aanvulling op de Financiële opzet zoals bedoeld onder lid 2 sub g, worden de tarieven jaarlijks met de begroting van de Stichting Het Oversticht vastgesteld door de directeurbestuurder en goedgekeurd door de Raad van Toezicht. Indien een tariefstijging de

- gemeentelijke kaders van tariefstijgingen overschrijdt, kan dit een reden zijn de overeenkomst tussentijds te beëindigen met dien verstande dat:
- a. Het Oversticht tariefwijzigingen voor 1 november schriftelijk kenbaar maakt aan het college van Burgemeester en Wethouders;
 - b. het college van Burgemeester en Wethouders vervolgens maximaal 1 maand de tijd hebben om de dienstverleningsovereenkomst schriftelijk op te zeggen;
 - c. de overeenkomst dientengevolge per 1 januari van het volgende jaar kan worden beëindigd.
7. Wederzijds kan worden voorgesteld om de reglementen en werkwijze, als bedoeld in lid 2, te wijzigen op grond van:
- a. de jaarlijkse evaluatie van het welstandsbeleid door het gemeentebestuur en de stadsbouwmeester; of
 - b. eventuele veranderingen in relevante wetgeving;
 - c. onderliggende beleidsopvattingen.
8. In geval van onenigheid over hetgeen hier is overeengekomen zal een arbitragecommissie bindend advies geven. Deze commissie bestaat uit:
- a. één afgevaardigde namens Het Oversticht;
 - b. één afgevaardigde namens het college van Burgemeester en Wethouders;
 - c. één onafhankelijk voorzitter gekozen door de partijen genoemd in sub a en b van dit lid.

Vastgesteld te Zwartewaterland
d.d.

namens de gemeente Zwartewaterland
ing. E.J. Bilder, burgemeester

handtekening

namens Het Oversticht
ir. A. Buijs, directeurbestuurder

handtekening

Bijlage 9

Hoger bouwen met Hogere kwaliteit

Definitief, 15 december 2015

In opdracht van

Gemeente Zwartewaterland
Ingrid Boerman
Postbus 23
8060 AA Hasselt



Opgesteld door

ZARQ
ruimtelijk advies
Frank van Unen
Severdinkstraat 8
7416 SJ Deventer
06 - 447 87 497
ZARQ@HanU.nl

Inhoudsopgave

1.	De vraagstelling	4
2.	De situatie geschetst	5
3.	Wat is ruimtelijke kwaliteit?	6
4.	Ruimtelijke kwaliteit in de praktijk	8
5.	Richtlijnen bij de beoordeling	12

1. De vraagstelling

In het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zwartewaterland, door de gemeenteraad vastgesteld op 21 mei 2015, is in artikel 4.2, lid a, sub 4 opgenomen dat bedrijfsbebouwing niet hoger mag zijn dan 16 meter.

Burgemeester en Wethouders mogen bij omgevingsvergunning hiervan afwijken mits er geen onevenredige aantasting van het bebouwingsbeeld plaatsvindt. De daarbij behorende voorwaarde is geformuleerd in Artikel 4.3, lid b.

Dit artikel luidt:

b. lid 4.2, sub a, onder 3:

met dien verstande dat de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen uitsluitend mag worden verhoogd indien er een investering in de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Indien het bebouwing grenzend aan de randen van het bedrijventerrein betreft moet de bebouwing tevens goed landschappelijk worden ingepast aan de zijde(s) die vanaf omliggende woongebieden worden waargenomen;

(De alinea verwijst naar sub a, onder 3, maar bedoeld wordt onder 4)

In de praktijk is inmiddels gebleken dat deze alinea te weinig aanknopingspunten biedt voor een goede planbeoordeling en evenmin geschikt is als basis voor gesprekken met initiatiefnemers. Daarvoor is de formulering te globaal.

Om die reden is besloten een toelichtend document op te (laten) stellen waarin de begrippen ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing nader worden uitgewerkt. Dit document leest u nu.

De directe aanleiding van dit rapport ligt in ontwikkelingen die zich momenteel op bedrijventerrein Zevenhont in Genemuiden afspelen. Het rapport is naar aanleiding hiervan opgesteld en toont daarom voorbeelden van dit terrein. Het is echter van toepassing op het gehele bereik van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zwartewaterland, en geldt daarom ook voor de andere bedrijventerreinen binnen de gemeente. De situaties verschillen onderling, maar als het bouwen met een grotere hoogte dan 16 meter wordt toegestaan, dan zal de inhoud van dit rapport verduidelijking scheppen ten aanzien van de betekenis van Artikel 4.3, lid b.

2. De situatie geschetst

Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zwartewaterland heeft betrekking op drie grote bedrijventerreinen: één in Hasselt, één in Zwartsluis en één in Genemuiden. Op deze terreinen is de dynamiek groot.

Op bedrijventerrein Zevenhont is alle grond uitgegeven en tegelijkertijd zijn er enkele bedrijven die behoefte hebben aan uitbreiding.

In de gemeentelijke Structuurvisie uit 2005 is weliswaar een uitbreiding van het bedrijventerrein Zevenhont in oostelijke richting voorzien, maar in de Bedrijventerreinvisie uit 2010 is gesteld dat conform de SER-ladder eerst gekeken zal worden naar optimale benutting en herstructurering van bestaande terreinen. Vervolgens speelt er ook een duurzaamheidsopgave. In dat kader is het ook van belang de mogelijkheden tot vermindering van transportstromen te bestuderen.

Een goede oplossing voor het ruimte- en transportvraagstuk is bouwen in de hoogte. Hiermee kan immers meer ruimte worden geschapen zonder het terrein te vergroten en bovendien kan een bedrijf op deze wijze de activiteiten concentreren of geconcentreerd houden, zodat geen transportbewegingen tussen verschillende locaties nodig zijn. Het bestemmingsplan laat deze optie echter maar tot 16 meter hoogte toe.

In principe zijn er voor de situatie in Genemuiden de volgende keuzes:

1. bedrijfsuitbreiding zoeken op andere terreinen;
2. bouwen in de hoogte;
3. alsnog het bedrijventerrein uitbreiden.

Optie 1 zal leiden tot dislocaties en veel transportbewegingen die tijd kosten en leiden tot onoverzichtelijkheid voor de bedrijfsleiding. Zij belemmeren dus de bedrijfsvoering. Ook zullen de extra transportbewegingen tot drukere wegen en andere vormen van verkeershinder leiden voor omwonenden. Dat zijn onwenselijke gevolgen.

Optie 2 is een praktische oplossing, die echter enkele voorwaarden vraagt.

Optie 3 vraagt ten eerste een lange adem en zal bovendien de ruimtelijke kwaliteiten van Genemuiden, de Mastenbroekerpolder en het Nationaal Landschap IJsseldelta aantasten.

Al in de Stadsrandvisie Genemuiden uit 2011 wordt opgemerkt dat verschillende bedrijven overwegen hun verspreide eigendommen te willen concentreren op één locatie en dat andere bedrijven willen uitbreiden.

Twee voorbeelden die zich momenteel voordoen:

1. In de tapijtindustrie is momenteel een beweging gaande waarbij fabrikanten geacht worden een steeds grotere productvoorraad te houden. Klanten in de winkels verwachten een grote keuze met een korte leverij. De winkeliers houden geen voorraden aan, maar gaan in zee met fabrikanten die hun producten snel en volledig kunnen leveren. Zodoende is het nodig dat de Genemuidse fabrikanten die aan deze markt leveren, steeds meer voorraden houden en dus hun magazijnruimte vergroten. Nieuwe technieken van opslag en transport, zoals hoogwerk-heftrucks en verschillende typen liftinstallaties stellen de bedrijven in de gelegenheid sterk geautomatiseerde magazijnen te realiseren die veel gemakkelijker dan vroeger ook in de hoogte kunnen worden gerealiseerd. Hierdoor verschuift de vraag naar uitbreidingsmogelijkheden in de hoogte.
2. Ook de firma Fuite, een veevoederbedrijf, is als gevolg van verschuivende productievoorwaarden tot de conclusie gekomen dat zij een fikse uitbreiding van haar silo's nodig heeft. Silo's werken met behulp van de zwaartekracht en behoeven daarom een forse hoogte. Ook dit bedrijf zal in haar bouwplannen de 16 metergrens overschrijden.

In de toekomst zullen zich ongetwijfeld andere situaties voordoen waarbij een grotere bouwhoogte gewenst is. De vraag is dan echter steeds: onder welke voorwaarden kunnen bedrijven in de gemeente Zwartewaterland grotere bouwhoogtes dan 16 meter realiseren?

3. Wat is ruimtelijke kwaliteit?

Het bestemmingsplan laat een bouwhoogte van 16 meter toe, zonder nadere eisen te stellen aan de beeldkwaliteit. Uiteraard geldt wel hetgeen in de welstandsnota is opgenomen.

Een grotere hoogte kan worden vergund, onder voorwaarde dat er een investering in ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt en dat bebouwing die aan de randen is gelegen landschappelijk wordt ingepast aan de zijde die vanaf woongebieden wordt waargenomen.

Landschappelijke inpassing is een aspect van ruimtelijke kwaliteit. Het zal daarom in het vervolg van dit document niet meer als apart onderwerp worden behandeld.

Wat is nu ruimtelijke kwaliteit?

In het dagelijks gebruik is de tendens aanwezig dat dit begrip wordt beschouwd als een andere formulering voor hoge beeldkwaliteit: dus dat het er mooi uitziet, om het eens eenvoudig te zeggen.

Ruimtelijke kwaliteit is echter meer.

Ruimtelijke kwaliteit is een evenwicht tussen belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde.

Belevingswaarde is het hoofdstuk uiterlijke verschijningsvorm, schoonheid en aanvaarbaarheid.

Gebruikswaarde gaat over hoe praktisch het is: is het betaalbaar, zijn er mensen die daadwerkelijk het object of gebied gebruiken, is dat gebruik prettig, kunnen de dingen die men er wil doen ook op een goede manier gedaan worden, enzovoort.

Toekomstwaarde is: zal dit object of gebied in de toekomst ook nog bruikbaar zijn, is het zodanig van kwaliteit dat het op den duur nog steeds de moeite waard is, zullen investeringen zich terugverdienen?

De bedrijven op de bedrijventerreinen in Zwartewaterland, zullen graag hun toekomst als bedrijf veilig stellen. Daarvoor zijn economische voorwaarden van belang, zoals het behouden van een afzetmarkt en het concurrerend kunnen produceren. Hiervoor is het weer nodig dat er voldoende ruimte is om de activiteiten te verrichten, dat deze niet nodeloos duur zijn en dat ze op praktische locaties zijn gelegen.

De toekomstwaarde heeft ook te maken met duurzaamheid in brede zin: het zo min mogelijk produceren van onnodige bijproducten zoals afval, uitlaatgassen, lawaai en andere vormen van hinder.

Voor de bedrijven is het dan ook goed om te streven naar gebouwen die efficiënt zijn vormgegeven, die dicht bijeen zijn gelegen, liefst op één kavel bij elkaar, en die zodoende de bedrijfsprocessen optimaal ondersteunen.

Maar het oog wil ook wat. En dat vatten we onder het begrip belevingswaarde. Iedereen is er bij gebaat als een gebouw of gebied er mooi uitziet: het is aangenaam om naar te kijken, het is prettig om er te verblijven, men kan er prettig werken, men kan klanten netjes ontvangen en, niet onbelangrijk, ook toeristische activiteiten blijven mogelijk. Ook is het van belang dat anderen zich niet ergeren aan het uiterlijk.

Soms is het goed om een gebouw bijzonder en mooi te maken, maar vaak valt het daardoor extra op. Als het een geslaagd product is is dat alleen maar goed. Een bedrijfshal is doorgaans echter vooral functioneel en alleen maar ten koste van enorme investeringen mooi te maken. En dan nog: een reeks mooie bedrijfsgebouwen die niet in samenhang zijn ontworpen leidt tot een overdaad aan beeld en daardoor tot rommeligheid. Daarvan is het resultaat ondanks alle schoonheid toch niet mooi.

In het geval van de Zwartewaterlandse bedrijventerreinen wordt daarom voor een benadering van bescheiden zorgvuldigheid gekozen.

Illustratie van het effect van een gebouwvorm met veel details tegenover een eenvoudige vorm.



Links op de foto is een nieuw hoog bedrijfsgebouw toegevoegd. Dit gebouw heeft veel details, zoals raamopeningen, hemelwaterafvoeren, een grote gevelreclame en antennes op het dak.



De antennes worden verwijderd.



Raamopeningen, reclame en andere geveldetails worden geminimaliseerd.



Uitsluitend nog de eenvoudige rechthoekige volumes in één kleur.

4. Ruimtelijke kwaliteit in de praktijk

Ruimtelijke kwaliteit op de bedrijventerreinen in Zwartewaterland betekent dus meer dan alleen de uiterlijke kwaliteit.

De ruimtelijke kwaliteit wordt bevorderd door bedrijven de kans te geven hun bedrijfsvoering op één locatie te concentreren door hen de gelegenheid te geven hun gebouwwolume uit te breiden.

De ruimtelijke kwaliteit van niet alleen de bedrijventerreinen, maar ook van het gehele gemeentelijke grondgebied is er bij gebaat als de bedrijventerreinen maximaal worden benut, dat er geen kavels leeg blijven, maar dat er vooral ook zo min mogelijk hectares bedrijventerrein bij komen.

De ruimtelijke kwaliteit is er meer bij gebaat om hoger te bouwen dan door de terreinen te vergroten: dit kost immers landbouwgrond, open ruimte, gaat ten koste van de beleving van het buitengebied en kost aanzienlijke investeringen in infrastructuur. Het toestaan van het hoger bouwen is op zichzelf al te beschouwen als een investering in ruimtelijke kwaliteit.

De hogere gebouwen worden nadrukkelijker waargenomen vanuit de wijde omgeving. Het vlakke land van de IJsseldelta laat toe dat bijvoorbeeld de silo's van de firma Fuite van zeer grote afstand zichtbaar zijn. Om die reden stelt het bestemmingsplan dan ook extra beeldkwaliteitseisen aan de hogere gebouwen.

Het uitgangspunt hierbij is: zo min mogelijk opvallen, om zodoende zo min mogelijk aandacht te vragen.

Vorm

Wat op de foto's op de voorgaande pagina goed te zien is, is dat veelvormige objecten en de aanwezigheid van kleine details de aandacht trekken. Dit dient vermeden te worden. Daarom zal de hogere bebouwing uit eenvoudige vormen bestaan: bij voorkeur uitsluitend eenvoudige rechthoeken, zonder nadere detaillering. Installaties en andere toegevoegde objecten dienen te worden weggewerkt binnen het volume.

Kleur

In het kader van de Stadsrandvisie Genemuiden is voorgesteld om beplanting rondom bedrijventerrein Zevenhont aan te brengen. Dit is bedoeld om het aanzicht vanaf met name het agrarische gebied rondom Cellemuiden te verzachten. De bebouwing wordt dan als het ware weggewerkt achter de beplanting. Bebouwing in donkere tinten werkt in dat geval het beste. Zie hiervoor de bijgaande foto van twee stallen in de Mastenbroeker polder. De donkergroene stal valt voor het grootste deel weg tussen de hoge bomen rond het erf. De lichte stal valt juist op.



Lage en donkere bebouwing valt weg tussen het aanwezige groen. Bebouwing die boven de beplanting uitsteekt, steekt echter af tegen de lucht. Omdat de lucht in Nederland heel vaak bewolkt of in ieder geval ter hoogte van de horizon heilig is, is deze meestal grijs. Een lichtgrijze kleur is dan ook de beste keuze voor de hoge bebouwing.

Ter illustratie hiervan ziet u in onderstaande fotomontage de silo's van Fuite in de oorspronkelijke kleur en in de montage voorzien van de kleur van het naastgelegen bedrijf van Breman.



Fuite gezien vanaf de Nieuwe Weg, werkelijke situatie.



Fuite gezien vanaf de Nieuwe Weg, donker gemonteerd.

Hierboven is in de onderste afbeelding, de montage, zichtbaar hoe een donkere massa boven het bedrijventerrein uitsteekt. De bestaande situatie bovenaan geeft een minder nadrukkelijk beeld. De silo's van Fuite vallen minder op.

Op de pagina hiernaast ziet u een studie van kleuren en massa.

Betoogd zou kunnen worden dat de donkere kleur van Bremen er voor zorgt dat de hoge bebouwing wordt opgenomen in de donkere massa van het groen. Hierbij zou een donkergroene kleur dan nog beter werken. Toch heeft de lichte variant de voorkeur: de volumes zien er minder massief uit en trekken daardoor toch minder aandacht.

De bebouwing die hoger is dan 16 meter dient dus in lichtgrijze tinten te worden uitgevoerd.

Hierbij worden de volgende RAL tinten als kader meegegeven: 7035, 7047, 9018 en ook wit is aanvaardbaar: 9016 of 9003. Dit zijn alle echte grijs- en wit tinten: geen gelige of beige kleuren.

Fabrikanten van gevelbeplating gebruiken hun eigen kleurnummers en -namen. Met behulp van de RAL-nummers kunnen tinten worden gevonden die zich in het bovengenoemde spectrum bevinden.

Landschappelijke Inpassing

Nieuwe hoge bebouwing die goed waarneembaar is vanaf aangrenzende woongebieden dient te worden ingepast met behulp van een groenstrook. De maat en precieze uitvoering hiervan dient per situatie onderzocht te worden.

De opzet is echter dat een strook van circa 5 meter breedte wordt aangelegd en dat deze wordt beplant met ter plaatse landschapseigen bomen en struiken. Dit heeft uitsluitend effect op de lagere delen van de bebouwing. Om dit te optimaliseren dienen de lagere gebouwdelen die aansluiten op de groenstrook donkergroen te worden gemaakt.

De hoge delen zullen niet achter beplanting kunnen worden weggewerkt, omdat de groei van zulke hoge bomen zeer lang in beslag neemt. Daarom wordt ingezet op de bovengenoemde bouwkundige ingrepen.



Fuite en Breman vanaf De Velde



Beide in de kleur rood van Breman



Beide in de kleur wit van Fuite

Materiaal

Onverzorgde, verkleurde of vervuilde gevels trekken ongewenste aandacht. Ook materialen van bijzondere aard trekken de aandacht. Dit kan bijvoorbeeld gaan om bovengemiddelde reflectie, bijzondere patronen of een opvallende wijze van bevestigen. Ook aan de gevelmaterialen worden daarom eisen gesteld.

De gevels dienen te worden uitgevoerd in materialen die vlak zijn, niet snel vervuilen en evenmin snel verouderen. Dus onderhoudsarme en duurzame gevelmaterialen.

Hierbij worden geen buitenproportionele eisen gesteld: de kwaliteit van bijvoorbeeld de hedendaagse metalen gevelbeplating is, behalve bij de goedkoopste varianten, voldoende hoog.

Het is echter niet vereist deze toe te passen. Er zijn onnoemelijk veel materialen en het is de keus aan de eigenaar welk zal worden toegepast. De hier genoemde eisen laten in dat opzicht veel mogelijk, maar de onopvallendheid en de hoogwaardigheid met betrekking tot onderhoud en duurzaamheid zijn leidend.

Uitzonderingsregel

Ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit laten zich slechts voor een deel vangen in richtlijnen. Bovendien nodigt het gemeentebestuur initiatiefnemers uit om met een aangename verrassing te komen. Bijzondere voorstellen die in tegenspraak zijn met de hier genoemde richtlijnen, maar die toch goed beargumenteerd een verrijking van de ruimtelijke kwaliteit kunnen opleveren zullen altijd zorgvuldig in overweging genomen worden. Hierbij is een advies van de welstandscommissie ten minste noodzakelijk.

Reclame

Hoewel het buiten het kader van deze regelgeving valt wordt ook geadviseerd geen reclame toe te staan boven de 16 meter grens. Reclame is immers juist gericht op het trekken van aandacht en is dus in tegenspraak met hetgeen in dit bestemmingsplan wordt beoogd. Geadviseerd wordt dan ook het reclamebeleid op dit punt aan te vullen.

5. Richtlijnen bij de beoordeling

Het doel van de richtlijnen is: een zo onopvallend mogelijk volume realiseren.
Bij twijfel of uitzonderlijke situaties altijd een welstandsadvies inwinnen.

Vorm

- De hoofdvorm van het bouwwerk dient uit eenvoudige rechthoekige volumes te bestaan. Bij voorkeur één volume.
- Details worden geminimaliseerd en weggewerkt in het hoofdvolume.
- Installatietechniek wordt opgenomen in het volume en is niet apart zichtbaar.

Kleur

- De kleurstelling van het bouwwerk is éénkleurig wit of lichtgrijs, voor zover het zich boven de 16 meter grens bevindt.
- RAL kleuren 7035, 7047, 9018, 9016 en 9003 gelden als kader.

Materiaal

- Gevelmateriaal is vlak en onderhoudsarm of onderhoudsvrij.
- Gevelmateriaal is bestand tegen veroudering.
- Gevelmateriaal heeft een neutraal oppervlak: geen bijzondere zichtbare patronen, reflecties of bevestigingstechnieken.

Landschappelijke inpassing

- Per situatie nader onderzoeken.
- Beplantingsstrook van tenminste 5 meter breed.
- Toepassen van ter plaatse landschapseigen bomen en struikgewas.
- Lagere gebouwdelen ter plaatse van de groenstroken donkergroen uitvoeren.

Uitzonderingsregel

- Plannen die een buitengewone oplossing aandragen, waarbij sprake kan zijn van hoge kwaliteit, maar die niet passen in het bovenstaande, worden altijd besproken met de welstandscommissie voordat een beslissing wordt genomen.

