

WELSTAND DE RONDE VENEN

Architectenwerk Twan Jütte, april 2006



VOORWOORD

In de Woningwet is geregeld, dat iemand die in Nederland iets wil bouwen, daarvoor in de meeste gevallen een bouwvergunning nodig heeft. Om een bouwvergunning te kunnen krijgen moet een bouwplan bij de gemeente worden ingediend. Dat bouwplan wordt beoordeeld op verschillende aspecten. De gemeente is niet vrij om eigen toetsingsgronden te hanteren. Die liggen vast in de wet. In de meeste gevallen gaat het om "objectieve" criteria. Er kan "objectief" worden vastgesteld of een bouwplan voldoet aan bijvoorbeeld het bestemmingsplan en het bouwbesluit, waarin respectievelijk planologische en technische eisen zijn vastgelegd.

Een onderdeel van de toetsing van een bouwplan is echter "moeilijk" objectief te beoordelen. Dit betreft het zogenaamde welstandstoezicht. Eenvoudig gesteld betekent dit, dat een bouwplan op zichzelf bezien voldoende uiterlijke kwaliteit heeft en daarnaast moet passen in de omgeving.

Maar ja, hoe stel je dit vast? Wat de één mooi vindt, vindt de ander helemaal niets. Om aspirant bouwers niet helemaal afhankelijk te laten zijn van een wethouder of een ambtenaar, zijn er welstandscommissies ingesteld, die bestaan uit onafhankelijke deskundigen en adviseren aan de gemeente.

De ervaring heeft geleerd, dat dit nog steeds leidt tot discussies. Vaak is er sprake van verschil van inzicht tussen aspirant bouwers en de welstandscommissie over wat "mooi" en "lelijk" is. Past iets in de omgeving of niet en tot hoever moet de betrokkenheid van de overheid zich uitstrekken? In de huidige samenleving, waarin individuen en organisaties ruimte vragen voor eigen verantwoordelijkheden, zal het welstandstoezicht zo moeten zijn ingericht, dat het transparant, toetsbaar en openbaar is. Zo is in de Woningwet bepaald dat de gemeenteraad beleidsregels moet vaststellen, als de gemeente bouwplannen op welstand wil blijven toetsen. Met die beleidsregels zullen aspirant bouwers en architecten tevoren rekening moeten houden, maar zijn zij ook gevrijwaard van niet gefundeerde welstandsadviezen, omdat ook de welstandscommissie gebonden is aan de welstandsnota.

De Ronde Venen is een gemeente met veel kwaliteiten, zowel in individuele gebouwen, bebouwingslinten, als de onbebouwde ruimte. Daarmee is de vraag of er een welstandsnota moet komen feitelijk al beantwoord en heeft de gemeenteraad de welstandsnota in mei 2004 vastgesteld. In het besluit tot vaststelling is bepaald dat de eerste evaluatie na een half jaar dient plaats te vinden, hetgeen als zodanig is uitgevoerd. Een evaluatie waaraan is bijgedragen door architecten, welstandscommissie, diverse organisaties en gemeentelijke medewerkers.

Op grond van de evaluatie heeft er nader onderzoek plaatsgevonden en zijn er aanpassingen doorgevoerd, die vooral betrekking hebben op het beter beschrijven en meer uitsplitsen van de Linten van Vinkeveen, het in drie categorieën uitsplitsen van recreatiewoningen en nauwkeuriger beschrijvingen ten aanzien van kleine bouwplannen en reclame op bedrijventerreinen.

Uit het bijna twee jaar werken met de welstandsnota, de positieve reacties op dit document en het samen met betrokkenen evalueren van de welstandsnota, maak ik op dat welstandsbeleid meer is gaan leven in de gemeente, een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit en leidt tot een beter begrip tussen aspirant bouwers en architecten enerzijds en welstandscommissie en gemeente anderzijds.

Mijdrecht, 24 april 2006
Wethouder Ruimtelijke Ordening c.a.

INHOUD

Voorwoord

ARTIKEL A: BELEIDSREGELS	7
1. Inleiding	9
• Redelijke eisen van welstand	9
• Uitgangspunten voor het welstandsbeleid	9
• Gebruik van de welstandsnota en hardheidsclausule	10
• Leeswijzer	10
2. Ruimtelijk kwaliteitsbeleid	13
2.1 De huidige welstandszorg	13
• Plenaire commissie en rayonarchitect	13
2.2 Welstand en ruimtelijke kwaliteit	14
• Integrale visies/studies	14
• Visies op de cultuurhistorie en het buitengebied	15
• Visies en plannen voor de bebouwde kom	16
• Conclusies voor de welstandsnota	18
• Relatie met bestemmingsplannen en andere beleidsvormen	18
• Analyse ruimtelijke kwaliteit	19
3. Algemene welstandscriteria	43
3.1 Beoordelingsaspecten	44
• Relatie tussen bouwwerk en omgeving	44
• Betekenissen van vormen in sociaal-culturele context	44
• Schaal en maatverhoudingen	44
• Evenwicht tussen helderheid en complexiteit	44
• Relatie tussen vorm, gebruik en constructie	44
• Materiaal, textuur, kleur en licht	44
4. Gebiedsgerichte welstandscriteria	45
• Beleid ten aanzien van gebieden	45
• Welstandsbeleidskaarten	47
• Centrum Mijdrecht	56
• Bozenhoven en Hofland Mijdrecht	58
• Wickelhof I & II Mijdrecht	60
• Wickelhof II Mijdrecht	62
• Centrum Wilnis	64
• Dubbellint Herenweg Wilnis	66
• Veenzijde IIIa Wilnis	68
• Centrum Vinkeveen	70
• Vinken- en Groenlandsekade	72
• Baambrugse Zuwe	74
• Achterbos Vinkeveen	76
• Recente woongebieden Vinkeveen	78
• Waverveen	80
• Kleine kernen	82
• Uitbreidingen kleine kernen	84
• Woongebied wederopbouw	86

• Uitbreidingen jaren '60 - '70	88
• Uitbreiding jaren '80	90
• Bedrijventerreinen	92
• Sport en recreatie	94
• Stacaravans en chalets	96
• Seriematige recreatiewoningen	98
• Individuele recreatiewoningen	100
• Kassengebied	102
• Langs de rivieren	104
• Droogmakerijen	106
• Bovenland	108
• Open linten Wilnis en Vinkeveen	110
5. Welstandscriteria voor specifieke bouwwerken	115
• Beleid ten aanzien van specifieke bouwwerken	115
• Forten	116
• Boerderijen	118
• Agrarische bedrijfsgebouwen	120
• Woonschepen	122
6. Welstandscriteria voor kleine bouwplannen	125
• Beleid ten aanzien van veel voorkomende kleine bouwplannen	125
• Aan- en uitbouwen	126
• Bijgebouwen en overkappingen	130
• Dakkapellen	134
• Gevelwijzigingen	138
• Erfafscheidingen	140
• Reclame	142
• Dakramen en zonnepanelen	146
• Beschoeiingen en grondkeringen	148
• Steigers en steigers/terrassen bij woonschepen	150
7. Welstandscriteria bij (her)ontwikkelingsprojecten	155
• Toelichting	155
• Procedure	155
8. Welstandscriteria bij excessen	157
• Toetsing achteraf	157
• excessenregeling bij vergunningsvrije bouwwerken	157
• Criteria bij excessen	157
ARTIKEL B: OVERGANGSBEPALING	159
6 Bijlagen	161
• Begrippenlijst	161
• Straatnamenregister	165
• Rijks- en gemeentelijke monumenten	169
Colofon	173

ARTIKEL A

Beleidsregels

De raad der gemeente De Ronde Venen,

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

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

HOOFDSTUK 1

Inleiding

De nieuwe Woningwet die met ingang van 1 januari 2003 is ingevoerd, roept de gemeenten op om welstandsbeleid te voeren. De gemeente De Ronde Venen heeft deze gelegenheid te baat genomen om te komen tot een integraal ruimtelijk beleid, waar plaats is ingeruimd voor de samenhang tussen de hoofdgroenstructuur, de openbare ruimte en de karakteristieken van de bebouwing. Deze eigenschappen zijn vertaald in objectieve beoordelingscriteria, die de burger inzicht geven in het beleid voor de openbare ruimte en een houvast moeten bieden bij het opstellen en indienen van een bouwplan. De omschreven regels zijn niet alleen bedoeld om het oordeel te motiveren, maar eveneens om de burger met bouwplannen vooraf informatie over en inzicht te geven in de wijze waarop de rayonarchitect en de commissie over bouwplannen adviseren. Naast het vastleggen van criteria in het kader van de wet, zijn criteria voor de openbare ruimte opgenomen die niet maatgevend kunnen zijn maar als doel hebben het stedenbouwkundig kader te completeren. Daarnaast is de beleidsnota bedoeld om het enthousiasme voor de ruimtelijke kwaliteit te vergroten.

Redelijke eisen van welstand

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

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

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

Uitgangspunten voor het welstandsbeleid

Met de verschijningsvorm van een bouwwerk wordt eenieder geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Met de gebiedsgerichte benadering wil de gemeente de diversiteit van de bebouwing in De Ronde Venen bewaren en stimuleren. Met name voor linten en de landschappen en de historische kernen gaat het daarbij om het beschermen van de cultuurhistorische waarden.

Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Opdrachtgevers en architecten kunnen in een vroeg stadium informeren welke criteria van toepassing zijn. Voor kleine veranderingen en aanpassingen aan bestaande gebouwen zijn

objectieve criteria vastgesteld, die een ambtelijke toets mogelijk maken. Voor grotere bouwplannen in een bestaande omgeving geven de criteria een handreiking bij het maken van een ontwerp, dat binnen zijn context past.

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

Gebruik van de welstandsnota en hardheidsclausule

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

De welstandscriteria vormen een vangnet om plannen te weren, die niet in De Ronde Venen passen. Dit is het primaire doel van welstandstoezicht. Beter zou het echter zijn als de criteria worden gebruikt om na te denken over het bouwwerk in zijn omgeving en als middel om de omgevingskwaliteit te verbeteren. Om deze reden is een ruimtelijke analyse uitgevoerd, waarop de welstandsbeleidskaarten zijn gebaseerd. Het kan voorkomen, dat de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn voor de beoordeling, maar het project wel voldoet aan redelijke eisen van welstand. Burgemeester en Wethouders kunnen daarom na schriftelijk en gemotiveerd advies hiervan afwijken. Voor het geven van een advies over dergelijke gevallen zijn algemene criteria opgenomen, die ingaan op de kwaliteiten van goed vakmanschap en dienen om de bijzondere zeggenschap te beargumenteren. In praktijk zal gelden, dat aan een plan hogere eisen worden gesteld naarmate het zich meer van zijn omgeving onderscheidt.

Leeswijzer

De welstandsnota moet inhoudelijke kennis koppelen aan juridisch houdbare criteria en efficiënte procedures. Bovendien moet de nota leesbaar, begrijpelijk en opwekkend zijn voor verschillende 'gebruikers'. Dit programma van eisen levert een gelaagde nota op waarin welstandscriteria in allerlei soorten en maten worden uitgewerkt. Daarbij is in ruime mate gebruik gemaakt van foto's en voorbeelden.

Hoofdstuk 2 behandelt het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het hoofdstuk begint met een beschrijving van de welstandscommissie en wordt opgevolgd door een inventarisatie van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Hierna komt de in kaartbeeld opgetekende ruimtelijke analyse van de gemeente aan bod.

In hoofdstuk 3 worden de algemene welstandscriteria beschreven die gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling.

Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van de samenhang in en het karakter van een bepaald bestaand gebied waar vervolgens welstandscriteria zijn geformuleerd.

Volgend op de beschrijvingen en criteria voor de gebieden wordt in hoofdstuk 5 een beschrijving gegeven van veel voorkomende specifieke bouwwerken die in het hele plangebied voor kunnen komen. Uit deze beschrijving zijn tevens welstandscriteria naar voren gekomen waarop de bouwwerken worden beoordeeld.

Welstandscriteria voor de ambtelijke toets van veel voorkomende kleine bouwplannen zijn in hoofdstuk 6 te vinden. Deze kleine plannen zijn:

- aan- en uitbouwen aan de gevel van een gebouw;
- bijgebouwen en overkappingen die los op het erf staan;
- dakkapellen;
- gevelwijzigingen;
- erfafscheidingen;
- reclames
- dakramen en zonnepanelen
- beschoeiing en grondkering
- steigers en steigers/terrassen bij woonschepen

De welstandscriteria voor deze kleine bouwplannen zijn vrijwel objectief zodat een ambtelijke toets mogelijk is. Alleen als zo'n bouwplan van de criteria afwijkt of als in een bijzondere situatie de criteria niet van toepassing kunnen zijn, wordt het plan aan de welstandscommissie voorgelegd.

Hoofdstuk 7 behandelt de criteria voor (opnieuw) te ontwikkelen gebieden .

In hoofdstuk 8 wordt de behandeling van de handhaving en de mogelijkheid om excessen aan te pakken beschreven.

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

HOOFDSTUK 2

Analyse ruimtelijk kwaliteitsbeleid

2.1 DE HUIDIGE WELSTANDSZORG

De welstandscommissie is volgens artikel 1 lid 1r Woningwet een door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie. De gemeenteraad heeft de werkzaamheden betreffende het welstandstoezicht opgedragen aan de Welstand en Monumenten Midden Nederland (WMMN). De gemeenteraad delegeert de benoeming van de leden aan het Algemeen Bestuur van de WMMN. Bij afwezigheid van één van de commissieleden zorgt de WMMN voor een gekwalificeerde vervanger

Plenaire commissie en rayonarchitect

Binnen de WMMN zijn de taken verdeeld over de gehele welstandscommissie en de rayonarchitect.

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

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

De grote plannen en plannen waarvan de mening van de commissie niet bekend is worden voorgelegd aan de plenaire commissie.

Verder wordt de welstandscommissie ondersteund door:

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

De wettelijke taken van de welstandscommissie worden uitgevoerd in openbaarheid tenzij er zwaarwegende redenen zijn dit niet te doen (zoals gedefinieerd in artikel 10 Wet Openbaarheid van Bestuur). Belangstellenden kunnen de vergaderingen bijwonen als toehoorder. Planindieners en ontwerpers kunnen op eigen verzoek toelichting geven op het plan. Burgemeester en wethouders volgen zo goed als altijd de adviezen van de WMMN op.

2.2 WELSTAND EN RUIMTELIJKE KWALITEIT

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

Integrale visies/studies

In de integrale visies en studies worden de ambities voor de gemeente in een integraal wensbeeld geschetst. Hierin wordt onder meer de relatie met de bebouwing tot het landschap benadrukt.

- **Concept structuurvisie gemeente De Ronde Venen**
In de visie wordt een gemeentelijk antwoord gegeven op het contourenbeleid. Met het vaststellen van bouwcontouren heeft het rijk in het verleden het dichtslibben van het platteland voorkomen. De huidige en op stapel staande contouren zijn te nauw voor De Ronde Venen. In de basisstructuurvisie wordt een rode contour voorgesteld en in de supplementen zijn voorstellen gedaan voor aanpassing van de contouren om toekomstige knelpunten op te kunnen lossen. Het begrip 'blauwe contour' is geïntroduceerd om een antwoord te kunnen geven op de waterproblematiek. De belangrijkste verandering van de voorgestelde rode contouren is de toevoeging van de linten die zich tussen landschap en bebouwing in bewegen.
- **Ontwikkelingsvisie Ronde Venen - beleid tot 2015**
De ambitie voor de visie is het versterken van de samenhang tot één ronde venen. De middelen om die ambitie te halen zijn onder meer:
 - versterking van de identiteit van de drie hoofdkernen
 - vergroting van de omgevingskwaliteit van de woonlocaties
 - ontwikkelen natuur en recreatie in samenhang met de landbouw
 - duidelijkheid over de toekomst van de landbouw
 - versterking van lokale en regionale recreatieve mogelijkheden
 - vergroting van de verscheidenheid aan bedrijfslocatiesIn deze visie wordt per gebied gedifferentieerd. Voor groot Mijdrecht-zuid ligt een voorstel voor een gevarieerd parklandschap. In het oosten van polder Mijdrecht-noord wordt een moeras ontwikkeld. Mijdrecht, Wilnis en Vinkeveen worden gespecialiseerd: Mijdrecht tot kern met centrale bestuursvoorzieningen, Wilnis tot woonkern en Vinkeveen tot kern met vooral toeristisch-recreatieve voorzieningen. Op de bovenlanden langs de Amstel en de Kromme Mijdrecht kan natuurontwikkeling plaatsvinden. Voor de droogmakerijen 1^e, 2^e en 3^e Bedijking en Wilnis-Veldzijde blijft de veehouderij de belangrijkste functie, afgewisseld door boomgaarden en akkerbouw.

Visies op de cultuurhistorie en het buitengebied

Bijzondere aandacht gaat binnen de gemeente uit naar het landschap, mede door de groene en blauwe claims die hierop rusten en de dynamiek binnen de landbouw. Daarnaast staat er veel historisch waardevolle bebouwing in het buitengebied.

14

- **Cultuurhistorische verkenning De Ronde Venen**
In de studie is een cultuurhistorische 'laag' gemaakt voor de hiervoor genoemde ontwikkelingsvisie. Gekeken is of de cultuurhistorische waarden in die visie gespaard of geïntegreerd worden. De cultuurhistorische essentie zit onder meer in de droogmakerijenstructuur, het bovenland, de ontginningsassen en de Stelling van Amsterdam. Vanuit die wetenschap zijn de kansen en bedreigingen in kaart gebracht. Voor polder Groot Mijdrecht zijn er ontwikkelingsmogelijkheden, gezien de geringe agrarische kansen. Het bovenland en de droogmakerijen zijn aangemerkt als gebieden met zowel kansen als risico's, vanwege de openheid en het historische karakter.
- **Cultuurhistorische waarden in De Ronde Venen**
De cultuurhistorische waarden zijn kortgezegd voornamelijk te vinden in het landschap en de ontginningsstructuren, waar de bebouwing meestal een samenhangend geheel mee vormt.

- **Plan De Venen**
Dit plan zet de koers uit voor landbouw, natuur en recreatie tot 2020. Het bestaat uit een hoofdrapport en tal van deelrapporten. Een groot deel van het gemeentelijk landschapsbeleidsplan is in Plan De Venen opgenomen. Inrichtingsplannen (zijn zo goed als) gereed voor een deel van Groot-Mijdrecht Noord en de Wilnisse Bovenlanden. Plan de Venen wordt in 2004 geëvalueerd.
- **Stroomgebiedsvisie**
Een op grond van nationale- en Europese afspraken verplicht op te stellen visie, waarin de waterproblematiek wordt onderzocht en oplossingen zijn aangedragen. De Ronde Venen zal door haar ligging een belangrijke rol gaan spelen in ruimte voor water, zowel voor piek als seizoensberging. De stroomgebiedsvisie is één van de bouwstenen voor het nieuwe streekplan.
- **Bestemmingsplan buitengebied**
Doel van het plan is juridische inbedding van de ontwikkelingsvisie en het Landschapsbeleidsplan en herziening van de oude bestemmingsplannen. Grote vraag voor het buitengebied is de toekomst van de landbouw. De melkveehouderij heeft de meeste toekomst in de droogmakerijen. Landbouw met verbrede doelstelling is vooral op het zuidelijke bovenland mogelijk en het glastuinbouwgebied in de Derde Bedijking vormt de enige groeilokatie voor de glassector. Wonen in het buitengebied wordt beperkt. Aan de lokatie voor stacaravans en woonschepen zijn eveneens beperkingen gesteld. Voor de overige recreatie geldt dat enige uitbreiding mogelijk is en kleinschalig kamperen op sommige legakkers en bij de boer een plek kan hebben. Voor nieuwe bebouwing, inclusief bijgebouwen, zijn regels opgesteld met betrekking tot (goot)hoogte, volume en andere uiterlijke kenmerken.
- **Boerenerven in de provincie Utrecht**
De schaalvergroting in de landbouw zorgt voor beëindiging van vele boerenbedrijven en de komst van stadsmensen die geen relatie hebben met het oorspronkelijke boeren erf. Deze twee factoren zorgen voor de verdwijning van de traditionele erfinrichting. De boerderijen rond Utrecht zijn veelal van het Hallehuistype met een woondeel en achter een staldeel. In het welstandsbeleid is niet de precieze inrichting van een erf te regelen. Wel worden richtlijnen opgesteld voor de manier waarop een bouwwerk in het landschap wordt geplaatst.
- **Beeldkwaliteitsstudie windmolens in de gemeente Ronde Venen**
De mogelijkheden tot het plaatsen van windmolens op vier mogelijke lokaties wordt onderzocht. De lokatie langs het zuidelijk deel van de N212 komt met een reeks molens langs een infrastructurale lijn het meest in de buurt van het beleid van de provincie Utrecht. Er ligt inmiddels een aanvraag voor drie windmolens langs de N212.
- **Woonschepenbeleidsnotitie**
Het aantal woonschepen mag in principe niet toenemen. Vrijstellingen worden onder voorwaarden gegeven.
- **Legakkeraccent**
Een document van de provincie voor behoud en herstel van de waardevolle legakkers. Legakkers worden door wind en water afgekalfd en verdwijnen op termijn. Door te beschoeien, de kopeinden van legakkers te verbinden of golfbreekconstructies toe te passen kan dit proces gestopt worden. Aangezien er niet genoeg financiële middelen zijn om elke legakker te behandelen, dient er geprioriteerd te worden. Hiertoe is op kaart aangegeven welke behandeling de legakkers in de Loosdrechtse en Vinkeveense plassen dienen te krijgen.
- **Stelling van Amsterdam**
Een studie naar de rol van het verdedigingswerk in de huidige tijd
De positie van de stelling in de huidige dynamiek van Amsterdam zorgt ervoor dat het werk niet alleen van buiten maar ook van binnen onder druk komt te staan. Voorstel voor een nieuwe functie is die van stiltegebied, met recreatieve functies voor de forten en toegevoegde herkenningspunten. Ter hoogte van De Ronde Venen kan water geborgen worden. De Rijksdienst van Monumentenzorg probeert de stelling tot beschermd gezicht te maken. De onderdelen van de stelling in De Ronde Venen zijn rijksmonumenten en de stelling als geheel staat op de Unesco werelderfgoedlijst.

Visies en plannen voor de bebouwde kom

Nieuwe ontwikkelingen en waardevolle kenmerken binnen sommige reeds bestaande gebieden zijn in beeldkwaliteitsplannen vastgelegd. In het beleid voor de bebouwde kom wordt de nadruk gelegd op de waardevolle lintenstructuur en bijbehorende bebouwing. Daarnaast is de bouw van kleine plannen aan regels gebonden en is er een kunstbeleid. Ook het groen in de bebouwde omgeving krijgt aandacht.

- **Bestemmingsplan lintbebouwing Vinkeveen 2002**
Dit plan biedt een juridisch kader voor de linten van Vinkeveen, met uitzondering van het centrum. De linten hebben elk hun eigen kenmerken. Het aantal woningen mag in principe niet toenemen. Dit geldt ook voor woonschepen. Permanente bewoning van recreatiewoningen dient geweerd te worden en agrarische nieuwvestiging is niet toegestaan. Verder zijn in het plan voor welstand relevante regelingen opgenomen voor bijgebouwen en dakterassen.
- **Beeldkwaliteitsplan linten van Vinkeveen (inclusief onderzoeksbijlage)**
Beschreven is allereerst de historische ontwikkeling van de linten, gevolgd door een beschrijving op hoofdlijnen van ontwikkelingen en visie. Daarna is dit gespecificeerd voor vijf deelgebieden met beschrijvingen van de karakteristiek, waardering, processen, visie en richtlijnen. Dit is gedaan voor zowel particulier als openbaar gebied. Een belangrijk visueel-ruimtelijk aspect is de verdichting van de linten in de afgelopen tientallen jaren, die heeft geleid tot een vermindering van de visuele relatie met het achterliggende gebied. Momenteel staan de linten nog steeds onder druk. Bij de ingediende bouwvoorstellen valt op dat men groter en hoger wil bouwen.
Voor de kavelbreedte is er een omslagpunt vast te stellen als het gaat om de relatie met buurwoningen. De breedte van een kavel bepaalt of een individueel ontwerp tot haar recht komt in een groene omgeving (met groeimogelijkheden voor middelgrote bomen), of dat er onder het omslagpunt nadere bebouwingsrichtlijnen gewenst zijn voor het bereiken van een zekere harmonie. Dit in relatie tot de geringe breedte van het openbare profiel met smalle bermen, dat als consequentie heeft dat het visueel-ruimtelijke beeld wordt bepaald door de wijze waarop de kavels zijn ingericht met bebouwing en beplanting.
- **Structuurvisie Mijdrecht-concept**
Geleidelijke vernieuwing is de basisgedachte voor de toekomst van Mijdrecht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de dorpse uitstraling (Kerkstaat en -vaart, uitzicht op het omringende landschap) en de stadse allure van Mijdrecht. Ruimte voor vernieuwing wordt gegeven in de tussen de dorpse elementen liggende- en omringende gebieden die groter van schaal zijn. Aanleiding voor de visie zijn de vele aanvragen voor bouwinitiatieven, waaronder bouwaanvragen voor luxe appartementen en een supermarkt. In het plan zijn onder meer de waardevolle bebouwing en structuren aangewezen en wordt gelet op het behoud van kleinschalige detailhandel.
- **Bestemmingsplan woongebied Mijdrecht-Zuid 2001 en woongebieden**
Doel van het plan is onder meer het sturen van nieuwe ontwikkelingen in het betreffende gebied en het beperken van het aantal plannen. Het plan is hiertoe in deelgebieden onderverdeeld en per gebied voorzien van richtlijnen.
- **Bestemmingsplan kom Wilnis**
Het doel van dit plan is ontwikkelingen te sturen. Wilnis heeft een cultuurhistorisch waardevol lint en uitbreidingswijken, gebaseerd op de kavelrichtingen van de polders. Zowel de Heinoomsvaart als de Ringvaart zijn belangrijke vaarroutes. Het gestaag verdichten van het lint vormt een probleem, aangezien het contact met het omringende landschap verloren gaat en de vrijheid van ontwikkeling voor een rommelige aanblik dreigt te zorgen. Het lint heeft een verschil in dynamiek en verschijningsvorm. Monumentale bomen, kerken en andere monumentale objecten vormen waardevolle elementen. De gemeente voert een overwegend conserverend beleid, waarbij Wilnis primair op het wonen blijft gericht. In het beleid worden profielen vastgelegd, blijft het centrum de plek voor functiemenging en zijn regels opgesteld voor onder meer plaatsing, hoogte en oppervlak van nieuwbouw.

- **Beeldkwaliteitsplan Werkeiland**
Dit gebied wordt ontwikkeld voor distributie- en lichte productiebedrijven en grenst aan het parklandschap. Het is vormgegeven als eiland, omringd door water en natuurvriendelijke oevers. Er is een zonering aangegeven, waarbij er voor elke zone regels zijn opgesteld voor de inrichting van de openbare ruimte, het formaat en soort erfafscheiding, de bouwvorm en bouwhoogte. Voor ieder gebouw is een sterke eenheid in architectuur met een terughoudend materiaal- en kleurgebruik gewenst.
- **Beeldkwaliteitsplan Wickelhof tweede fase**
De architectuur van dit woningbouwproject dient eigentijds, uniek, hoogwaardig en duurzaam te zijn en allure te hebben. De toegestane indelings- en gebruiksvrijheid moet aan de buitenkant afleesbaar zijn. Het meest belangrijke van het plan is het kleurenpalet. Er worden over het algemeen lichte kleuren geadviseerd en daken met donkere, heldere contrastkleuren. In het plan komen vrijstaande- en patio-woningen, woningen in rijen (meerdere onder één kap), appartementstorens en een wooncomplex (huurwoningen). De zone langs de Kerkvaart krijgt met de vrijstaande woningen en grote tuinen een eigen 'groen' karakter. Verder zijn er richtlijnen gegeven voor erfafscheidingen, bestratingen en civiele kunstwerken.
- **Beeldkwaliteitsplan Kerkelanden**
De insteek is om tussen de bestaande grote diversiteit aan bebouwingsvormen een buurtje te realiseren met duidelijke samenhang en rust. In het verkavelingsplan is daartoe de richting van het bestaande slotenpatroon gevolgd, hetgeen ook geldt voor de nokrichting van vrijstaande woningen en het bebouwingsfront van de overige woningen. Voorgestelde woningtypen zijn gestapelde bouw, eengezinswoningen en vrijstaande woningen. Het eigen karakter dient voor alle drie de woningtypen tot uitdrukking te komen door toepassing van ondermeer flauw hellende pannenkappen, rode handgevormde bakstenen als basisgevelmateriaal, gevelaccenten in wit of gebroken wit en schoorstenen (geen losse pijpen) op het dak.
- **Beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat Mijdrecht**
Voor de Dorpsstraat in Mijdrecht zijn er spelregels opgesteld ten aanzien van de bouwhoogte van panden en de breedte van gevelelementen. Een doel is om meer samenhang te krijgen in de bebouwing. De bouwhoogte dient in relatie te staan tot de hoogte van de belendende panden met een maximale hoogte van twee lagen met kap. Bebouwing in drie bouwlagen wordt toegestaan aan het Raadhuisplein (zijde Dorpsstraat) en als bijzonder accent in de gevel ter plaatse van hoeken met zijstraten. Voor de gevelelementen geldt dat de breedtematen hiervan gerelateerd worden aan de breedte van de bestaande panden.
- **Hoofdgroenstructuur bebouwde kommen**
Het groen langs de hoofdinfrastructuur. LV-routes, ontginningsassen, buurt- en wijkparken en watergangen wordt hoofdgroenstructuur genoemd. Bij iedere structuur hoort een eigen groentype met specifieke functies als aankleding en ordening.
- **Dakkapellenbeleid**
In overleg met de welstand zijn criteria opgesteld voor kapellen. De indeling van de kapel dient aan te sluiten op de indeling van de onderliggende gevel, de kleur en het materiaal overeen te komen met of te passen bij het buitenschilderwerk of de dakbedekking. Bij doorlopende dakvlakken dient de dakkapel op de eerste verdieping te worden geplaatst.
- **Bestemmingsplan Algemene bijgebouwenregeling**
Dit plan bevat een aanvullende regeling voor bijgebouwen in de bebouwde kom van Mijdrecht, Vinkeveen, Wilnis en Amstelhoek. Voor de bijgebouwen zijn regels voor plaatsing en maat gegeven.

Conclusies voor de welstandsnota

De welstandsnota kan voortborduren op vastgesteld ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De visies op het gebied van De Ronde Venen wijzen op een voorkeur om ruimtelijke kwaliteit integraal te benaderen. Verder geldt in principe dat voor de zeer waardevolle gebieden de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd met behulp van beeldkwaliteitsplannen. Voor de uitbreidingswijken bestaan beleidsdocumenten waarin voor de ruimtelijke kwaliteit gevoelige elementen richtlijnen staan zoals voor bijgebouwen en dakkapellen. Voor specifieke elementen die in de afgelopen tijd van grote invloed bleken op de ruimtelijke kwaliteit zijn eveneens beleidsdocumenten opgesteld. Dit geldt onder meer voor bijgebouwen en dakkapellen.

Uitgangspunt voor de welstandsnota is dan ook het bevorderen van het sturen op kwaliteit door het benoemen van de bestaande of gewenste kwaliteiten per gebied en het vertalen van deze kwaliteiten naar welstandscriteria.

Relatie met bestemmingsplan en andere beleidsdocumenten

Voor een effectief en praktisch hanteerbaar kwaliteitsbeleid is het zaak zorg te dragen voor een goede aansluiting tussen de verschillende instrumenten. De welstandsnota is een voor elke gemeente verplicht document gericht op inpassing van ontwikkelingen in de bebouwde omgeving. In het kader van de welstandsnota is vooral de relatie tussen bestemmingsplan en welstandscriteria van belang.

- Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke ordening van onder meer functie en ruimtebeslag van bouwwerken. Wat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. Architectonische vormgeving valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

De welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren.

- Een beeldkwaliteitplan wordt meestal opgesteld om bij nieuwe ontwikkelingen het gewenste beeld van de bebouwing in samenhang met de openbare ruimte te schetsen. Ook kan voor de bestaande situatie een beeldkwaliteitplan worden gemaakt. In de welstandsnota kan worden verwezen naar welstandscriteria uit andere beleidsdocumenten, waaronder de beeldkwaliteitsplannen. De verwijzingen worden geacht deel uit te maken van de welstandsnota.

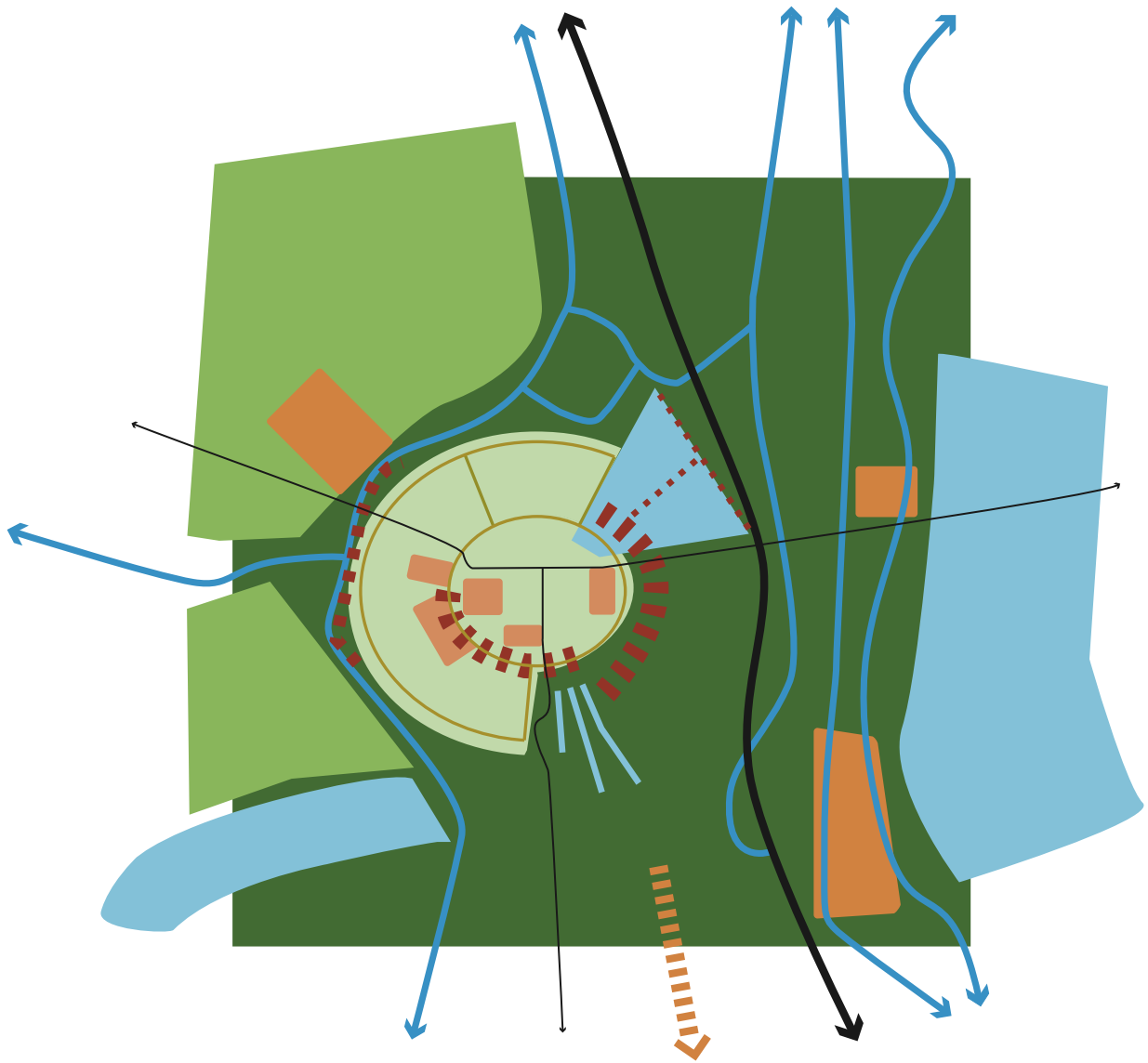
Voor deze documenten gelden dezelfde eisen als voor de welstandsnota: vaststelling in de vorm van beleidsregels door de gemeenteraad, inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening en welstandscriteria die 'zo veel mogelijk' zijn toegespitst op het individuele bouwwerk en die specifieke aspecten van het bouwwerk normeren. De aanwezige beeldkwaliteitsplannen kunnen daarmee onderdeel vormen van het welstandsbeleid. In de praktijk zullen beeldkwaliteitsplannen zoveel mogelijk na realisatie in de welstandsnota worden verwerkt. Een bouwaanvraag binnen een gebied waarvoor een beeldkwaliteitplan is opgesteld zal behalve op welstand ook op de richtlijnen van het beeldkwaliteitplan worden getoetst.










2.3 ANALYSE RUIMTELIJKE KWALITEIT

Om de specifieke ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente te onderzoeken, de relatie die de bebouwing aangaat met de openbare ruimte en het landschap te onderzoeken en het huidige en toekomstige beleid in kaart te brengen is een analyse gemaakt die zijn weerslag heeft gevonden in de kaartbeelden op de volgende pagina's. Uit deze analyse van de ruimtelijke kenmerken van zowel het landschap, de openbare ruimte als de bebouwing is een visie op het gemeentelijk gebied voortgekomen, waarbij de belangrijkste kenmerken van de samenhang tussen de bebouwde omgeving en het landschap centraal staan. Deze ruimtelijke analyse van de gemeente dient als kader voor de welstandstoets.

Open linten nader bekeken

Voor de linten aan de oostzijde van de gemeente is deze landschappelijke visie verder uitgewerkt om meer in detail de aanwezige kwaliteiten in beeld te krijgen, waarbij met name de plaats van de bebouwing in de groene ruimte wordt geanalyseerd. Het Donkereind, Demmerik, de Baambrugse Zuwe en Vinke- en Groenlandsekade nemen in de recente ontwikkeling een aparte plaats in. Deze hebben een grote aantrekkingskracht, zowel vanwege hun ligging midden in de Randstad als vanuit eigen kwaliteiten. De dynamiek is hier groot en het grote aantal bouwinitiatieven kan het oorspronkelijke karakter van de linten aantasten. De aantrekkelijkheid van de linten kan hierdoor verminderen. Om deze bouwinitiatieven te kunnen sturen en de aantrekkingskracht te behouden worden de verschillende karakteristieken van de linten aan de hand van tekeningen en tekst beschreven. Deze uitwerkingen dienen eveneens als ruimtelijk kader voor de welstandstoets.

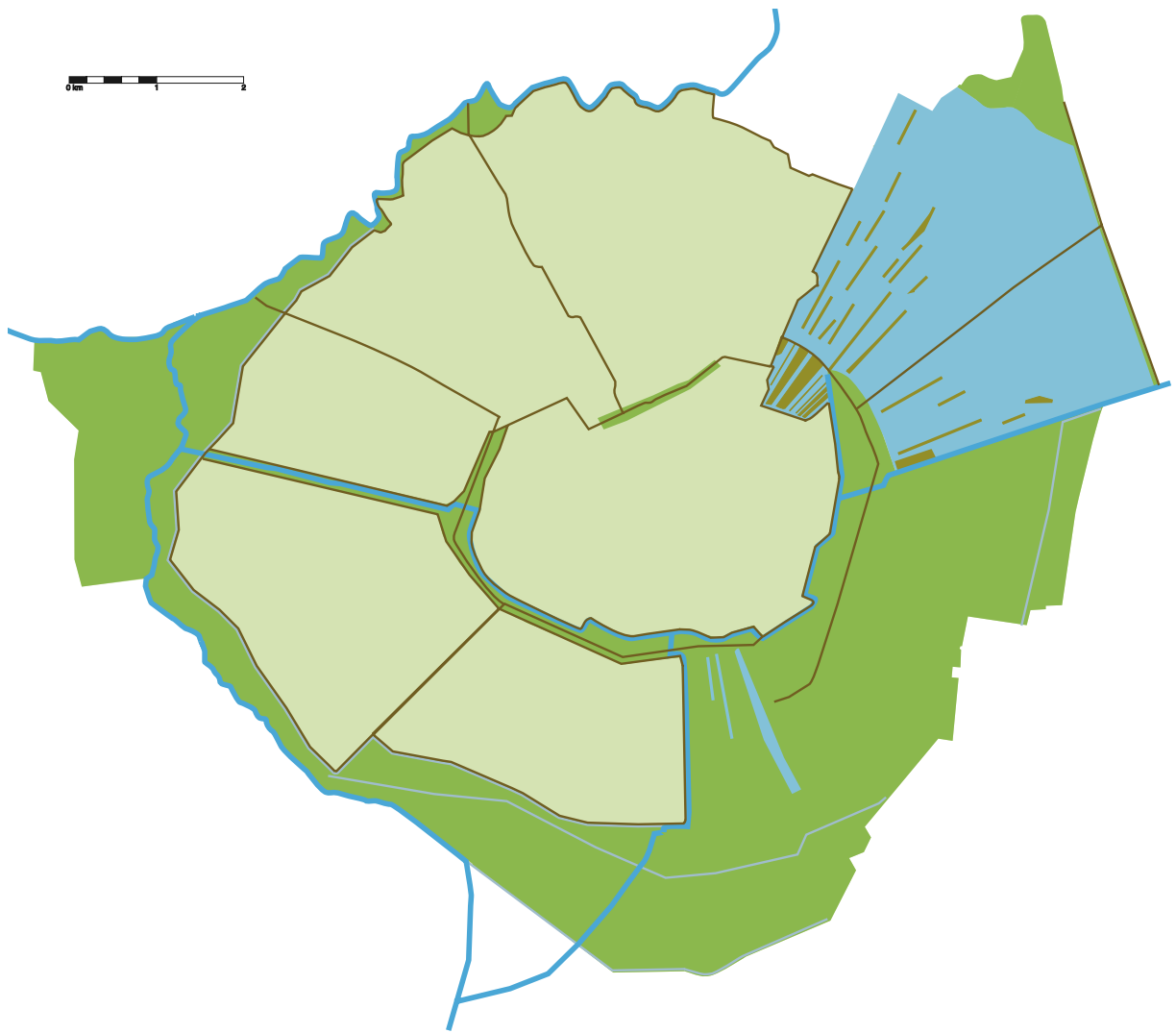



- | | | |
|--|--|--|
|  veenlandschap |  water |  lint Ronde venen |
|  droogmakerij |  rivier |  lint |
|  droogmakerij Ronde Venen |  weg |  uitbreiding |

DE RONDE VENEN EN OMGEVING

Conclusie en ligging

- De Ronde Venen ligt in het overgangsgedebied tussen de Utrechtse veenweiden, de droogmakerijen rond Uithoorn en het Vechtplassengebied.
- Het in cultuur brengen van het landschap van De Ronde Venen is tot-nogtoe de basis voor ruimtelijke ontwikkelingen geweest:
 - De Vecht ten oosten van de Ronde Venen is onderdeel geworden van een grotere infrastructurele bundel met de A2 en vormt de oost-grens van De Ronde Venen.
 - Aan de noord- en westzijde vormen de Amstel en de Kromme Mijdrecht de grens tussen de droogmakerijen van Uithoorn en die in De Ronde Venen, waarbij de lager gelegen droogmakerijen zijn benut als plaats voor grootschalige uitbreidingen van de linten op het oude bovenland.
- De Ronde Venen heeft zo'n 35 Rijksmonumenten en 105 gemeentelijke monumenten. Daarnaast bestaat het cultureel erfgoed van de Ronde Venen voor een groot deel uit landschappelijke elementen.
- Het landschap kan als basis blijven dienen voor vernieuwing en ontwikkeling, waarbij het van belang is versnippering van het landschap tegen te gaan en nieuwe ontwikkelingen een plaats te geven afhankelijk van het type landschap. De droogmakerijen lenen zich door hun duidelijke begrenzing voor ontwikkeling als ruimtelijk geheel, waarmee de schaal van het landschap behouden kan blijven. Er zijn functiecombinaties mogelijk van water, bebouwing en groen. Het fijnmazige veenlandschap is minder geschikt voor bebouwing, maar kan wel dienen als gebied voor verbrede landbouw en natuurontwikkeling.
- De Vinkeveense plassen blijven het concentratiepunt voor waterrecreatie, die kan samenvallen met verdere ontwikkeling van ecologische verbindingen in een groter recreatief netwerk van de Vecht tot de Nieuwkoopse plassen.
- Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang de hoofdstructuren en de landschapstypen te behouden of versterken. Dijken, tochten en vaarten zijn bijvoorbeeld kenmerkende structuren van de droogmakerijen en de bebouwde kleinschalige linten zijn de basis van het oude bovenland.
















- | | | | |
|--|--|---|---|
|  bovenland |  plas |  kade, dijk, lintweg |  rivier, vaart |
|  droogmakerij |  legakker |  wetering | |

LANDSCHAP

Kenmerken van het landschap

- Binnen De Ronde Venen komen drie landschapstypen voor: plassen, droogmakerijen en bovenland.
- Het bovenland ligt om de droogmakerijen van De Ronde Venen en strekt zich uit richting Abcoude en Utrecht. Kenmerkend is de waaier-vorm van het verkavelingspatroon.
- De vijf droogmakerijen liggen lager dan het omringende landschap. Ze zijn in de 19^e eeuw drooggelegd. Kenmerkend is het rechthoekige verkavelingspatroon en de heldere omkadering door dijken en kades. De droogmakerijen worden voornamelijk gebruikt voor agrarische doelen.
- De Vinkeveense plassen zijn vanaf halverwege de 19^e eeuw tot halverwege de 20^e eeuw ontstaan en hebben een grote recreatieve aantrekkingskracht.
- Op de legakkers werd ten tijde van de verving de turf gedroogd. Tegenwoordig vormen ze coulissen in de Vinkeveense plassen en worden ze benut voor recreatie en wonen.
- De kades en dijken vormen, al of niet begeleid door vaarten, de strakke grenzen van de droogmakerijen.
- Weteringen lopen door het bovenland en dienen ter afwatering van de venige grond
- In de droogmakerijen liggen veel oude kreekruggen. Een enkele is nog door een gering hoogteverschil waar te nemen.
- De meanderende Amstel en Oude Waver komen ter hoogte van de kleine kern Nessersluis samen. Beide rivieren worden geflankeerd door lintbebouwing. Karakteristiek voor de droogmakerij is de ringvaart.

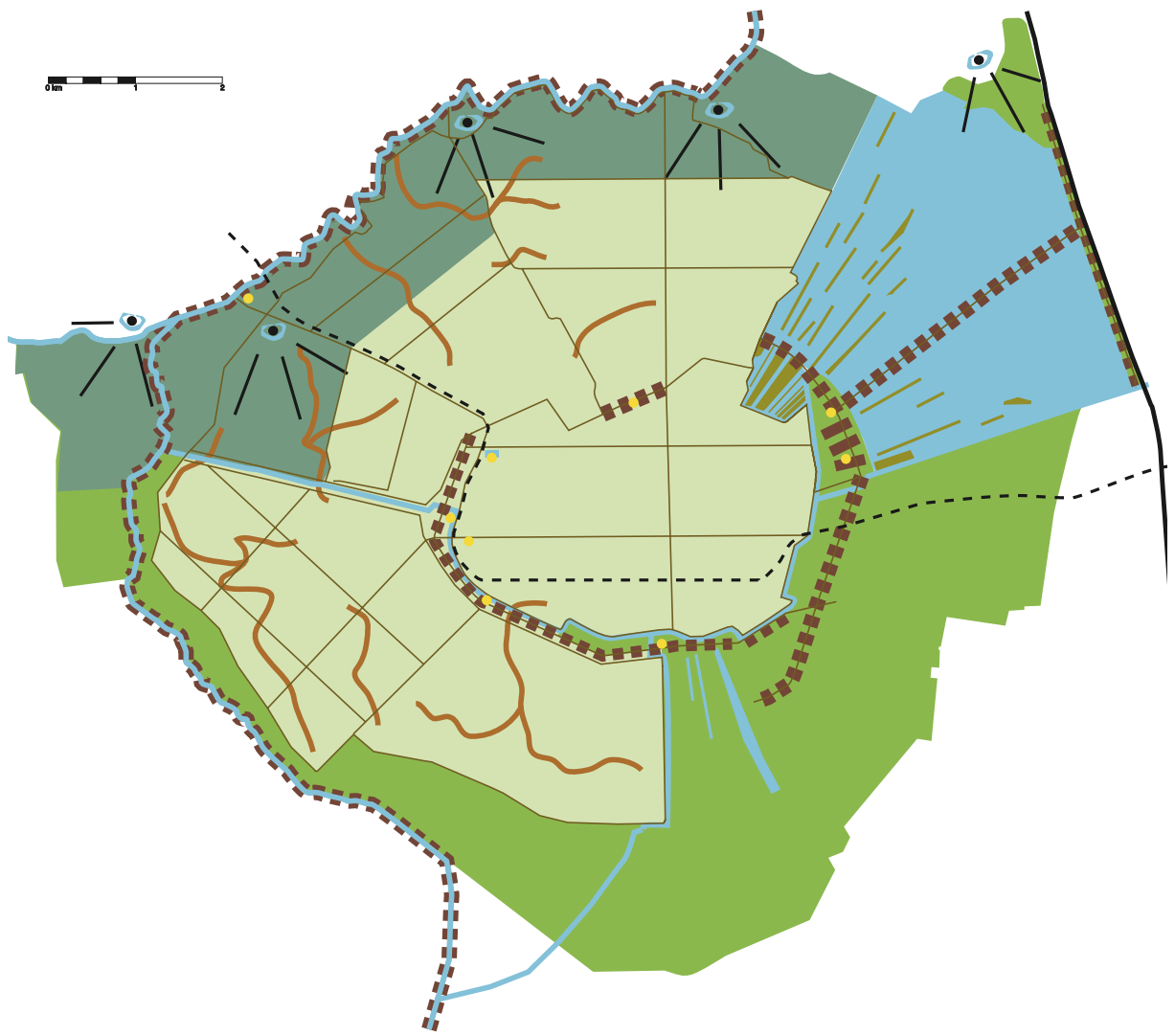


- | | | | |
|--|---|--|--|
|  bovenland |  groene wand, lijn |  kernlint |  hoofdweg |
|  droogmakerij |  bomenscherm |  kleine kern | |
|  water |  kade, dijk |  overige bebouwing | |
|  groene kamer |  fort |  lint met veel begroeiing | |

GROENSTRUCTUUR

Kenmerkende groene elementen

- De veenontginningen hebben net als de droogmakerijen veelal een open karakter maar zijn natter en de kavels hebben een grilliger vorm.
- Zowel in de droogmakerijen als op het bovenland zijn groene 'kamers' te vinden, begrensd door wegbeplantingen en houtkaden. In de bebouwde kom zijn groenvoorzieningen op wijkniveau door hun grootte ook te zien als groene kamers.
- De hoofdgroenstructuur van de bebouwde kom is op kaart vastgelegd. Ze is gekoppeld aan watergangen, dijken, ontsluitingswegen, buurt- en wijkparken.
- De tochten en polderwegen van de droogmakerijen lopen soms door in de bebouwde kom.
- Groene wanden of blokken komen veel voor langs wegen. De plassenlinten worden begeleid door groene wanden die zijn ontstaan door de hoeveelheid privaat groen.
- De twee forten van de stelling van Amsterdam zijn specifieke objecten in het landschap, vanwege hun hogere ligging, de zanderige grond, bouwkundige aspecten en begroeiing. Ook aan de kant van de schootsvelden zijn ze veelal dichtgegroeid.



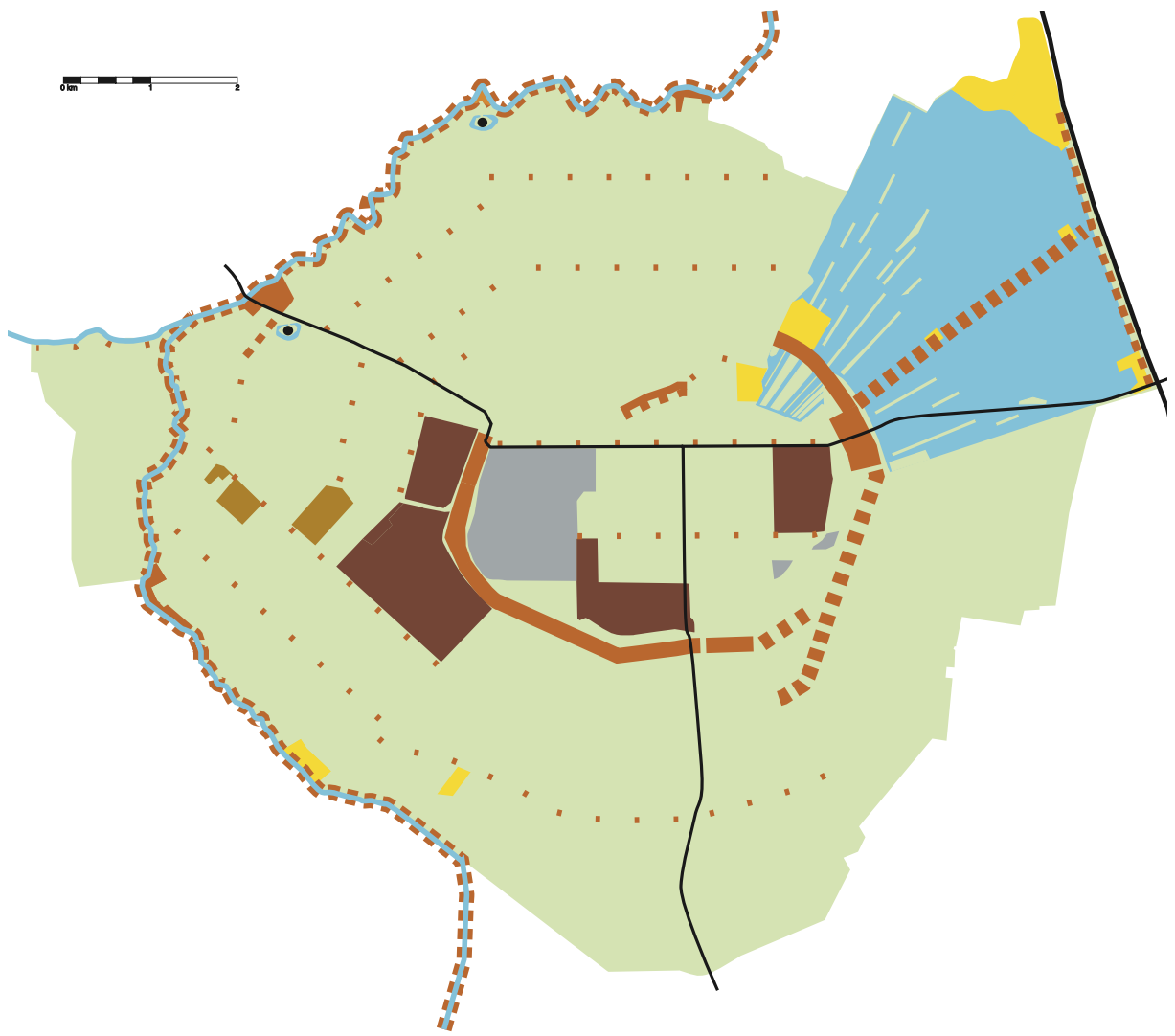
- | | | | |
|--|---|--|--|
|  bovenland |  legakker |  oud spoortracé |  militair landschap |
|  droogmakerij |  kade, dijk, lintweg |  landmark |  fort |
|  water |  lint |  kreekruggen |  schootsveld |











CULTUURHISTORIE

Cultuurhistorische kenmerken

Vanaf de vroege middeleeuwen werd het gebied van De Ronde Venen ontgonnen. Vanuit kades en rivieren werd het moerasland bewerkt. Via sloten en molens werd het overtollig water afgevoerd. De ontdekking van het veen als brandstof zorgde voor een grootscheepse ontvening, zodat watervlaktes met legakkers ontstonden. Door de wind spoelden tal van legakkers weg, waardoor steeds grotere watervlaktes ontstonden die een gevaar voor het gebied gingen vormen. Het droogmalen van de watervlaktes was een proces dat na de introductie van de stoommachine efficiënter ging. Het ontvenen stopte na de tweede wereldoorlog en de ontdekking van de recreatieve waarden van de Vinkeveense plassen maakte een eind aan het plan deze droog te malen. De ontginningsgeschiedenis van De Ronde Venen is voor een groot deel afleesbaar uit de huidige situatie.

- De kenmerken van de droogmakerijen zoals de rechthoekige verkavelingsstructuur en de dijken, zijn nog goed leesbaar
- Het ontginnen ging gepaard met het bebouwen van het landschap. De linten, vanwaaruit het landschap ontgonnen werd, zijn in de loop der tijden sterk verdicht
- Het noordelijk deel van De Ronde Venen is eind 19^e eeuw aangemerkt als inundatiegebied voor de Stelling van Amsterdam. De open velden en de daarachter gelegen forten zoals bij Amstelhoek en Nessersluis herinneren hieraan
- de Vinkeveense plassen met de legakkers aan de westzijde zijn een helder voorbeeld van een ontveende watervlakte
- In 1915 was de spoorlijn Nieuwersluis-Uithoorn gereed. Tegenwoordig is het deel tot de oostelijke gemeentegrens als begroeid groenlichaam nog zichtbaar

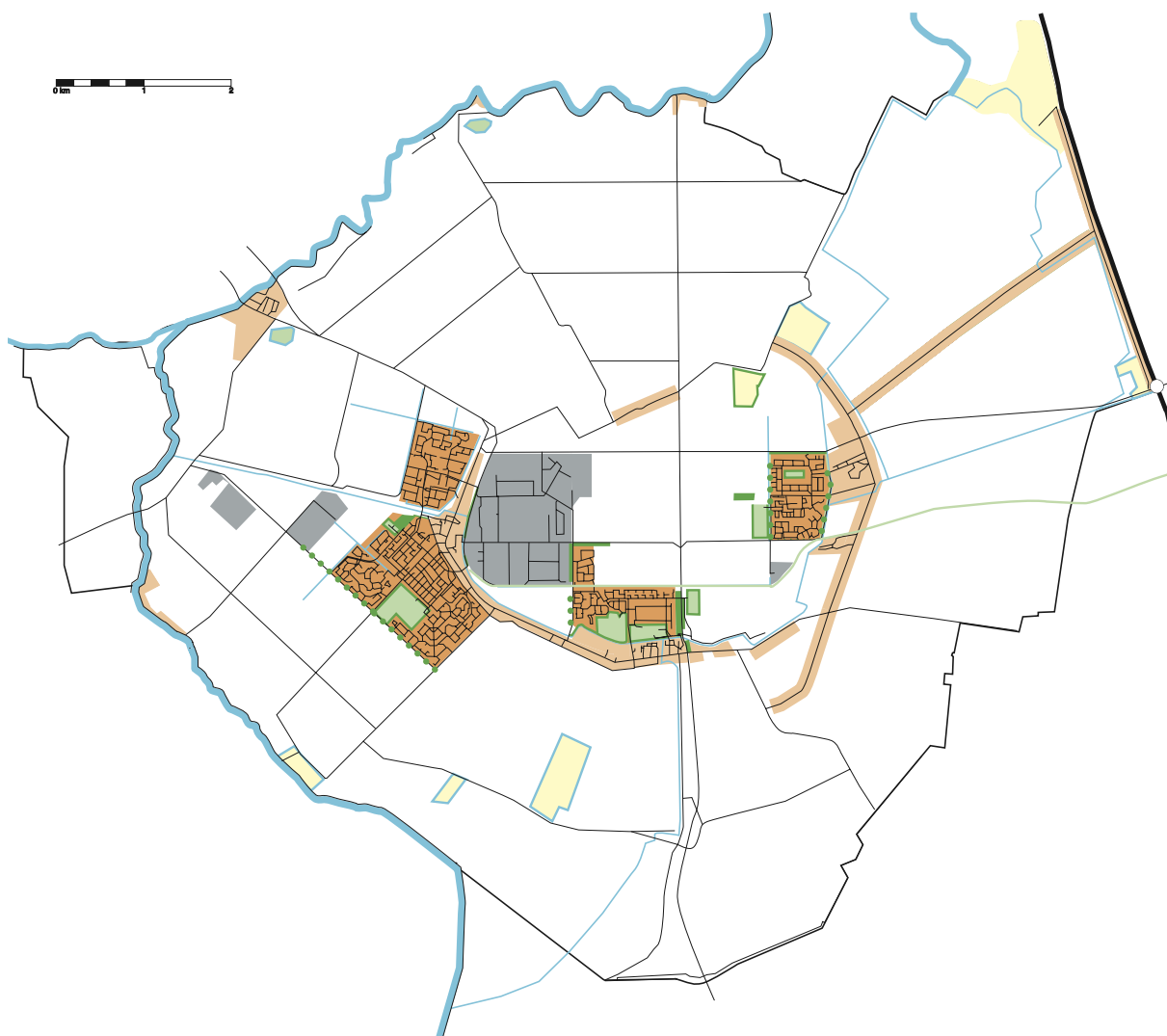













- | | | | |
|--|---|---|--|
|  onbebouwd gebied |  open lint |  kassencomplex |  hoofdweg |
|  water |  uitbreiding |  recreatie | |
|  dicht lint |  bedrijf |  fort | |

BESTAANDE BEBOUWING

Bebouwingsvormen

- Typerend voor De Ronde Venen zijn de linten. Er zijn verschillende verschijningsvormen. Zo zijn de centra van de kernen Mijdrecht, Wilnis en Vinkeveen dichtbebouwde linten met een stenig karakter, terwijl de Oudhuijzerweg en Donkereind bijvoorbeeld linten zijn met een open en groen karakter. In Wilnis is de watergang langs de Heren- en Oudhuijzerweg kenmerkend. De percelen zijn er bereikbaar via bruggen. Dit geldt ook voor de percelen aan de linten van Vinkeveen, Donkereind, Demmerik, Herenweg en Achterbos.
- De boerderijen in de droogmakerijen vormen gespreide bebouwing langs de polderwegen en de twee kassencomplexen in polder de Derde bedijking laan weerszijden van de Oosterlandweg geplaatst.
- De uitbreidingen van Mijdrecht, Wilnis en Vinkeveen zijn gesitueerd in de droogmakerijen. De bebouwing is hier soms van het landschap afgekeerd.
- Het bedrijfengebied in polder Groot-Mijdrecht-Zuid neemt een groot deel van de polder in beslag. Het type bedrijf is gevarieerd. Enkele woningen en een boerderij staan temidden van de bedrijven, langs de centraal gelegen Industrieweg.

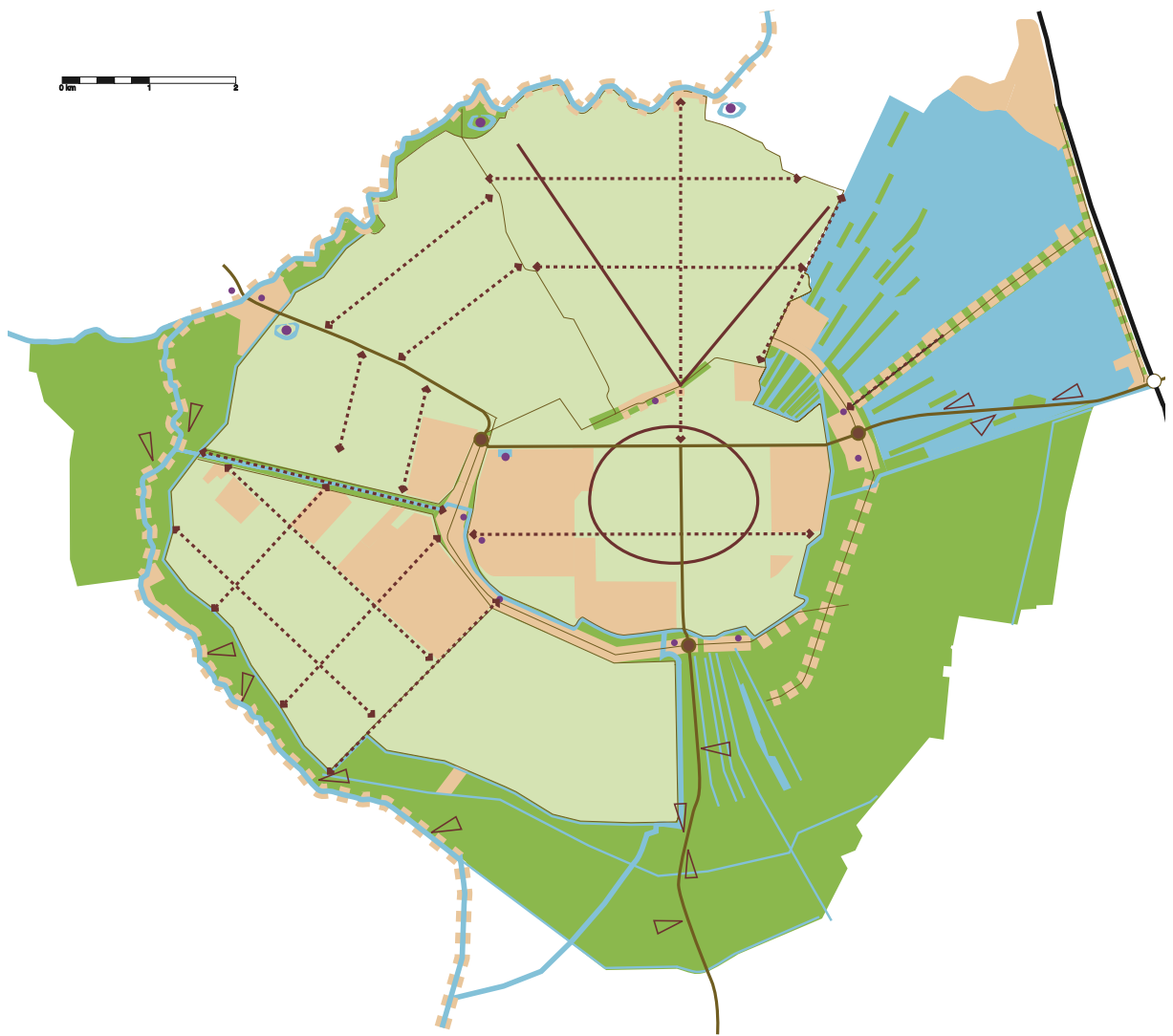












- | | | | |
|---|--|---|--|
|  groen veld |  rivier |  uitbreiding |  weg |
|  groene wand |  tocht, kanoroute |  bedrijf |  oud spoortracé |
|  groenscherm |  lint |  recreatie | |

GROENE RANDEN EN BEREIKBAARHEID

Relatie tussen bebouwing en landschap

- Het wegennetwerk is in de bebouwde kommen en met name de uitbreidingswijken veel fijnmaziger dan in het buitengebied. Alleen ter plaatse van de grote groeneenheden als sportvelden en parken wordt de fijnmazigheid van het wegenpatroon in de bebouwde kom doorbroken. Deze groeneenheden zijn vaak duidelijk begrensd door bomenschermen of bomenwanden.
- De bebouwing van de buitenwijken eindigt vaak bij een polderweg of tocht, die soms begeleid wordt door bomenrijen. Hoewel de grens een duidelijke landschappelijke lijn vormt, is de bebouwing meestal niet op het landschap gericht.
- Een kanoroute volgt de randen van de Vinkeveense plassen en voert langs recreatiegebieden als jachthavens.
- Recreatiegebieden als complexen met vakantiehuisjes zijn soms omgrensd door bomen, sloten of hekken.

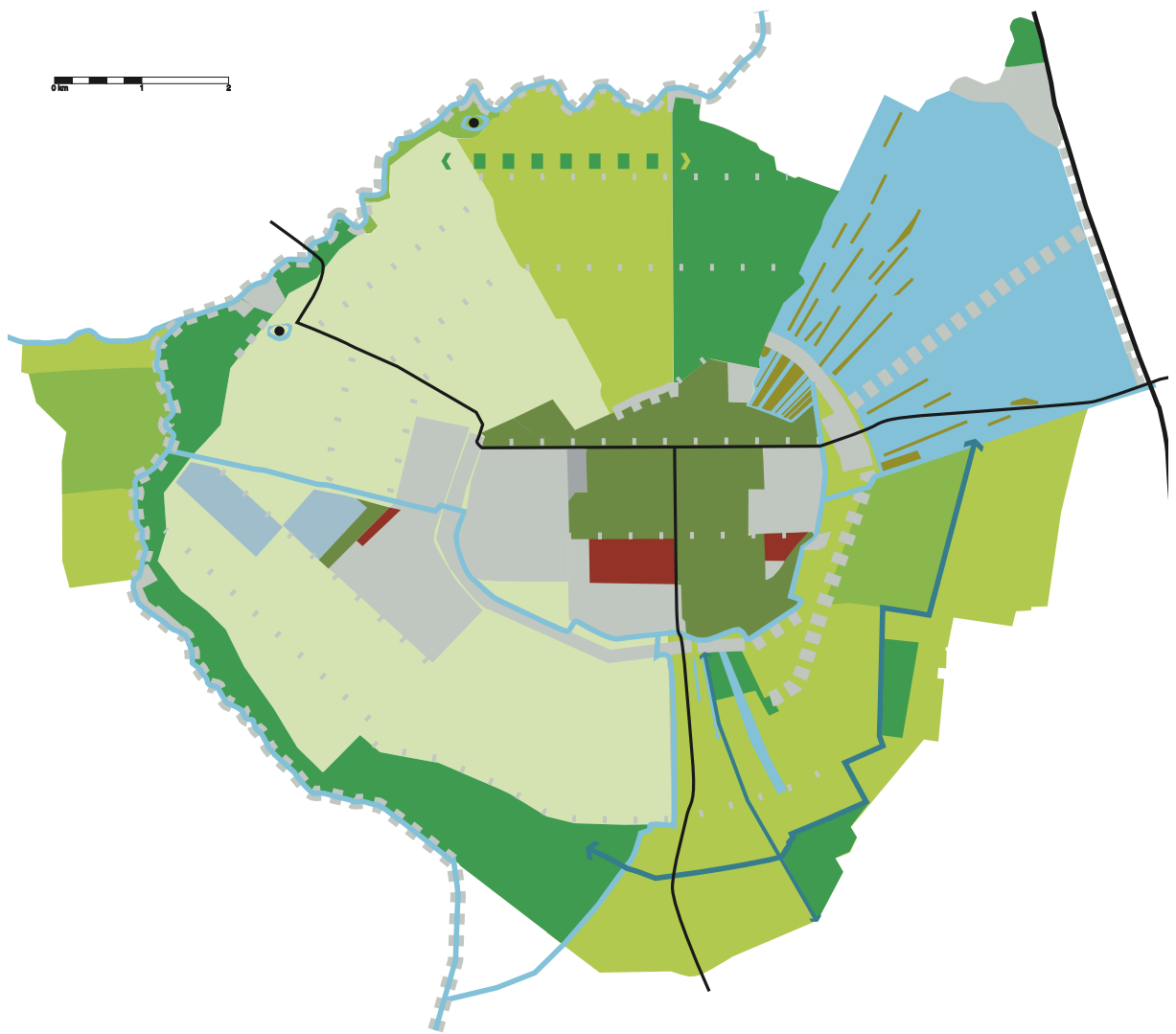














- | | | | |
|--|---|---|--|
|  bovenland |  bebouwing |  zichtseld |  hoofdweg |
|  droogmakerij |  kade, dijk, lintweg |  landmark | |
|  water |  zichtas |  knoop | |

ZICHTEN

Kenmerken van de landschappelijke beleving

- De bovenlanden langs de Kromme Mijdrecht werken als tribune met zicht op de droogmakerijen. De weg die langs de rivier voert wordt geflankeerd door groen en zorgt door de kronkeling voor afwisselende zichten over het bovenland.
- De droogmakerijen zijn veelal duidelijk omgrensde ruimtelijke eenheden. De ruimtelijke beleving verschilt per polder. Zo zijn de uitbreidingswijken van de kernen Wilnis en Vinkeveen in de polder Groot Mijdrecht-zuid gesitueerd, waardoor de west-, zuid- en oostgrenzen van het open veld in het centrum van de polder bepaald worden door de bebouwing.
De uitbreidingswijken van Mijdrecht liggen in de polders Eerste- en Derde Bedijking. Polder Groot Mijdrecht-noord is vanaf de Hoofdweg en het Waverveense Pad te ervaren als uitwaaiende ruimte. De lokale wegen in de droogmakerijen worden soms begeleid door bomen en geven richting aan het zicht.
- De Vinkeveense plassen zijn vanaf de randen nauwelijks als geheel waarneembaar. De Baambrugse Zuwe evenals De Vinken- en Groenlandsekade zijn dichtbegroeid en bebouwd zodat de relatie met het water minimaal is.
- Een aantal bouwwerken zoals bijvoorbeeld de watertoren te Mijdrecht vormen herkenningspunten. Soms staan ze aan een uiteinde van een kade die een zichtas vormt richting bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de dijk Molenland die zicht biedt op de Rooms-Katholieke kerk aan de Herenweg, op de grens van Wilnis en Mijdrecht. Ook de andere kerken in de kernen zijn herkenningspunten in het bebouwde gebied en vanuit het landschap. De Rooms Katholieke kerk van Vinkeveen is duidelijk herkenbaar vanaf de N201.
- De hoofdwegen in De Ronde Venen lopen veelal parallel aan de verkelingsstructuur van het landschap. Bochten en bomenrijen sturen de blik. Waar de N201 vanuit polder Groot Mijdrecht-zuid de Vinkeveense plassen ingaat, verschilt de richting van de weg van de richting van de legakkers en is de plas soms wel, soms niet zichtbaar.

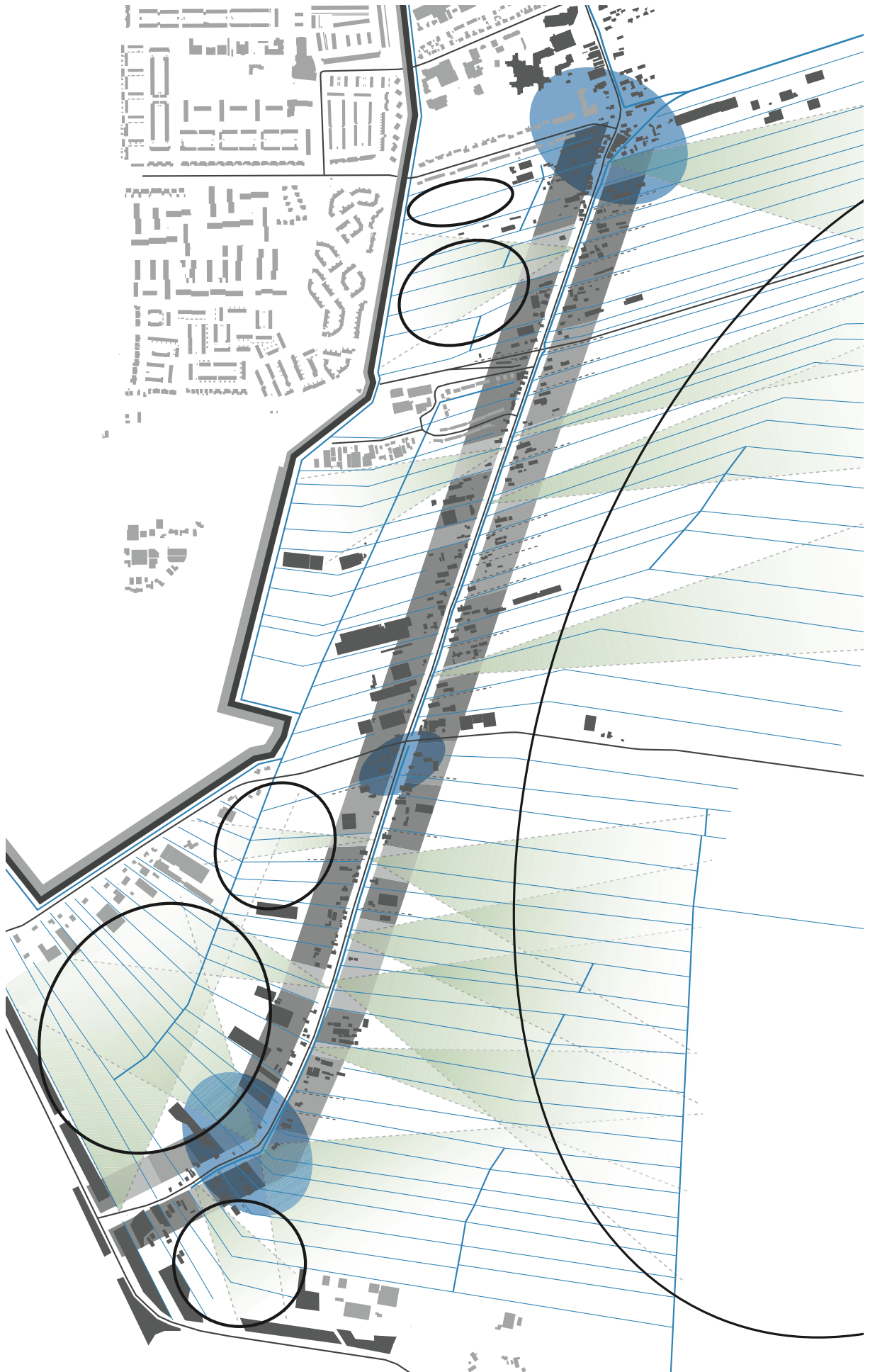


- | | | | |
|---|---|--|--|
|  bestaand onbebouwd land |  hoofdweg |  natuur, nieuw |  ecologische verbinding |
|  water |  fort |  reservaat, nieuw |  park, nieuw |
|  legakker |  woningbouw, nieuw |  landbouw verbreed doel | |
|  bedrijf, nieuw |  bestaande bebouwing |  ecol. waterverbinding | |

ONTWIKKELINGEN

Ontwikkelingen, plannen en studies

- De toekomst van de landbouw is een belangrijk punt. In de visies wordt de boer gezien als beheerder van het landschap en niet slechts als voedselproducent.
- In gebiedsoverschrijdende plannen wordt De Ronde Venen vaak aangewezen als lokatie voor waterberging. Het opzetten van het peil van het bovenland wordt als een mogelijkheid genoemd en de droogmakerijen als ruimte voor piek -en seizoensberging.
- Er is besloten hoe de N201 omgelegd gaat worden. Het tracé buigt vrij snel na de kruising met de Amstel of naar het oude tracé, ter hoogte van de Tienboerenweg.
- Bij de plannen voor woninguitbreidingen wordt aan de bestaande woonwijken gebouwd. Wickelhof II is daar een voorbeeld van. Hoe het plan voor Veenzijde IIIb eruit gaat zien is nog onduidelijk. De gedachte is deze wijk te koppelen aan het te ontwikkelen parklandschap in Groot Mijdrecht-zuid.
- Grote delen van het buitengebied zijn aangewezen voor natuurontwikkeling. Op basis van het plan De Venen is een ecologische verbinding tussen de Vinkeveense en de Nieuwkoopse plassen via polder Groot Wilnis-Vinkeveen gedacht.



LINTEN DONKEREIND EN DEMMERIK

Kenmerkend voor het lint Demmerik en Donkereind is een wisselende bebouwingsstructuur met open en gesloten delen. Het lint vormt het zuidelijke deel van de agrarische ontwikkelingsas, van waaruit het veen sinds de elfde eeuw is ontgonnen. Landschappelijke verschillen hebben geresulteerd in een onderscheid tussen de bebouwing aan de oostelijke en westelijke zijde.

Openheid

Het lint kent grote afwisseling tussen open en gesloten stukken en een sterke relatie met het achterliggende veenweidelandschap. Langs het Donkereind staan half-open en gesloten korte rijen met woningen en boerderijen. Tussen deze korte rijen liggen grote open kavels. Dit geldt zowel voor de oostelijke als de westelijke zijde van het lint.

De Demmerik wordt gekenmerkt door langere rijen gesloten en half-open bebouwing met duidelijk minder en veel kleinere openingen. De doorzichten in het lint bieden een weidse blik op het achterliggende land oostelijk van het lint en op de besloten ruimten westelijk van het lint. Hiernaast benadrukken de kleine doorzichten langs en over de brede kavelsloten de kleinschaligheid van het lint.

Verdraaiingen

Naast de verschillen in openheid, zorgen ook verdraaiingen in kavelrichtingen voor een duidelijke tweedeling van het lint. Tussen de brug bij de Heulweg en de kruising met de Uitweg wordt het lint schuin doorsneden door de kavelsloten. Van oost naar west lopen deze min of meer recht door en breken pas bij de brede noord-zuid sloot ten westen van het lint. Ter hoogte van de Uitweg draait de kavelrichting geleidelijk en gaat het lint het breekpunt vormen. Tot de bocht in het Donkereind staan de kavels haaks op het lint. In de bocht draaien vooral de kavels aan de westzijde van het lint en ontstaat een gerend kavelpatroon. Deze wisseling beïnvloedt de beleving van het achterliggende landschap sterk. Door de schuine doorsnijding van de kavels in het lint ontstaan een groene en een blauwe landschapsbeleving. Rijdend over het lint worden de sloten door de licht bollende kavels onzichtbaar en vallen vooral de groene weiden op. Echter door met de sloten mee te kijken valt pas op hoe nat het landschap is.

Profiel

Een ander belangrijk kenmerk van het lint is het a-symmetrische profiel. Aan de oostzijde van de weg ligt een brede bermsloot, terwijl de sloot aan de westzijde aanzienlijk smaller is en deels afwezig. Kavels ten oosten van het lint zijn met bruggen verbonden met de weg. De a-symmetrie wordt versterkt doordat de kavels aan de oostzijde breder zijn en de bebouwing verder uit de as van de weg staat. Op de kop van de kavel staan veelal voor de monumentale boerderijen twee beukenbomen.

37

Bebouwing

In het hele lint is er een duidelijk verschil in de bebouwing tussen de oostelijke en de westelijke zijde. Aan de oostelijke zijde staan vooral grote monumentale boerderijen van het langhuistype, terwijl er tegenover kleinere tuinders- of veenarbeiderswoningen staan. Het verschil is terug te voeren op het oorspronkelijke landgebruik van veehouderijen en tuinderijen. Ter hoogte van de brug bij de Heulweg en het voormalige station is het lint verdicht met aaneengebouwde dorpse panden. Zoals de verdraaiing van kavelrichtingen de landschapsbeleving bepalen, bepalen ze ook de wederzijdse relatie tussen de woningen en de weg. De rooilijnen van de woningen staan in de meeste gevallen haaks op de richting van de sloten. Langs het Donkereind betekent dit dat de voorgevels veelal evenwijdig aan de weg staan. Maar langs het Demmerik zijn door de schuine doorsnijding van de kavels ook de zijgevels het beeld bepalen.



LINTEN VINKEN- EN GROENLANDSEKADE

De Vinken- en Groenlandsekade vormen de noordoostelijke begrenzing van de Vinkeveense plassen, liggen ingeklemd tussen het water en de A2 en vormen waterscheidingen tussen de veenontginningen vanuit Vinkeveen en de Angstel. De Vinkenkade ligt ten noorden van de Baambrugse Zuwe en de Groenlandse kade ten zuiden. Grote boerderijen ontbreken en er staan vooral kleine boerderijtjes, oudere burgerwoningen en moderne villa's. Het gebied is sterk verbonden met het in de 20^e eeuw opkomende watertoerisme.

Profiel

De Vinkenkade wordt gekenmerkt door een relatief ruim wegprofiel met fietsstroken en parkeerplekken. Langs de Groenlandsekade zorgt het smalle wegprofiel, het vele particuliere groen en de nabijheid van de A2 met geluidschermen en flankerende beplanting voor een besloten en hier en daar benauwend karakter. De woningen staan aan de zijde van de plassen op kleine door sloten omgeven eilanden. Daarachter ligt nog een reeks eilanden met uitstreckende restanten van legakkers. Het profiel bestaat dus uit smalle stroken; de snelweg, de kade en de sloot achter de woningen van elkaar gescheiden door bossages, woonkavels en legakkers. Erachter liggen de Vinkeveense plassen.

Wisselende ruimtelijke contour

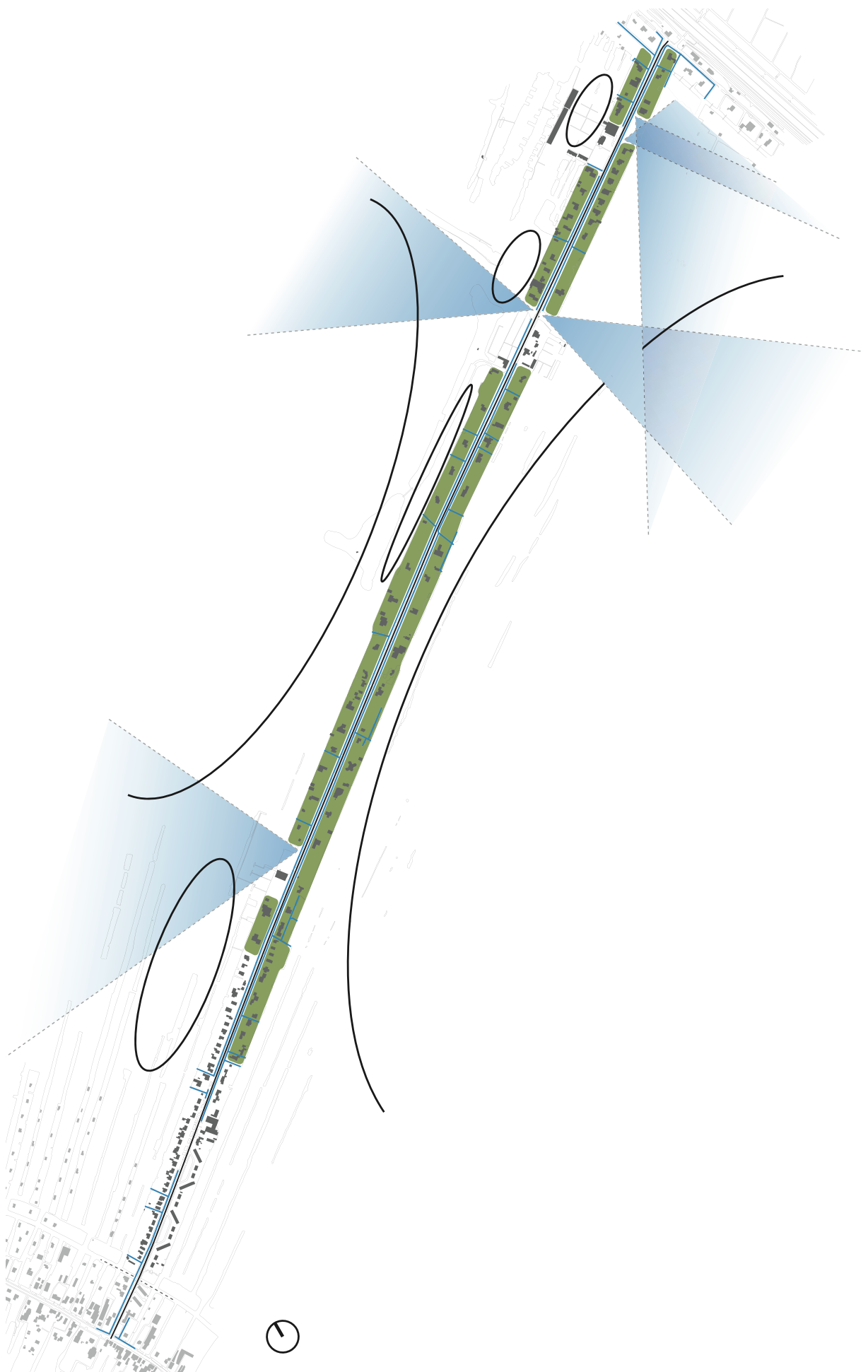
Het karakter van de kaden wordt vooral bepaald door een steeds wisselende groene ruimte en het gevoel dat achter de dichte beplanting de plassen liggen. Op een beperkt aantal plekken zoals aan het begin en het eind van de Groenlandsekade en hier en daar over bredere kavelsloten is het water ook daadwerkelijk te zien. Maar vaak wordt het doorkijken over het water belemmerd door dichte begroeiing, de bebouwing en de eilanden achter het lint.

Bebouwing

De individualiteit van de woningen komt tot uitdrukking in de plaats van de woning, de oriëntatie en architectuur. Opvallend is de grote afwisseling tussen woningen en het ontbreken van een duidelijk patroon. De meeste woningen staan voor op de kavel, maar liggen door de bermsloot iets terug. Waar de sloot is gedempt, zoals hier en daar langs de Groenlandsekade liggen de woningen dicht op de weg. Dit geldt ook voor panden tussen de A2 en de kade. Op enkele plekken is zo samen met de dichte beplanting een smal profiel en een aanzet tot een straatwand ontstaan. Naast de plaats wisselt ook de oriëntatie. Bij traditionele woningen vormt de voorgevel een duidelijk gezicht naar de weg en volgt de rooilijn de verdraaiingen van het slotenpatroon. Nieuwere woningen volgen veelal de flauwe bochten van de weg en moderne villa's hebben nogal eens een geheel vrije plaatsing en oriëntatie. Een duidelijk patroon is hierin niet te herkennen, de verschillende komen naast en door elkaar voor. Doordat de kade in de loop van de tijd zijn volgebouwd, wisselt ook de architectuur sterk. Vooral langs de Vinkenkade, maar ook hier en daar langs de Groenlandsekade komen oudere boerderijtjes en burgerwoningen voor met een eenvoudige lange rechthoekige plattegrond en een volume van één of twee lagen met een haaks op de weg staande kap. De moderne villa's hebben een veel complexere vormgeving. Deze hebben veelal een blokvormige plattegrond die soms met de lange zijde naar de weg gericht is en is uitgebreid met erkers en grote en kleine uitbouwen.

Behoud

Voor de aantrekkelijkheid van de Vinken- en Groenlandsekade als woon- en recreatieplek speelt een afwisselende open en gesloten groene ruimte met doorzichten op het water een belangrijke rol. Plaatsing en oriëntatie van woningen ten opzichte van de weg en het water is daarbij van belang. Door de rooilijnen van de woningen te laten verspringen en tuinen en gevels beter zichtbaar te maken kan het ontstaan van straatwanden voorkomen worden. De diepte in plaats van de breedte van de kavels kan hierbij gebruikt worden om openheid te creëren. Wisselende architectuur vormt een belangrijk element in het afwisselende beeld.



LINT BAAMBRUGSE ZUWE

De Baambrugse Zuwe is smalle strook land door de Vinkeveense Plassen die is bebouwd met vervenerswoningen, burgerwoningen, maar vooral moderne villa's en recreatieve bebouwing.

Kop en staart

Het groene lint tussen de Herenweg en de Vinkenkade valt uiteen in twee delen met eigen kenmerken. Het deel vanaf het dorpscentrum van Vinkeveen tot de eerste jachthaven heet de 'kop' en bestaat korte rijtjes of vrijstaande woningen uit begin 20^e eeuw en sluit goed aan bij het oude centrum. Het resterende deel van de Zuwe tot de Vinkenkade is de 'staart' en is bebouwd met vrijstaande villa's. Het verschil is ontstaan doordat het gebied in de loop van de tijd is volgebouwd. De Zuwe kan zo ook voor welstand worden opgeknijpt in twee delen, waarbij de 'kop' bij het dorpscentrum wordt betrokken

Profiel

De smalle strook land waar de Zuwe uit bestaat wordt geheel in beslag genomen. Over het midden van de strook loopt een smalle weg met bijna over gehele lengte aan weerszijden een berm-sloot. De sloot vormt de grens van de kavel die verder loopt tot de oevers van de plassen. Voor de 'kop' geldt dat de berm-sloten gedempt zijn en worden gebruikt als parkeerplaatsen en plantsoenen. Het wegprofiel is smal en loopt over ruim drie kilometer rechtdoor. Samen met de hoge en dichte hagen en hekken heeft vooral de 'staart' soms een benauwend karakter.

Wisselende ruimtelijke contour

Voor het karakter van de Zuwe geldt net als voor kade dat deze bepaald wordt door de steeds wisselende maat van de groene ruimte. De visuele relatie tussen de Baambrugse Zuwe en de plassen is nagenoeg afwezig. De 'kop' wordt gekenmerkt door nagenoeg aaneengesloten woonbebouwing waartussen geen doorzichten aanwezig zijn. Soms heeft de 'kop' het karakter van een normale woonstraat. In de 'staart' worden de kavels gescheiden door brede en smalle sloten en omgeven door dichte beplanting of eenvormige coniferenhagen. Deze sloten geven wel het gevoel dat grotere watervlakten nabij zijn, maar die kunnen eigenlijk echt bij de ophaalbrug echt ervaren worden.

Bebouwing

Het verschil tussen 'kop' en 'staart' komt vooral tot uiting in de bebouwing. De bebouwing op de kop wordt gekenmerkt door burgerwoningen uit het begin van de 20^e eeuw en van na de Tweede Wereldoorlog. De woningen hebben een traditionele plaatsing voor op de kavel met een duidelijke oriëntatie op de straat en bestaan uit één tot twee lagen met veelal een zadeldak met een wisselende nokrichting. Oudere woningen hebben vaak karakteristieke steile kappen met hoge topgevels.

In de 'staart' van de Zuwe staan veel vrijstaande villa's. Hiervoor geldt eigenlijk hetzelfde als voor de moderne vrijstaande woningen op de kade. Elke woning heeft zijn eigen plek op de kavel en is naar wens van de bouwer gericht op de weg, het water of beide. De villa's hebben veelal een duidelijk gezicht naar de weg, maar door brede voorkanten worden doorzichten over de kavels dichtgezet. Ook de architectuur wisselt per woning. Een moderne uitstraling van een villa wordt afgewisseld met een klassieke of recente. Heldere en sobere architectuur staat naast meer complexe en rijk gedetailleerde en met balustrades en tympanen verrijkte architectuur. Deze grote verschillen dragen bij aan het afwisselende beeld, dat eigenlijk de grootste kwaliteit is.

Afwisseling

Het afwisselende beeld van de Zuwe moet worden gehandhaafd. Doorzichten op de plassen over kavelsloten en vrije kavels dragen hier net als het openbaar maken van enkele delen van de oever aan bij. Naast afwisseling in plaatsing, oriëntatie en architectuur van de bebouwing kan ook de afwisseling in beplanting hierbij een belangrijke rol spelen.

HOOFDSTUK 3

Algemene Welstandscriteria

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

3.1 BEOORDELINGSASPECTEN

De algemene welstandscriteria die in deze paragraaf worden genoemd richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes.

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

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan (slaafs) is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.

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

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

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

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

Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

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

Schaal en maatverhoudingen

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

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

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

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

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

Materiaal, textuur, kleur en licht

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

HOOFDSTUK 4

Gebiedsgerichte Welstandscriteria

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van De Ronde Venen. Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit van de gemeente en het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Deze criteria geven aan hoe een bouwwerk ingebed kan worden in de omgeving om niet teveel uit de toon te vallen, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt.

Beleid ten aanzien van gebieden

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

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

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

- Door het Rijk aangewezen beschermde stads- of dorpsgezicht: hiervoor wordt ingezet op bescherming van de ruimtelijke karakteristiek in samenhang met de bebouwing.
- Bijzonder welstandsgebied: extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit is gewenst. Het gaat om de gebieden waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk wordt geacht en de gemeente ook aanvullende beleidsinstrumenten inzet. Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit.
- Regulier welstandsgebied: de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd. Deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt hier geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden.
- Welstandsvrij gebied: wordt in De Ronde Venen niet aangewezen.

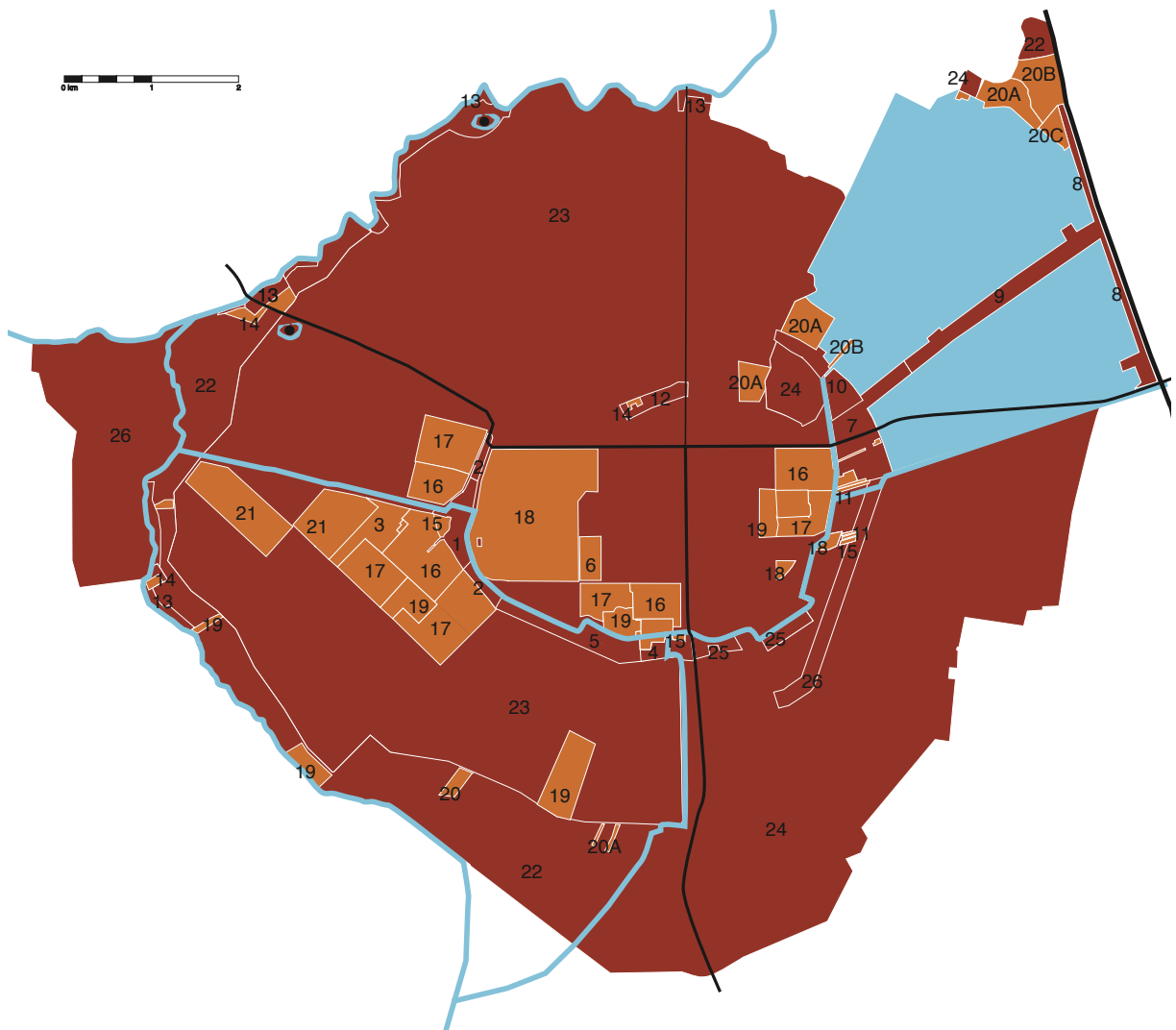
In de gebiedenlijst bij de welstandsbeleidskaarten is aangegeven in welke gebieden de gemeente is verdeeld en welk regime geldt voor welk gebied. Op de daarop volgende kaarten zijn per grote kern de verschillende gebieden weergegeven. Daarnaast is een kaart opgenomen met de belangrijkste structurerende lijnen, zoals bijvoorbeeld bomenrijen en de landmarks in en rond de kern.



Welstandsbeleidskaarten



Het grondgebied van de gemeente is opgedeeld in 28 gebieden, waarvoor op basis van de ruimtelijke kenmerken en het gewenste regime samenhangend beleid te formuleren is. Deze gebieden zijn op de volgende pagina's in kaart gebracht.

1	Centrum Mijdrecht	bijzonder
2	Bozenhoven en Hofland Mijdrecht	bijzonder
3	Wickelhof I en II Mijdrecht	regulier
4	Centrum Wilnis	bijzonder
5	Dubbellint Herenweg Wilnis	bijzonder
6	Veenzijde IIIa Wilnis	regulier
7	Centrum Vinkeveen	bijzonder
8	Vinken- en Groenlandsekade Vinkeveen	bijzonder
9	Baambrugse Zuwe Vinkeveen	bijzonder
10	Achterbos Vinkeveen	bijzonder
11	Recente woongebieden Vinkeveen	regulier
12	Waverveen	bijzonder
13	Kleine kernen	bijzonder
14	Uitbreiding kleine kernen	regulier
15	Woongebied wederopbouw	regulier
16	Uitbreidingen jaren '60 - '70	regulier
17	Uitbreidingen jaren '80	regulier
18	Bedrijventerreinen	regulier
19	Sport en recreatie	regulier
20A	Stacaravans en chalets	regulier
20B	Seriematige recreatiewoningen	regulier
20C	Individuele recreatiewoningen	regulier
21	Kassengebied	regulier
22	Langs de rivieren	bijzonder
23	Droogmakerijen	bijzonder
24	Bovenland	bijzonder
25	Open linten Wilnis en Vinkeveen	bijzonder
26	Donkereind en Demmerik	bijzonder

WELSTANDSREGIMES













-  regulier welstandsregime
-  bijzonder welstandsregime

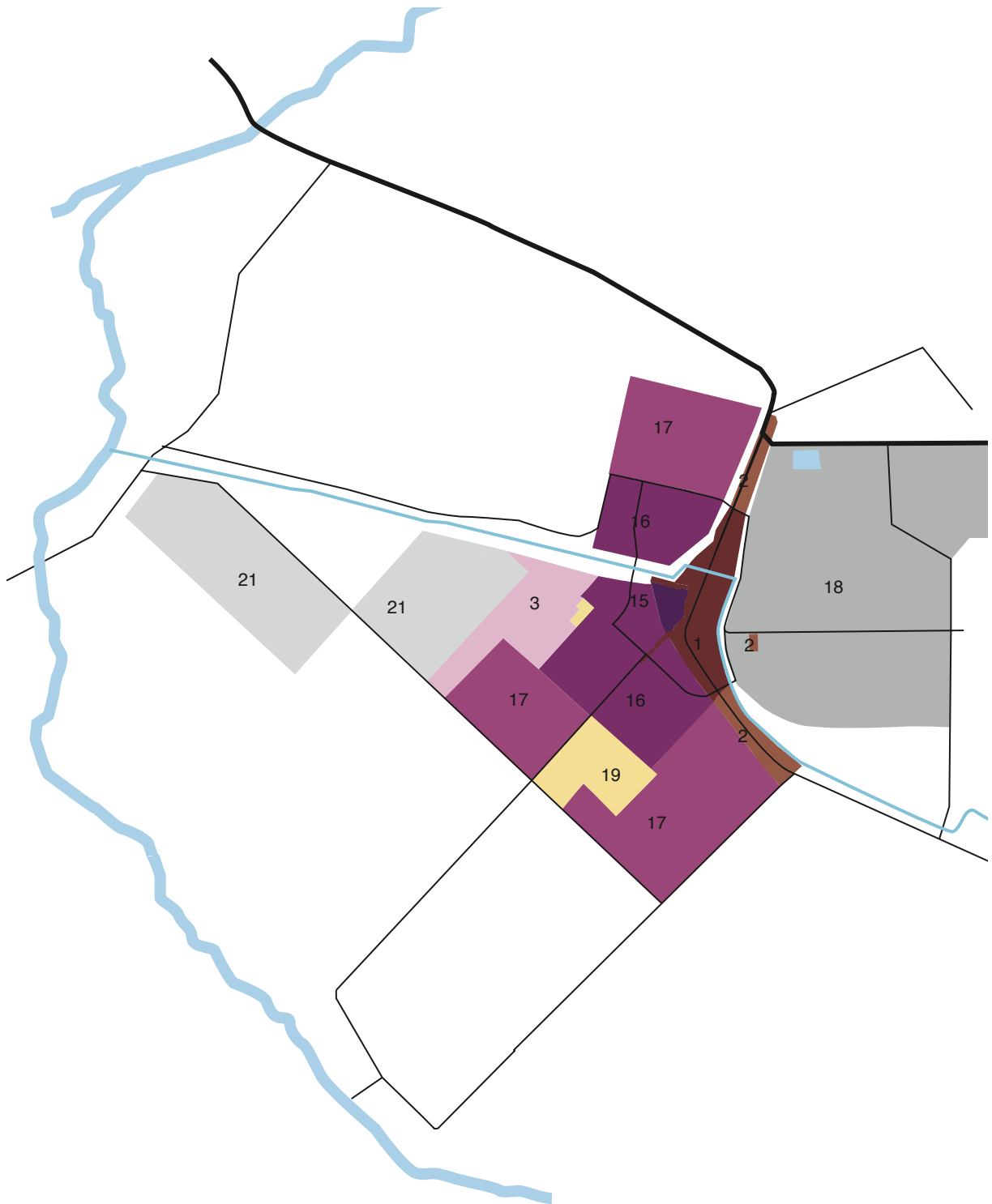
-  forten
-  wegen en water

GEBIEDSINDELING



- | | | | |
|--|---|---|---|
|  buitengebied |  uitbreidingen |  forten |  plassen |
|  kernen |  bedrijven en kassen |  wegen | |
|  linten |  sport en recreatie |  vaarten | |

GEBIEDEN MIJDRECHT



centrum Mijdrecht

Bozenhoven en Hofland

woongebied wederopbouw

woongebied jaren '60-'70

woongebieden jaren '80

Wickelhof I en II

bedrijventerrein

glastuinbouw

sport

water

weg

LIJNEN EN PUNTEN MIJDRECHT



■ lint

■ kades, dijken

■ water

■ opgaand groen

⋯ bomenschermb

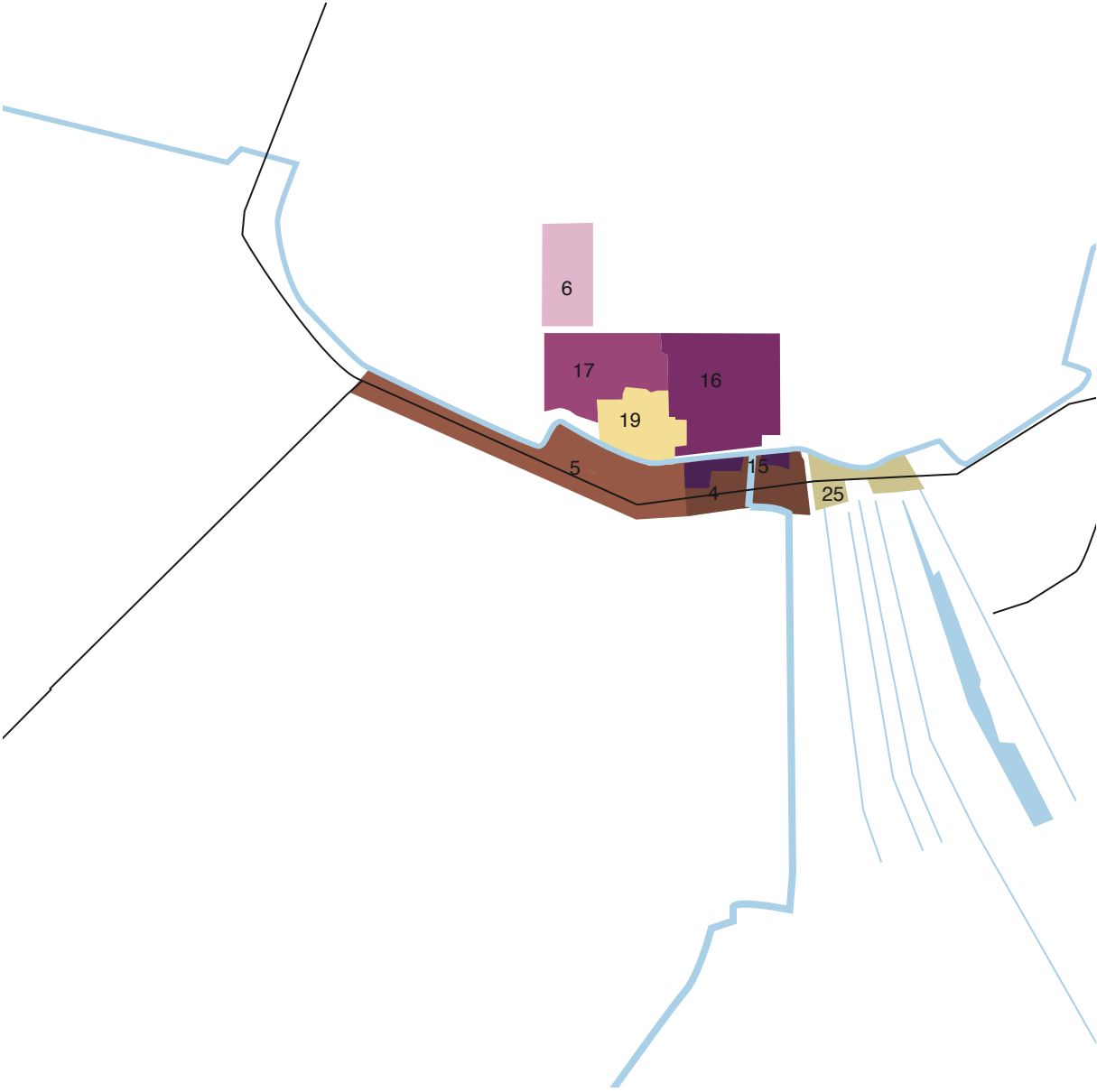
■ kamer

■ bebouwing

— weg

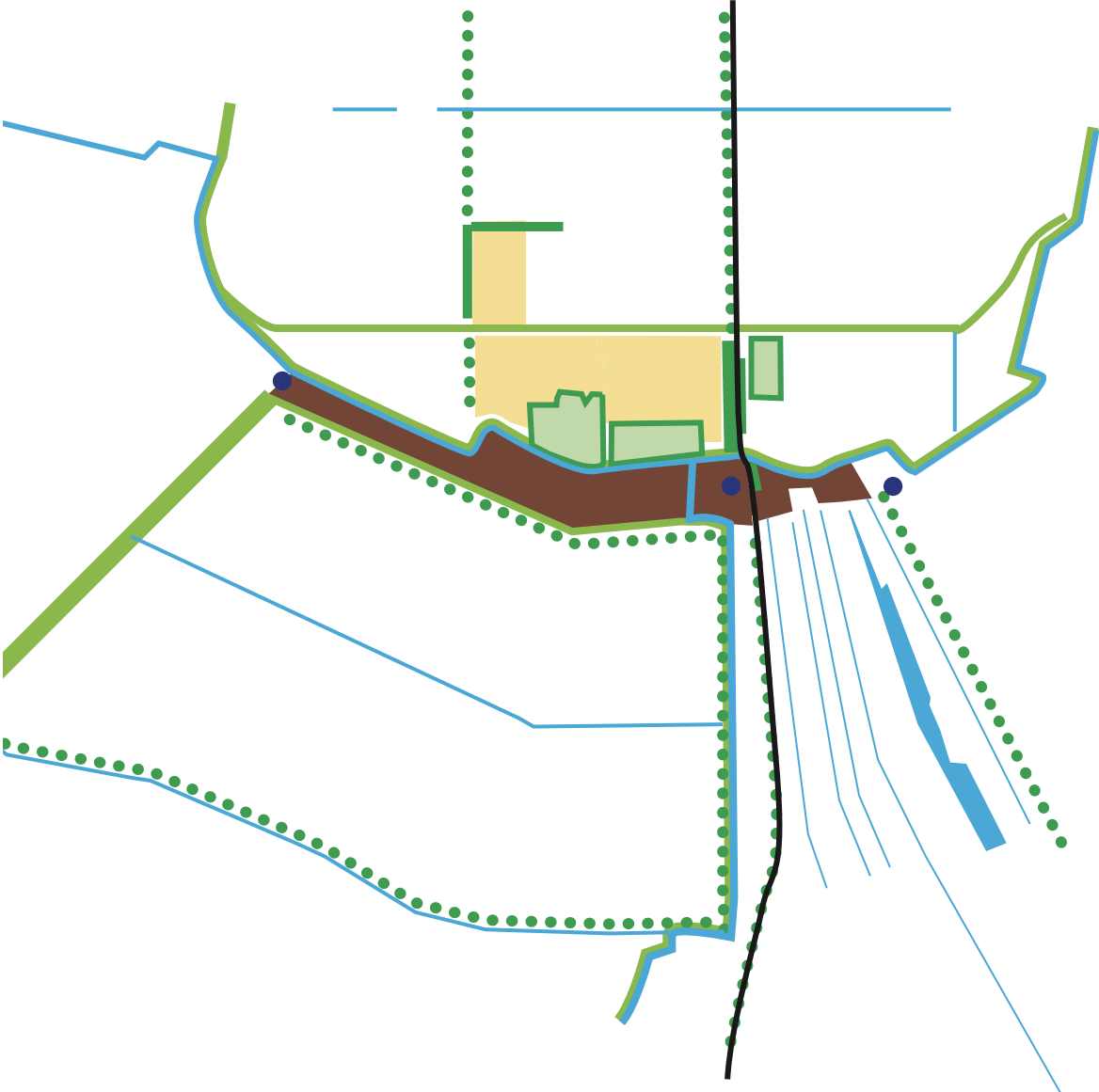
● landmark

GEBIEDEN WILNIS



- centrum wilnis
- dubbellint wilnis
- open linten wilnis
- woongebied wederopbouw
- woongebied jaren '60-'70
- woongebied jaren '80
- veenzijde III a
- sportterrein
- water
- weg

LIJNEN EN PUNTEN WILNIS



■ lint

□ kades, dijken

□ water

■ opgaand groen

⋯ bomenscherm

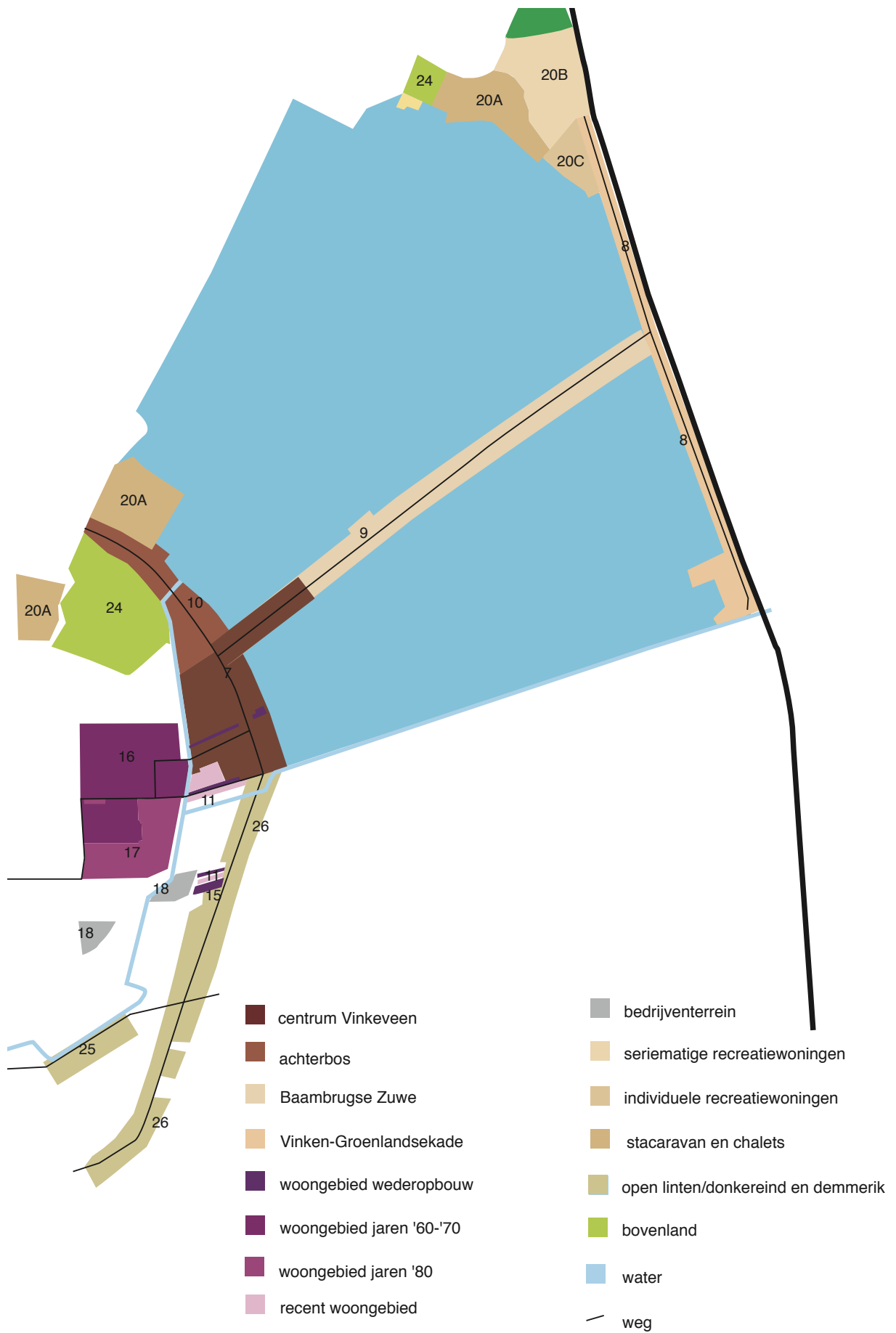
■ kamer

■ bebouwing

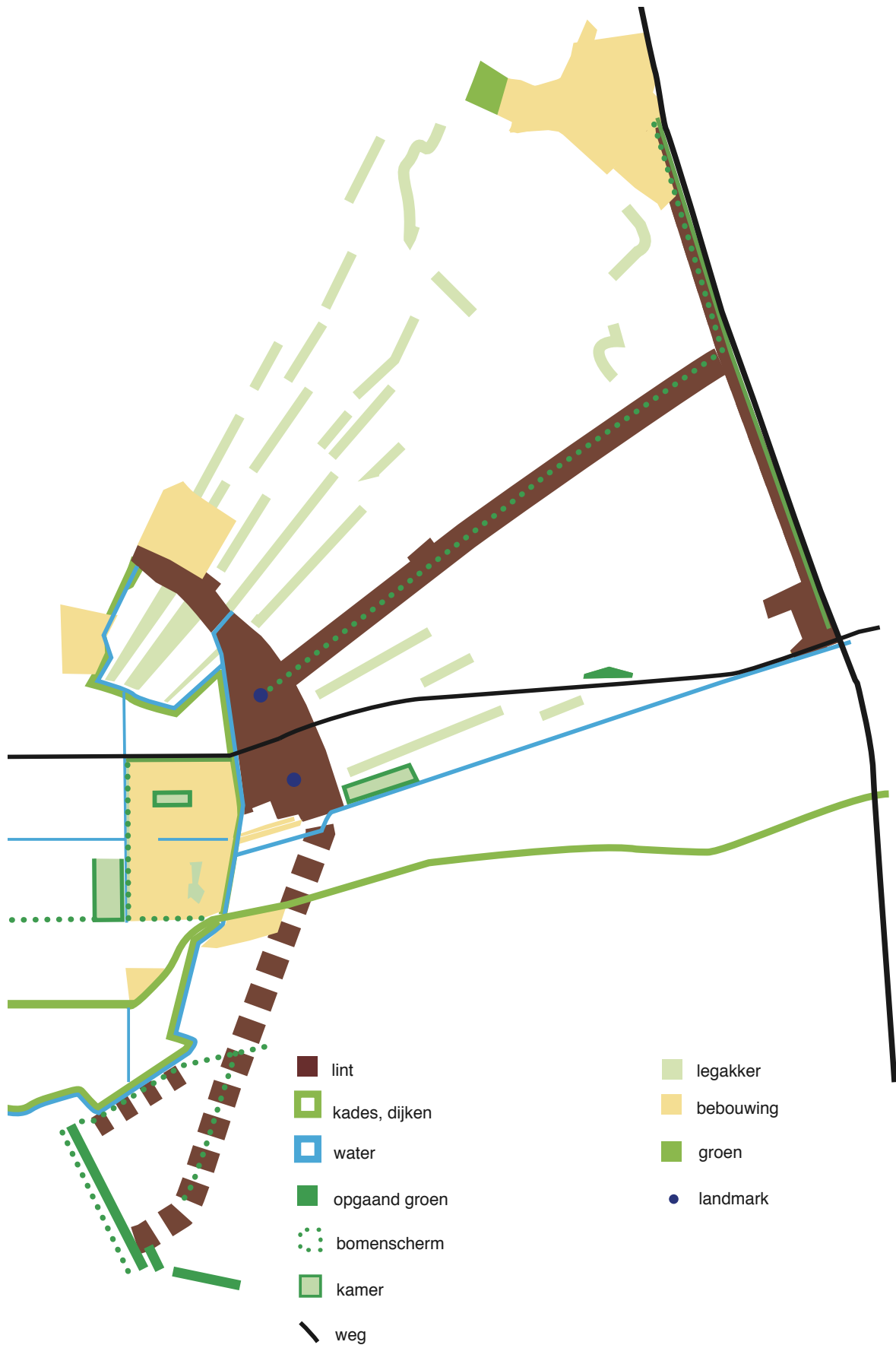
— weg

● landmark

GEBIEDEN VINKEVEEN



LIJNEN EN PUNTEN VINKEVEEN



CENTRUM MIJDRECHT (beschrijving)

Hoofdlijnen

Het centrum is het met woningen, winkels en voorzieningen verdichte deel van het historisch lint van Mijdrecht. Centraal ligt de Dorpsstraat met de dwarsstraten, het Burgemeester Haitsma- en het Raadhuisplein. In het westen grenst het gebied aan de wijken in polder de Derde Bedijking, in het oosten is de ringvaart met de groene oevers de grens. In het noorden eindigt het centrum bij rotonde Dukaton-Hofland. Waar de Rondweg Bozenhoven, het verlengde van de Dorpsstraat ontmoet, eindigt het centrum in het zuiden.

Onbebouwde ruimte

De openbare ruimte wordt vooral bepaald door de dijk van polder de Derde Bedijking met de Kerkvaart en Kerkstraat, Prins Bernardlaan en Proostdijlaantje in het westen, Rondweg en ringvaart in het oosten en het centrale lint bestaande uit Hofland, Dorpsstraat en Bozenhoven. Het karakter van de Dorpsstraat is veelal stenig maar zorgvuldig gedetailleerd met eenvormige bestrating en meubilair. Er zijn behalve de bomen in Hofland geen doorgaande structurerende elementen langs het lint. Bij de zijstraten en de lintuiteinden wordt het groen deels bepaald door privétuinen (bij Bozenhoven bijvoorbeeld) en openbaar groen, zoals aan de Raadhuislaan. Op het Raadhuis- en Burgemeester Haitsmaplein staan bomen. Reclameuitingen en luifels in en rond de Dorpsstraat geven het straatbeeld soms een wat rommelig karakter.



Bebouwing

De bebouwing langs de Dorpsstraat vormt een vrijwel gesloten front van individuele panden. De rooilijn in de Dorpsstraat heeft kleine verspringingen. Bij de overige bebouwing zijn de verspringingen veelvuldiger en groter. Oudere panden bestaan uit één tot twee bouwlagen en een al dan niet samengestelde kap die soms schuilgaat achter een hoog front. Nieuwere panden zijn vaak drie tot vijf bouwlagen hoog en plat afgedekt, maar ook golvende, schuine en afgeronde daken zijn te vinden. Eigentijdse laagbouw met winkelfuncties komt soms in de Dorpsstraat voor. Nokrichtingen staan veelal haaks op of evenwijdig aan de weg. Panden hebben gevels met vaak zowel een horizontale als verticale geleiding. Ramen zijn veelal staand. De horizontale geleiding komt bij oudere panden tot uitdrukking in de gevels met in kleur- of materiaal contrasterende banden in het metselwerk of opvallende daklijsten. Bij traditionele panden met een winkel doorbreekt de winkelpui met reclames en luifels veelal de oorspronkelijke gevelindeling. Gevels van nieuwere panden zijn vaak geleed door onder meer traveeaccenten, zonweringen, luifels of winkelpuien. De detaillering is meestal zorgvuldig, met uitzondering van een aantal recente panden. Oudere panden hebben soms rijke details zoals bijvoorbeeld siermetselwerk, versierde daklijsten en kozijnen, natuurstenen gevelelementen of muurankers. Gevels zijn veelal van baksteen, soms geverfd of gestuct. Plaatmateriaal komt bij de latere bouw voor. Kozijnen zijn van hout of kunststof. Hellende daken zijn meestal bedekt met keramische pannen. Bijzondere gebouwen in het centrum zijn onder meer het oude notarishuis, het Raadhuis en de Nederlands Hervormde kerk.

56

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De waarde van de kern ligt onder meer in de historische structuur met de afwisselende, vaak individuele bouw. De openbare ruimte is enigszins stenig. Beleid is behoud/versterking van het dorpse karakter. Voor de kern staat een aantal ontwikkelingen op stapel. Beleid voor de bebouwing is geleidelijke vernieuwing met respect voor cultuurhistorie.

Aanvullend beleid

Voor het centrum van Mijdrecht is het concept van de Structuurvisie Mijdrecht gemaakt. Hierin is het beleid het geleidelijk vernieuwen van het centrum op strategisch gekozen plekken.

Bijzonder welstandsregime

Voor de afwisselende en individuele bebouwing in de historische structuur van lint, dijk en vaarten geldt een bijzonder welstandsregime. Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- doorzichten op het omringende landschap behouden en eventueel versterken
- een duidelijke onderscheid in de bestrating tussen de verkeersstromen is gewenst
- straatmeubilair en eventuele bomen in de Dorpsstraat in een zone met afwijkend type bestrating, of afwijkende kleur aanbrengen
- eenvormigheid in gebruik verhardingen, straatmeubilair en beplanting
- verticale structurerende elementen langs gehele lintweg kunnen de hoofdstructuur versterken
- reclame over maximaal 60% van een traverse laten lopen
- reclame opnemen in de gevelindeling en ruim onder de onderzijde van de kozijnen op de eerste verdieping houden
- bij nieuwbouw in de Dorpsstraat reclame-uitingen integreren in horizontale lijst

Ligging

- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste weg
- rooilijnen van hoofdmassa's enigszins ten opzichte van elkaar laten verspringen
- bestaande rooilijnen handhaven
- in oriëntatie, ritme en ontsluiting aanpassen aan belendingen
- bijgebouwen achter het hoofdgebouw plaatsen

Massa

- afwisseling en individualiteit zijn gewenst
- de hoofdvorm van gebouwen in principe eenvoudig houden
- gebouwen in principe opbouwen uit een onderbouw tot twee lagen met een kap
- gebouwen buiten de Dorpsstraat kunnen plaatselijk tot vijf bouwlagen hoog zijn
- op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen onderschikken en vormgeven als toegevoegd element of opnemen in de hoofdmassa
- zo min mogelijk gesloten wanden op straatniveau

Architectonische uitwerking

- zorgvuldig detailleren, van eenvoudig tot rijk
- de bestaande breedte van de enkele en dubbele panden is in de Dorpsstraat uitgangspunt
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- bijgebouwen eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels bij voorkeur uitvoeren in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- hellende daken van woningen voorzien van keramische pannen
- een terughoudend kleurgebruik is gewenst



BOZENHOVEN EN HOFLAND MIJDRECHT (beschrijving)

Hoofdlijnen

Hofland en Bozenhoven zijn de noordelijke en zuidelijke uitlopers van het lint in Mijdrecht met afwisselende en individuele bebouwing aan weerszijden van de lintweg. Het deelgebied Hofland ligt tussen de rondweg en het punt waar Hofland overgaat in de N201. Het deel van Bozenhoven dat tussen Molenland en de kruising met de rondweg ligt vormt het deelgebied Bozenhoven. Het overige deel van Bozenhoven ligt in het centrum. De rijtjeswoningen aan de Industrieweg worden vanwege hun vergelijkbare samenstelling tot dit gebied gerekend.



Onbebouwde ruimte

Centraal in de gebieden ligt de lintweg. De ringvaart loopt hieraan parallel en vormt de oostgrens. In het westen wordt Hofland omrand door een groene dijk en Bozenhoven begeleid door het met groen omlijste voetpad van het Proostdijlaantje. Langs lintwegen liggen trottoirs en in Hofland staan bomen langs de weg in een blok van onderbeplanting. Veel panden in Bozenhoven hebben een voortuin die het profiel groen maken. Soms is er vanaf het lint zicht op de achtererven. De ringvaart heeft groene taluds en heeft soms een bomenrand. De bebouwing staat hier met de achterkant naar het water. De groenstructuur van de grenzen van het lint en het lint zelf kan worden verhelderd door meer eenvormigheid en stroomlijning van het groen, door bijvoorbeeld dichtslibben tegen te gaan en het vergroten van het zicht op de ringvaart.

Bebouwing

De bebouwing ligt iets terug van de lintweg in een verspringende rooi-lijn, die evenwijdig aan de weg of haaks op het slotenpatroon loopt. De bebouwing staat veelal vrij op de kavel met de voorgevel naar de weg gericht. Langs de lintwegen staan voornamelijk vrijstaande of dubbele woonhuizen maar ook kantoren en kleine bedrijfjes die vaak in de tweede lijn staan en een aantal voorzieningen komen voor. Bijgebouwen staan meestal achter het hoofdgebouw. Deze individuele en afwisselende bebouwing geeft de linten een gevarieerd beeld.

De meeste panden bestaan uit één tot twee lagen met meestal een schild-, mansarde-, of zadeldak. Bij de wat nieuwere panden komen, voornamelijk op de tweede lijn ook platte daken voor. Sommige wat grotere panden zijn opgebouwd uit samengestelde volumes en kappen. De hoofdvorm van de overige bebouwing is meestal eenvoudig. De nokrichting is veelal haaks op of evenwijdig aan de hoofdweg. Voorgevels hebben vaak staande ramen die horizontaal gelijnd zijn. Dakkapellen, dakramen en luifels komen regelmatig voor.

De detaillering varieert en is veelal zorgvuldig. Bij de traditionele panden komen soms verzorgde daklijsten met houten gootklossen voor en versierde lijsten rond dakkapellen. Een aantal panden heeft een plint in een afwijkende kleur metselwerk. Bij nieuwere panden is de detaillering vaak soberder maar in het algemeen zorgvuldig.

Het materiaal- en kleurgebruik is terughoudend. Traditionele panden zijn hoofdzakelijk opgebouwd uit baksteen in bruintinten en hebben meestal een dakbedekking van donkere pannen. Bij latere panden komen materialen als hout en staal voor. Kozijnen zijn veelal van hout.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Het historisch lint met de afwisselende gemengde bebouwing is cultuurhistorisch waardevol. Verharding van groen dient tegengegaan te worden. Het openbare ruimtebeleid is gericht op behoud/versterking van het groene karakter. Incidentele vernieuwing en enige inbreiding zijn te verwachten bouwontwikkelingen. Het beleid is hier gericht op beheer en conservering van het gemengde karakter in de beperkte dichtheden.

Aanvullend beleid

Voor Bozenhoven en Hofland geldt geen aanvullend beleid.

BOZENHOVEN EN HOFLAND MIJDRECHT (criteria) GEBIED 2

Bijzonder welstandsregime

Voor de historische structuur met de gevarieerde bebouwing geldt een bijzonder welstandsregime. Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- eenvormigheid boombestand en onderbeplanting per weg/groenzone
- aandacht voor de overgang van de achterkanten naar de groenzone
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken
- aandacht voor de gevels die gericht zijn naar de ringvaart
- zicht op de ringvaart vergroten



Ligging

- één hoofdmassa bepaalt het beeld van het erf of de kavel
- het hoofdgebouw met de voorgevel richten naar de belangrijkste weg
- rooilijnen parallel aan de weg of haaks op het slotenpatroon laten lopen
- de rooilijnen van hoofdmassa's terugleggen en ten opzichte van elkaar laten verspringen
- bijgebouwen achter het hoofdgebouw plaatsen of ernaast zetten en deel uit laten maken van de straatwand



Massa

- panden en ensembles zijn afwisselend en individueel
- de hoofdvorm van gebouwen in principe eenvoudig houden
- gebouwen opbouwen uit een onderbouw tot twee lagen met een zadel-, schild- of piramidedak
- appartementen, bedrijven en voorzieningen kunnen vier lagen hoog zijn en een plat dak hebben
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen onderschikken en vormgeven als toegevoegd element of opnemen in de hoofdmassa



Architectonische uitwerking

- zorgvuldig detailleren, van eenvoudig tot gevarieerd
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen
- bebouwing in de tweede lijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als het hoofdgebouw
- bijgebouwen waaronder schuren eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels bij voorkeur uitvoeren in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen eventueel met hout
- hellende daken bij voorkeur voorzien van donkere pannen
- een terughoudend kleurgebruik dat niet sterk afwijkt van belendende panden is gewenst
- plinten in afwijkende kleur of materiaal vormgeven

WICKELHOF I & II MIJDRECHT (beschrijving)

Hoofdlijnen

Wickelhof I en II bestaan uit rijen, geschakelde en vrijstaande woningen evenals appartementengebouwen en woontorens in een heldere stedenbouwkundige opzet. Wickelhof I ligt ten westen van Proostdijland en wordt uitgebreid met Wickelhof II.

Onbebouwde ruimte

De openbare ruimte wordt grotendeels bepaald door de randen en het stratenpatroon dat de verschillende buurtjes ontsluit. Bij Wickelhof I is de zuidwestelijke randzone een openbaar groengebied. Ten westen van Wickelhof II wordt een park aangelegd en in de wijk zelf een siertuin. Het beeld van het groen verandert geleidelijk door de groei van het groen en de verdere bebouwing van Wickelhof II in het grasland dat grenst aan Wickelhof I. Het groenbeheer, de wijkranden en de overgang naar het landschap verdienen bijzondere aandacht.

Bebouwing

De bebouwing van Wickelhof I en II is gebaseerd op herhaling in clusters of rijen. Door variatie tussen rijen en clusters is het beeld afwisselend. In Wickelhof II is de wijk verdeeld in zones met elk een eigen woningtype. De vaak ruime voor- en achtertuinen geven ruimte aan de wijk. Woningen zijn meestal met de voorzijde gericht op de belangrijkste openbare ruimte.

De architectuur van de woningen is in het algemeen verzorgd. Huizen bestaan veelal uit een onderbouw van één of twee lagen met een kap. Hoekwoningen van de rijen zijn soms verbijzonderd met een extra woonlaag en een plat dak. De woontorens zijn vijf tot zes lagen hoog en veelal plat afgedekt. De detaillering is eenvoudig tot verzorgd. Gevels zijn in het algemeen opgetrokken uit baksteen. Vaak zijn meerdere kleuren naast elkaar gebruikt. Deuren, kozijnen en ramen hebben een accentuerende kleur.

Woningen in Wickelhof II kunnen drie verdiepingen hebben en de daken kunnen sterk in vorm en oriëntatie verschillen. De woontorens hebben bij voorkeur een dak in een 'petvorm'. Patiowoningen dienen aan de achterzijde met elkaar verbonden te zijn door een doorlopende muur en bij de twee-onder-één-kappers is de onderbouw aan de straatkant gekoppeld. Voor het gevelmateriaal is een kleurenpalet samengesteld.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Kenmerkend voor Wickelhof I en II is de heldere stedenbouwkundige opzet met de verzorgde architectuur. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

Het beeld van de openbare ruimte verandert nog door onder meer het onvolgroeide groen. Het beleid voor de openbare ruimte is gericht op behoud van het groene karakter en het groenareaal met aandacht voor de oorspronkelijke ontwerpuitgangspunten.

Wickelhof II is nog in ontwikkeling. Het beleid voor de bebouwing is terughoudend en gericht op beheer.

Aanvullend beleid

Voor Wickelhof II is een beeldkwaliteitplan opgesteld met daarin onder meer richtlijnen voor bouwvormen en een kleurenpalet.



Regulier welstandsregime

Voor de uitbreidingen Wickelhof I en II met de heldere opzet en de wooneenheden in een verzorgde architectuur geldt een regulier welstandsregime. Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- verlichtingsarmaturen van Wickelhof I en II hetzelfde uitvoeren
- bruggen in Wickelhof II open houden en opbouwen uit metaal/staal
- bruggen in het park terughoudend vormgeven in bijvoorbeeld hout
- aandacht voor de overgang van openbaar naar privé; overgangen van bebouwing naar het park en het omringende landschap en van gevel naar voorerf of -tuin, trottoir en weg
- bestrating van Wickelhof II uitvoeren in grijstinten

Ligging

- woningen richten op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden
- in oriëntatie, ritme en ontsluiting aanpassen aan belendingen
- overige gebouwen kunnen vrij op het kavel staan

Massa

- gebouwen bij voorkeur opbouwen uit een onderbouw tot twee lagen met zadeldak danwel drie lagen met een plat of flauw hellend dak
- woontorens kunnen tot vijf bouwlagen hoog zijn
- gebouwen in maat en schaal aanpassen aan belendingen
- op- en aanbouwen per woningtype in hetzelfde model uitvoeren
- bijgebouwen onderschikken aan de hoofdmassa
- zo min mogelijk gesloten wanden op straatniveau

Architectonische uitwerking

- zorgvuldig detailleren
- gebouwen aanpassen aan belendingen
- bij een herhaald woningtype dezelfde gevelritmiek en dakopbouw toepassen
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels in principe uitvoeren in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- hellende daken van woningen voorzien van donkere pannen, die van bijgebouwen bij voorkeur ook
- op, aan- en uitbouwen van een herhaald woningtype qua kleur en materiaal afstemmen op het hoofdgebouw
- bijgebouwen kunnen uitgevoerd worden in hout
- een terughoudend kleurgebruik dat niet sterk afwijkt van de belendingen is gewenst



WICKELHOF II MIJDRECHT (aanvullende criteria)

Beeldkwaliteitsplan Wickelhof II

In het beeldkwaliteitsplan Wickelhof zijn per woningtype richtlijnen opgesteld die onder meer betrekking hebben op stedenbouwkundige aspecten, architectuur, materialen en situering van de parkeerplaatsen. Opvallend is het uitgebreide kleurenpalet dat voor de kleuren van de gevels is opgesteld.

Ligging

- de parkeerlocaties, deels op eigen erf en deels in openbaar gebied opgelost, wordt beschreven in het beeldkwaliteitsplan Wickelhof II
- bij de Kerkvaartzone het karakter van het boerenerf behouden

Massa

- laagbouw opbouwen tot drie lagen, met of zonder kap woontorens zijn tot zes lagen hoog met een dak in 'pet-vorm'
- bij de zones met de vrijstaande, twee-onder-één-kap-, patio- en rijenwoningen één dakvorm per maximaal twee woningen toepassen

Architectonische uitwerking

- bij rijenwoningen forse uitstraling van straatgevels behouden

Materiaal- en kleurgebruik

- dak en gevel uitvoeren in duurzaam, weinig milieubelastend materiaal
- voor gevelkleuren is een kleurenpalet gemaakt; zie bkp Wickelhof II

Kleine plannen

erfafscheidingen

- grenzen tussen zijerf en openbaar gebied op water na voorzien van gebouwde, gefundeerde en privacy biedende erfafscheidingen met gemetselde onderkant en eventueel een lichter uitgevoerde bovenkant

vergroting hoofdgebouwen/bijgebouwen

- woningen onder de maximale grootte, mogen worden vergroot tot bestemmingsplanhoogte en -massa
- voor relevante uitbreidingen zijn in het bouwplan opties meeontworpen waaraan aanvragen kunnen worden getoetst
- bij woningen met een voortuin dieper dan 5,00 m., is een schets of type gewenst voor carports ter stimulans van de uniformiteit

CENTRUM WILNIS (beschrijving)

Hoofdlijnen

Het centrum van Wilnis bestaat uit verdichte lintbebouwing langs de Dorpsstraat en een deel van de Herenweg en de dwarsstraten met gevarieerde en deels historische panden op kleine kavels. Het centrum maakt deel uit van het lint dat tussen de linten van Mijdrecht en Vinkeveen ligt. De westgrens wordt gevormd door de Pieter Joostenlaan, de oostgrens door de Ingenieur Enschedeweg. In het noorden eindigt het centrum bij de nieuwere uitbreidingen in polder Groot-Mijdrecht en in het zuiden bij de dijk van polder Wilnis-Veldzijde.



Onbebouwde ruimte

Centraal in de kern ligt de lintweg. Parallel hieraan loopt de groene dijk van de polder Wilnis-Veldzijde in het zuiden. Samen met de vaart die hier dwars op staat vormen zij de hoofdgroenstructuur van de kern van Wilnis. In het centrum is weinig openbaar groen en het straatmeubilair met de bestrating is sober.

Bebouwing

In het centrum van Wilnis staat overwegend gevarieerde, afwisselende bebouwing met voornamelijk woonfuncties en een aantal winkels. In het algemeen is de bebouwing kleinschalig en vrijstaand. Ook enkele korte rijtjes komen voor. Het noordelijk deel van het lint heeft meer grootschalige bebouwing. De rooilijnen van de panden verspringen en lopen evenwijdig aan de weg of staan haaks op het slotenpatroon. De panden staan wisselend met de top- of langsgevel gericht naar de weg. Sommige kavels aan de Dorpsstraat hebben in de tweede lijn bedrijfspanden of bijgebouwen.

Panden hebben in het algemeen een eenvoudige hoofdvorm. Ze zijn meestal opgebouwd uit één tot twee lagen met een kap die veelal als schild- of zadeldak is vormgegeven. De nokrichting staat haaks op of loopt evenwijdig aan het slotenpatroon of de belangrijkste weg. Een aantal panden hebben dakkapellen waarbij de afstand tot de dakvoet groter is dan die tot de dakvoet.

De gevels hebben vaak zowel een horizontale als verticale geleding met staande begane grondramen die horizontaal gelijnd zijn en nadrukkelijke dakgoten. De winkels zijn vaak uitgerust met een zeer aanwezige luifel en opvallende reclame.

De panden zijn in het algemeen zorgvuldig gedetailleerd, van eenvoudig tot rijk. Bij de traditionele panden komen onder meer versierde daklijsten, gootklossen en windveren voor. Ook siermetselwerk is te vinden. Meer recente woningen en sommige bedrijfspanden zijn zeer sober gedetailleerd.

Het materiaal- en kleurgebruik is meestal traditioneel. Panden zijn merendeels opgebouwd uit rode baksteen. Sommige gevels zijn gestuct in een lichte kleur. Daken zijn meestal gedekt met donkere keramische pannen. Panden hebben meestal houten kozijnen. Samen met het andere houtwerk van onder meer de dakkapellen en dakgoot zijn deze veelal geschilderd in een lichte kleur. Bij een aantal panden zijn meer eigentijdse materialen gebruikt.

Het centrum wordt in het oosten beëindigd door de Nederlands Hervormde kerk. Deze is evenals de Gereformeerde kerk en het voormalig Raadhuis een bijzonder element en beeldbepalend voor Wilnis.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De bebouwing van de kern van Wilnis staat in een historische structuur. Er zijn geen bijzondere ontwikkelingen. Het beleid voor de openbare ruimte is onder meer gericht op vergroting van het openbaar groen en voor de bebouwing op bescheiden vernieuwing of vervanging en het stimuleren van bedrijvigheid waar dat mogelijk is.

Aanvullend beleid

Voor de kern van Wilnis geldt geen aanvullend beleid.

Bijzonder welstandsregime

Voor de gevarieerde, deels historische bebouwing in de cultuurhistorisch waardevolle structuur geldt een bijzonder welstandsregime. Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- eenvormigheid boombestand (leilinden) en onderbeplanting in de Dorpsstraat, met uitzondering van de monumentale plataan op het Raadhuisplein
- aandacht voor de overgang van het lint naar het achterliggende landschap
- straatmeubilair aansluiten op het dorpse karakter
- herbestrating eenvoudig en doeltreffend uitvoeren met heldere verschillen tussen verschillende verkeersstromen
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken

Ligging

- één hoofdmassa bepaalt het beeld van het erf of de kavel
- het hoofdgebouw met de voorgevel richten naar de belangrijkste weg
- rooilijnen parallel aan de weg of haaks op het slotenpatroon laten lopen
- bijgebouwen achter het hoofdgebouw plaatsen

Massa

- panden en ensembles zijn afwisselend en individueel
- een sterke onderlinge samenhang tussen rijen/clusters is gewenst
- de hoofdvorm van gebouwen in principe eenvoudig houden
- gebouwen opbouwen uit een onderbouw tot twee lagen met een kap
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen onderschikken en vormgeven als toegevoegd element of opnemen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- zorgvuldig detailleren, van eenvoudig tot gevarieerd
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- gevels zowel horizontaal als verticaal geleden
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen
- bebouwing in de tweede lijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als het hoofdgebouw
- bijgebouwen waaronder schuren eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels bij voorkeur uitvoeren in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- hellende daken bij voorkeur voorzien van donkere of rode keramische pannen
- een terughoudend kleurgebruik dat niet sterk afwijkt van belendende panden is gewenst
- houtwerk bij voorkeur in lichte kleuren schilderen



DUBBELLINT HERENWEG WILNIS (beschrijving)

Hoofdlijnen

Op het bovenland tussen polder Groot-Mijdrecht in het noorden en Wilnis-Veldzijde in het zuiden ligt het dubbellint van de Heren- en Burgemeester Padmosweg met veelal afwisselende bebouwing. Vanaf de Burgemeester Padmosweg worden de boerderijen en overige bebouwing in polder Wilnis-Veldzijde ontsloten. Het dubbellint gaat in het westen over in Bozenhoven en in het oosten in het centrum van Wilnis.



Onbebouwde ruimte

De noordelijk gelegen ringvaart vormt samen met het Herenweglint en het zuidelijke Burgemeester Padmosweglint de hoofdgroenstructuur. Beide linten hebben een asymmetrisch profiel. Bijzonder is het verschil tussen de dichte bouw ten noorden van de Burgemeester Padmosweg en de geringe bebouwing in de open polder. Bij de Herenweg ligt aan de zuidkant een bermsloot en daarachter de door bruggen ontsloten kavels. De panden liggen terug, veelal achter voortuinen. Panden aan de noordkant hebben meestal kleine voortuinen.

Bebouwing

De bebouwing bestaat overwegend uit woningen. Ten noorden van de Burgemeester Padmosweg komen bedrijfjes voor, ten zuiden ervan bestaat de bebouwing onder meer uit enkele boerderijen. De bebouwing is veelal gevarieerd en vrijstaand, met rooilijnen die de middeleeuwse verkaveling en het waterpatroon volgen en soms verspringen. Er staan ook enkele rijtjes. De panden zijn met de top- of langsgewel gericht naar de weg en hebben vaak een bijgebouw dat op enkele recente bouwwerken na achter het hoofdgebouw staat.

De meeste panden hebben een eenvoudige hoofdvorm tot twee lagen, merendeels afgedekt met een zadeldak. De nokrichting loopt evenwijdig aan de weg of staat er haaks op. Nieuwere panden hebben soms een samengestelde onderbouw en vaak zware dakvorm.

De gevels hebben veelal grotere, horizontaal gelijnde raampartijen op de begane grondlaag en kleinere op de verdieping. Een enkele woning heeft een erker of aanbouw aan de zij- of achtergevel.

Panden zijn overwegend zorgvuldig gedetailleerd, van eenvoudig tot rijk. Bij traditionele panden komen versierde dakgoten, gootklossen en windveren voor. Bij naoorlogse panden zijn soms ter hoogte van het dak muurornamenten gemetseld en een aantal recente panden is overdadig gedetailleerd met onder meer frontons, leunend op zuiltjes of zware raamluizen. De detaillering van bedrijven is veelal sober.

Het materiaal- en kleurgebruik is in het algemeen traditioneel en terughoudend. De meeste gevels zijn van baksteen, soms in combinatie met houten delen. Sommige panden hebben een plint in een ander materiaal of andere kleur. Een aantal nieuwere panden heeft gestucte gevels. De kozijnen zijn meestal van hout, geschilderd in een lichte kleur. De daken zijn grotendeels afgedekt met donkere of rode, keramische pannen. Daken van recente panden zijn vaak met riet bedekt. Bij de recente bedrijven is de detaillering vaak soberder met eigentijdse materialen.

Bijzondere elementen zijn de kerk en de pastorie op het Driehuisplein.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Het dubbellint volgt de historische structuur. Met name langs de Herenweg worden nieuwe, grootschalige panden gebouwd. In de bocht van de ringvaart ligt een gebied dat als ontwikkelingslokatie is aangegeven. De overgang van de linten naar het landschap verdient aandacht. Met name de asymmetrie van het zuidelijke lint dient behouden en soms te worden versterkt. Het beleid voor de bebouwing is gericht op behoud van het gevarieerde karakter.

Aanvullend beleid

Voor het dubbellint geldt geen aanvullend beleid.

Bijzonder welstandsregime

Voor de gevarieerde, deels historische bebouwing in de cultuurhistorisch waardevolle structuur geldt een bijzonder welstandsregime. Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- eenvormigheid boombestand en onderbeplanting per lint
- asymmetrisch profiel van de linten behouden of versterken
- aandacht voor de overgang van de linten naar het achterliggende landschap
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken

Ligging

- één hoofdmassa bepaalt het beeld van het erf of de kavel
- het hoofdgebouw met de top- of langsgewel richten naar de belangrijkste weg
- rooilijnen parallel aan de weg of haaks op het slotenpatroon laten lopen
- bijgebouwen bij voorkeur achter het hoofdgebouw plaatsen

Massa

- panden en ensembles zijn afwisselend en individueel
- een sterke onderlinge samenhang tussen rijen/clusters is gewenst
- de hoofdvorm van gebouwen in principe eenvoudig houden
- gebouwen opbouwen uit een onderbouw tot twee lagen met een kap
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen onderschikken en vormgeven als toegevoegd element of opnemen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- zorgvuldig detailleren, van eenvoudig tot gevarieerd
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen
- bebouwing in de tweede lijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als het hoofdgebouw
- bijgebouwen waaronder schuren eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels bij voorkeur uitvoeren in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen eventueel met hout
- hellende daken bij voorkeur voorzien van donkere of rode keramische pannen, of riet
- een terughoudend kleurgebruik dat niet sterk afwijkt van belendende panden is gewenst
- plinten in afwijkende, terughoudende kleur of ander materiaal vormgeven
- bij bedrijven grote vlakken opbouwen uit materialen met een structuur als bijvoorbeeld baksteen of uit gevelelementen die een structuur vormen
- het materiaal- en kleurgebruik is terughoudend



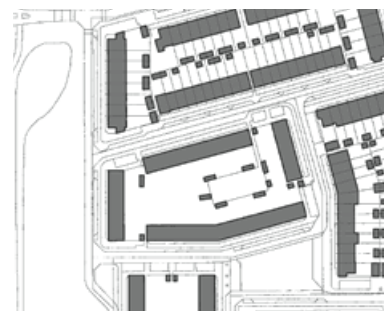
VEENZIJDE III A WILNIS (beschrijving)

Hoofdlijnen

Veenzijde IIIa is de meest recente uitbreidingswijk van Wilnis met vrijstaande woningen, twee-onder-één-kappers, rijen en appartementen in een heldere stedenbouwkundige structuur. De wijk ligt in polder Groot-Mijdrecht ten noorden van de wijk Veenzijde II.

Onbebouwde ruimte

De wijk is ontsloten vanaf de Veenweg. Het stratenpatroon van Veenzijde IIIa is helder opgezet en verdeelt de woningen in buurtjes. De openbare ruimte is zorgvuldig vormgegeven waarbij de verkeersfuncties zijn gescheiden door groenstroken of door verschil aan te brengen in kleur, materiaal en patroon van de bestrating.



Bebouwing

Het merendeel van de buurtjes is opgebouwd uit rijen en gekoppelde twee-onder-één-kapwoningen. In het noorden liggen vrijstaande woningen, aan de zuidzijde staat een cluster appartemententorentjes en een aantal scholen. De bebouwing van Veenzijde IIIa is gebaseerd op het per cluster of rij herhalen van het woningtype. De woningen zijn in het algemeen gericht op en hebben de rooilijn evenwijdig aan de belangrijkste weg of het water. Bijgebouwen staan in principe achter de woning. De meeste twee-onder-één-kapwoningen zijn geschakeld door de garages die in dezelfde rooilijn staan. Bij een aantal rijen zijn de hoeken verbijzonderd door verdraaiing van de hoekwoning, een doorlopende begane grondlaag, of vervanging van de kaplaag door een woonlaag met plat dak.

De hoofdvorm van de woningen is veelal eenvoudig en bestaat in het algemeen uit twee lagen met een schild-, zadel- of piramidedak, waarvan de nokrichting meestal haaks op of evenwijdig aan de rooilijn loopt. Bij een aantal woningen is de entree teruggelegd of juist naar voren geschoven. De appartementen hebben een onderbouw van vijf vergelijkbare bouwlagen en een zesde bouwlaag die plat is afgedekt en terugspringt. Opvallend zijn de in de hoeken van het rechthoekig volume geplaatste balkons met transparante hekjes.

De gevelgeleding van de rijenwoningen is vaak horizontaal. Dit komt door het verschil in materiaal of kleur tussen het geveldeel van de begane grond en die van de verdieping slaag. Bij sommige woningen zorgen uitstekende daken of nadrukkelijke luifels voor een horizontale accentuering.

De detaillering is in het algemeen verzorgd.

Gevels zijn meestal opgebouwd uit baksteen. Vaak zijn meerdere, terughoudende kleuren baksteen naast elkaar gebruikt. Sommige gevels hebben deels ook houten gevelelementen. De bovenste laag van de appartemententorentjes is grotendeels opgebouwd uit glas. De kozijnen zijn overwegend van hout. Samen met de deuren hebben ze veelal accentuerende, rustige kleuren. Bij de hellende daken zijn keramische pannen, in een donkere of rode kleur uitgangspunt.

68

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Veenzijde IIIa bestaat uit herhaalde woningen in een helder stedenbouwkundig patroon. Er zijn plannen voor de uitbreidingswijk Veenzijde IIIb ten oosten van Veenzijde IIIa. Het beleid voor de openbare ruimte is gericht op behoud van het groene karakter en het groenareaal met aandacht voor de oorspronkelijke ontwerpuitgangspunten en het bijbehorend beheer. Het beleid voor de bebouwing is terughoudend en gericht op beheer.

Aanvullend beleid

Voor de uitbreidingswijk Veenzijde IIIa geldt geen aanvullend beleid.

Regulier welstandsregime

Voor de uitbreiding Veenzijde IIIa met de herhaalde bebouwing in een heldere stedenbouwkundige opzet geldt een regulier welstandsregime. Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- aandacht voor de overgang van openbaar naar privé; overgangen van gevel naar voorerf of -tuin, trottoir en weg
- behouden groenareaal

Ligging

- woningen richten op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden
- in oriëntatie, ritme en ontsluiting aanpassen aan belendingen
- bijgebouwen achter het hoofdgebouw plaatsen

Massa

- gebouwen bij voorkeur opbouwen uit twee lagen met een kap
- hoekwoningen kunnen drie lagen hoog zijn en plat afgedekt
- appartementen kunnen zes lagen hoog zijn en plat afgedekt
- gebouwen in maat en schaal aanpassen aan belendingen
- op- en aanbouwen per woningtype in hetzelfde model uitvoeren
- bijgebouwen onderschikken aan de hoofdmassa
- zo min mogelijk gesloten wanden op straatniveau

Architectonische uitwerking

- zorgvuldig detailleren
- gebouwen aanpassen aan belendingen
- bij een herhaald woningtype dezelfde gevelritmiek en dakopbouw toepassen
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels in principe uitvoeren in baksteen, vergelijkbare steenachtige materialen, hout of glas
- bij hellende daken zijn donkere of rode keramische pannen uitgangspunt
- op, aan- en uitbouwen van een herhaald woningtype qua kleur en materiaal afstemmen op het hoofdgebouw
- een terughoudend kleurgebruik dat niet sterk afwijkt van de belendingen is gewenst



CENTRUM VINKEVEEN (beschrijving)

Hoofdlijnen

Het centrum bestaat uit lintbebouwing aan de Herenweg en wisselende bebouwing met voorzieningen in het gebied rond de Kerklaan en heeft een uitloper op het eerste deel van de Baambrugse Zuwe. Het deel van het lint tussen Baambrugse Zuwe en De Heul hoort bij het centrum. De ringvaart van polder Groot Mijdrecht is de westgrens en de Vinkeveense plassen vormen de oostgrens van het centrum.

Onbebouwde ruimte

Het Herenweglint heeft een asymmetrisch profiel met aan de oostkant een brede bermsloot, groene oevers en doorzichten op groene kavels. Het Kloosterplein en de ruimte voor Mariaoord aan het lint zijn vooral verkeersruimten zonder verblijfskwaliteit. De kruising van de N201 met de Herenweg onderbreekt het lint. Ten westen van de Herenweg is de bebouwing dicht en lopen de straten gelijk aan de sloten. Bebouwing aan de ringvaart is van het water afgekeerd.



Bebouwing

Aan de Herenweg staan veelal individuele, afwisselende panden in een verspringende rooilijn evenwijdig aan de sloten. De voorgevel is meestal naar de weg gericht. Panden aan de oostzijde bestaan veelal uit boerderijen met erachter de bijgebouwen. De bebouwing aan de westkant vormt deels een wand. Panden zijn meestal tot twee lagen hoog met een kap en een nokrichting evenwijdig aan- of haaks op de weg. Gevels hebben in principe horizontaal gelijkende, staande ramen met houten kozijnen. De traditionele gevelindeling van veel winkelpanden is doorbroken door de winkelpui. Gebouwen zijn veelal zorgvuldig, soms rijk gedetailleerd met onder meer versierde houten daklijsten en ankers. Gebouwen bestaan meestal uit baksteen en zijn soms in een lichte kleur gestuct of geverfd. Daken zijn hoofdzakelijk van keramische pannen of riet. Bijgebouwen zijn veelal van baksteen of hout en zorgvuldig gedetailleerd. Sommige panden wijken af door bijvoorbeeld een plat dak of doorlopende reclame. Aan de Kerklaan staan eengezins- en dubbele woningen veelal in dezelfde rooilijn en individuele gebouwen in een wisselende rooilijn. Panden aan de noordkant hebben samenhang en een gedifferentieerde vorm met accenten als dakkapellen en erkers. Ze bestaan uit één laag met een nadrukkelijke kap. De nokrichting is evenwijdig aan- of haaks op de weg. Gevels zijn veelal horizontaal geleed door luifels, daklijsten en banen in een lichte, kleur die contrasteert met de bakstenen gevels en keramische dakpannen. De houten kozijnen hebben een lichte kleur. De zuidkant van de kern bestaat uit gevarieerde bebouwing in een wisselende rooilijn. Er staan veel voorzieningen zoals winkels en een school. Bijzonder is het traditionele St. Aloysiuspatronaat. Verder zijn het vooral grootschalige, vrijstaande gebouwen. Ze hebben tot drie bouwlagen, variëren in vorm en zijn vaak opgebouwd uit eigentijdse materialen. Voorbeelden zijn het complex Vinkenoord, wooncomplex Kerkelanden en de bibliotheek. Bijzonder zijn onder meer de Nederlands Hervormde kerk in de as van de Baambrugse Zuwe en de Katholieke kerk aan de Kerklaan. De monumenten aan de Herenweg vormen bijzondere accenten.

70

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De heldere structuur en afwisselende bebouwing met accenten zijn cultuurhistorisch waardevol. De openbare ruimte kent geen bijzondere ontwikkelingen. Het beleid is gericht op behoud en versterking van het dorpse karakter. Er zijn plannen voor het ontwikkelen van een woongebied ten noorden van de Heulweg. Het beleid voor de bebouwing is gericht op een betere relatie tussen Herenweg en achterland.

Aanvullend beleid

Voor vervangende nieuwbouw en verbouw aan de Herenweg staan richtlijnen in beeldkwaliteitsplan 'de linten van Vinkeveen', waarin onder meer is geadviseerd op eigentijdse wijze te vernieuwen.

Bijzonder welstandsregime

Voor de afwisselende bebouwing van de kern van Vinkeveen met onder meer de bijzondere panden aan het historisch lint geldt een bijzonder welstandsregime. Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- eenvormigheid in gebruik van verhardingen, straatmeubilair en beplanting aan de Herenweg nastreven
- a-symmetrisch profiel Herenweg benadrukken door indeling van de groene oevers aan de oostkant en trottoirs met verlichting aan de westkant te handhaven, versterken
- doorzichten naar het oosten behouden en waar mogelijk versterken
- verblijfskwaliteit Kloosterplein en plein Mariaoord versterken
- een onderzoek naar de mogelijkheden voor een betere aansluiting van de N201 op de Herenweg is gewenst

Ligging

- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen aan de Herenweg parallel aan of haaks op het slotenpatroon laten lopen
- bestaande rooilijnen handhaven
- in oriëntatie, ritme en ontsluiting aanpassen aan belendingen
- bijgebouwen achter het hoofdgebouw plaatsen of deel uit laten maken van de straatwand

Massa

- afwisseling en individualiteit zijn gewenst
- de hoofdvorm van gebouwen in principe eenvoudig houden
- de begane grondlaag van het gebouw in principe afstemmen op de geleding, ritmiek en stijl van de gevel
- bij gebouwen aan de noordzijde van de Kerklaan is een horizontale geleding wenselijk
- gebouwen opbouwen uit een onderbouw tot twee lagen met een kap
- grootschalige voorzieningen/complexen kunnen een plat dak hebben
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen onderschikken en vormgeven als een toegevoegd element of opnemen in de hoofdmasa
- schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst
- zo min mogelijk gesloten wanden op straatniveau

Architectonische uitwerking

- zorgvuldig detailleren, van eenvoudig tot rijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- traditionele Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- bijgebouwen eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmasa

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels bij voorkeur uitvoeren in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- gevels van grote complexen kunnen accenten in eigentijdse materialen hebben
- hellende daken van woningen voorzien van donkere of rode keramische pannen
- boven gevelopeningen bij voorkeur gemetselde lateien toepassen
- een terughoudend kleurgebruik is gewenst



VINKEN- EN GROENLANDSEKADE (beschrijving)

Hoofdlijnen

De Groenlandse- en Vinkenkafe zijn linten aan de Vinkeveense plassen met gevarieerde, deels recreatieve bebouwing. Het zijn van oorsprong waterscheidingen tussen de Vinkeveense- en de Angstelontginningen. Ze liggen tegen de A2 en vormen de oostgrens van de plassen.

Onbebouwde ruimte

De meeste bebouwing staat aan de kant van de plassen en is gericht op de plassen. Vanaf de linten zijn de plassen in het algemeen echter nauwelijks waarneembaar. Vergroting van de visuele relatie is gewenst.

De Vinkenkafe heeft een groen en ruim wegprofiel, deels begeleid door bomen. De Groenlandsekafe is smaller. Beide kades worden aan de oostkant geflankeerd door boom groepen tussen de A2 en het lint. Eenvormigheid van beplanting, een duidelijk onderscheid tussen de private groene muren en de bomenschermen evenals het laaghouden van de begroeiing rond de berm sloten houdt de profielen leesbaar.

De relatie tussen bebouwing en openbare ruimte varieert.

Bebouwing

De bebouwing staat veelal in een verspringende rooilijn evenwijdig aan de lintweg of de sloten. De oriëntatie van de panden verschilt. Sommige gebouwen zijn door bruggen ontsloten.

De bebouwing langs de lintwegen is in het algemeen zeer gevarieerd, afwisselend en vrijstaand. Traditionele woonhuizen, oude boerderijen en recente gebouwen wisselen elkaar af. De wat traditionelere panden hebben veelal een eenvoudige hoofdvorm. De massa bestaat in het algemeen uit één tot twee lagen met een kap die meestal in mansarde- of zadeldakvorm voorkomt. De nokrichting is vrijwel altijd evenwijdig aan of haaks op de rooilijn. Gevels zijn voornamelijk opgebouwd uit staande ramen die horizontaal gelijnd zijn. De detaillering is in het algemeen zeer zorgvuldig en het kleurgebruik rustig. De panden zijn meestal opgebouwd uit baksteen of hout. Daken zijn bedekt met dakpannen of riet. Kozijnen zijn meestal van hout.

Modernere panden bestaan voornamelijk uit rechthoekige volumes. Baksteen of ander steenachtig materiaal en hout zijn veel voorkomende materialen.

De recreatieve bebouwing is afwijkend. Recreatiewoningen zijn eenvoudig van opbouw en hebben onderlinge samenhang. De grotere recreatieve voorzieningen zijn veelal opgebouwd uit rechthoekige volumes. De detaillering is in het algemeen sober maar zorgvuldig. Het materiaalgebruik is bij de recreatiewoningen vooral traditioneel en bij de grotere voorzieningen eigentijds.

Opvallend element is het hotel aan de zuidkant van de Groenlandsekafe.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De ligging van de kades aan de Vinkeveense plassen en de gevarieerde, afwisselende bebouwing en groene ruimte aan de lintwegen maken de Vinken-en Groenlandsekafe tot landschappelijke waardevolle elementen.

De begroeiingen van de erf grenzen zorgen voor een verdere verdichting van de lintwegen. Het beleid voor de openbare ruimte is gericht op het versterken van het karakter van de linten door onder andere een betere relatie met de plassen.

Er zijn veel aanvragen voor uitbreidingen en vernieuwingen. Het beleid voor de bebouwing is gericht op beperking van de verdichting.

Aanvullend beleid

Voor de linten van Vinkeveen is het beeldkwaliteitsplan 'de linten van Vinkeveen' gemaakt waarin onder meer de vorm van een pand en het materiaalgebruik wordt voorgeschreven.



Bijzonder welstandsregime

Voor de Vinken-en Groenlandsekade met de gevarieerde bebouwing in de historische structuur geldt een bijzonder welstandsregime. Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- eenvormigheid van het groen langs de lintweg is gewenst
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken
- boomschermen zoveel mogelijk door laten lopen langs de lintwegen
- het plaatsen van rijen knotwilgen vergroot het verblijfskarakter
- herinrichten Groenlandsekade met parkeerstrook (zie bkp)
- bij voorkeur smalle gevels naar het lint
- op kavels langs de Vinkenkade smaller dan 30,00 m. afstemmen op belendingen
- bouwvorm van panden aan de Vinkenkade heeft verwantschap met de ernaast gelegen woning

Ligging

- één hoofdmassa bepaalt het beeld van het erf of de kavel
- het hoofdgebouw zowel richten op de hoofdweg als op de plas
- rooilijnen van bouwmassa's variëren tussen evenwijdig aan de weg en parallel aan de sloten
- de rooilijnen van hoofdmassa's terugleggen en ten opzichte van elkaar laten verspringen
- de nokrichting evenwijdig aan of haaks op de rooilijn plaatsen
- bijgebouwen achter of naast het hoofdgebouw plaatsen
- op kavels smaller dan 40,00 m. alleen in de diepterichting naar de plas uitbreiden

Massa

- panden en ensembles zijn afwisselend en individueel
- hoofdvorm van traditionele panden eenvoudig houden
- gebouwen opbouwen uit een onderbouw tot twee lagen met een zadel-, schild- of plat dak
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen onderschikken en vormgeven als toegevoegd element of opnemen in de hoofdmassa
- geen geschakelde of gestapelde woningen
- bebouwing is minstens één meter smaller dan hoog

Architectonische uitwerking

- de architectuur is vrij
- zorgvuldig detailleren
- bijgebouwen waaronder schuren eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels van traditionele panden in hoofdzaak opbouwen uit baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- hellende daken bij voorkeur voorzien van dakpannen of riet
- een terughoudend kleurgebruik, dat niet sterk afwijkt van de belendingen, is gewenst



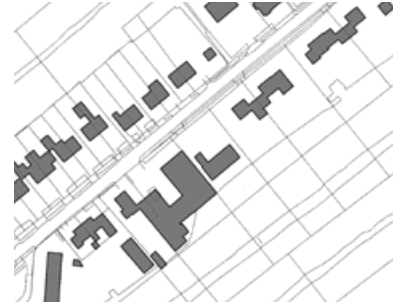
BAAMBRUGSE ZUWE (beschrijving)

Hoofdlijnen

De Baambrugse Zuwe loopt door de Vinkeveense plassen en bestaat uit een groen lint met afwisselende bebouwing. Het lint ligt tussen Vinkeveen in het westen en de Vinken- en Groenlandsekade in het oosten.

Onbebouwde ruimte

De Baambrugse Zuwe wordt aan beide zijden omgeven door plassen. Vanaf het lint zijn de plassen echter nauwelijks te zien door de dichtbegroeide particuliere erven. Dit is een gegeven dat hoort bij het ruimtelijk beeld van de Baambrugse Zuwe. Aan de zuidkant liggen enige groene, openbare pleintjes. Behoud van deze pleintjes en de sloot aan beide zijden van de weg zijn de enige delen waar de gemeente (en het waterschap) ruimtelijk kunnen sturen.



Bebouwing

De bebouwing staat veelal in een verspringende rooilijn evenwijdig aan de weg of de sloten. De oriëntatie verschilt. Klassieke en moderne villa's zijn meestal zowel gericht op de plas als op de weg en andere panden richten zich of op de plas of op de weg. De meeste woningen zijn door bruggen ontsloten. De bebouwing is veelal gevarieerd en vrijstaand. Klassieke en moderne villa's, verveningswoningen en recreatieve voorzieningen wisselen elkaar af. De traditionele panden hebben veelal een eenvoudige hoofdvorm. Ze bestaan in het algemeen uit één tot twee lagen met een kap, meestal in de vorm van een schild- of zadeldak. De nokrichting is vrijwel altijd evenwijdig aan of haaks op de rooilijn. Gevels zijn voornamelijk opgebouwd uit staande ramen die horizontaal gelijnd zijn. Klassieke panden hebben symmetrische gevels met in het midden accenten als balustrades of tympanen. De detaillering is veelal zorgvuldig, het kleurgebruik rustig. Panden bestaan meestal uit baksteen. Plinten hebben een afwijkende kleur of zijn van een ander materiaal. Daken zijn bedekt met dakpannen of riet. Kozijnen zijn meestal van hout met soms een roedeverdeling. Modernere panden bestaan voornamelijk uit rechthoekige volumes met accenten van schijven en kolommen. Gevels zijn vaak horizontaal geleed. Baksteen, natuursteen en glas zijn veel voorkomende materialen. Recreatieve voorzieningen zijn veelal opgebouwd uit rechthoekige volumes. De detaillering is in het algemeen zorgvuldig en het materiaalgebruik eigentijds. Aan de westkant van de Baambrugse Zuwe staan woningen met onderlinge samenhang. Het zijn twee-onder-één-kapwoningen, aan de zuidkant aangevuld met korte rijtjes aan pleintjes. Ze zijn opgebouwd uit één tot twee lagen met een zadeldak waarvan de nokrichting de weg volgt. Gevels zijn van baksteen en soms geschilderd, daken hebben pannen. Woningen aan de noordkant hebben een uitkragende daklijst. Kozijnen zijn veelal van hout. De detaillering is zorgvuldig.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

74

De ligging aan de plassen en de gevarieerde, afwisselende bebouwing en groene ruimte maakt de Baambrugse Zuwe landschappelijk waardevol. Begroeiing van erfgronden zorgt voor een verdichting van het lint. Delen van de bermsloot zijn gedempt. Het beleid voor de openbare ruimte is onder meer gericht op een betere relatie met de plassen. Sommige recreatieve voorzieningen wensen uit te breiden. Het beleid voor de bebouwing is gericht op beperking van de verdichting.

Aanvullend beleid

Voor de linten van Vinkeveen is het beeldkwaliteitsplan 'de linten van Vinkeveen' gemaakt waarin onder meer de vorm van een pand en materiaalgebruik wordt voorgeschreven.

Bijzonder welstandsregime

Voor de Baambrugse Zuwe met de gevarieerde bebouwing in een historische structuur geldt een bijzonder welstandsregime. Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken
- ontsluiting van panden bij voorkeur door bruggen
- verharding in één tint houden en door optische wegversmalling het landelijk karakter versterken
- behouden groene pleintjes en bermsloten



Ligging

- één hoofdmassa bepaalt het beeld van het erf of de kavel
- rooilijnen van bouwmassa's evenwijdig aan de weg of de sloten laten lopen
- de rooilijnen van hoofdmassa's terugleggen en laten verspringen
- hoe groter het volume van het gebouw hoe verder de voorgevelrooilijn uit de weg as ligt
- de nokrichting evenwijdig aan of haaks op de rooilijn plaatsen
- bijgebouwen achter of teruggelegen naast het hoofdgebouw plaatsen
- bij functies met een relatie tot de plas, deze relatie in functionele en visuele zin versterken
- beperkte verdichting en ontwikkeling aan de oostkant op enkele kavels met een minimale breedte van 30 m. en met de aanleg van een minimaal 10 m. brede sloot tot aan de Zuwe



Massa

- panden en ensembles zijn afwisselend en individueel
- hoofdvorm van traditionele panden eenvoudig houden
- gebouwen opbouwen uit een onderbouw tot twee lagen
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen dienen ondergeschikt te zijn en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- losse- en twee-onder- één-kap woningen aan de westkant van schuine kappen voorzien
- bij kavels tot 1200 m² de bouwvorm aanpassen aan belendingen



Architectonische uitwerking

- de architectuur is bij voorkeur eigentijds met een relatie tot de plas
- zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij panden aan de westkant de architectonische details van dakranden, goten erkers, dakkapellen en dergelijke in wittinten uitvoeren
- de architectuur van de landhuizen is vrij



Materiaal- en kleurgebruik

- gevels van traditionele panden in hoofdzaak opbouwen uit rode baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- hellende daken bij voorkeur voorzien van dakpannen of riet
- een terughoudend kleurgebruik is gewenst

Kleine plannen

erfafscheidingen

- aan de weg geen uniforme erfafscheiding langs de bermsloten maar een die 's winters transparant is

ACHTERBOS VINKEVEEN (beschrijving)

Hoofdlijnen

Het Achterbos is het meest noordelijke, sterk verdichte deel van het Vinkeveense lint met afwisselende bebouwing die voor een deel is gericht op de watersport. In het oosten grenst het Achterbos aan de Vinkeveense plassen en in het westen aan het bovenland.



Onbebouwde ruimte

Hoofdelement van het Achterbos is de lintweg. Aan weerszijden hiervan liggen legakkers die aan de oostkant in de Vinkeveense plassen eindigen en in het westen worden begrensd door de ringvaart. Op de legakkers staat bebouwing. Het lint heeft een asymmetrisch profiel met een brede bermsloot aan de oostzijde en een kade met grasstroken. Hier heeft de bebouwing vaak ruime voortuinen. De betontegels van het trottoir aan de westkant en het asfalt lijken in elkaar over te lopen door de delen afgevlakt trottoirband en de nagenoeg gelijke kleur. Bijzonder zijn de enkele brede bermsloten richting plassen.

Bebouwing

De bebouwing langs het lint bestaat uit woningen, boerderijen en op de recreatie en watersport gerichte bebouwing. De bebouwing stamt uit verschillende perioden en is overwegend vrijstaand en gevarieerd. De middeleeuwse verkaveling en het waterpatroon zijn de basis voor de verkaveling. De meeste panden staan met de rooilijn haaks op het slotenpatroon en liggen iets terug. De panden aan de oostkant worden veelal ontsloten door bruggen. Hier staan de meeste boerderijen. Gebouwen zijn veelal één tot twee lagen hoog en hebben in het algemeen een eenvoudige hoofdvorm met een kap die in verschillende vormen voorkomt. De nokrichtingen staan haaks op of lopen evenwijdig aan het slotenpatroon.

Gevels hebben meestal zowel een verticale als horizontale geleding door de veelal staande ramen die horizontaal gelijnd zijn. Sommige panden hebben erkers en dakkapellen.

De bebouwing is in het algemeen zorgvuldig gedetailleerd en een groot aantal van de wat oudere panden waaronder de boerderijen hebben rijk vormgegeven details. Daklijsten met windveren, gootklossen en dakkapellen met versierde lijsten zijn hiervan enkele voorbeelden.

De gevels zijn hoofdzakelijk opgebouwd uit baksteen, dat soms is gestuct of geverfd. Daken zijn in het algemeen bedekt met rode of donkere keramische pannen en ook wel met riet. De meeste kozijnen evenals de rijk versierde details zijn uitgevoerd in hout. De recente bebouwing zoals de bedrijfjes en de nieuwere (recreatie)woningen wijken sterk af van de meer traditionele bebouwing. Ze bestaan voornamelijk uit één laag en een plat dak. Gevels hebben vaak veel glas en zijn verder meestal opgebouwd uit baksteen. De detaillering is veelal eenvoudig en het kleurgebruik gevarieerder.

Bijzondere elementen zijn de houten veenarbeiderswoningen.

76

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De gevarieerde, verdichte lintbebouwing aan het Achterbos volgt de historische structuur.

Het lintprofiel dreigt de autodruk niet altijd aan te kunnen en op een aantal kavels ontstaan parkeerterreinen. Het beleid voor de openbare ruimte is gericht op behoud van onder meer de waardevolle boombeplanting en hier en daar versterking van het lintkarakter.

De toenemende vraag naar recreatiewoningen legt een druk op het sterk verdichte lint. Het beleid voor de bebouwing is gericht op het behoud van het historisch karakter.

Aanvullend beleid

Voor de linten van Vinkeveen is het beeldkwaliteitsplan de linten van Vinkeveen gemaakt waarin onder meer de vorm van een pand en het materiaalgebruik wordt voorgeschreven.

Bijzonder welstandsregime

Voor de historische structuur met de gevarieerde bebouwing van het Achterbos geldt een bijzonder welstandsregime. Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- eenvormigheid in gebruik van verhardingen en straatmeubilair
- differentiatie tussen weg en trottoir is gewenst
- asymmetrisch profiel van het lint benadrukken door indeling van de groene kades aan de oostkant en trottoirs met verlichting aan de westkant te handhaven, versterken
- doorzichten naar het oosten behouden en waar mogelijk versterken
- de individuele kavels ontsluiten met smalle bruggen

Ligging

- één hoofdmassa bepaalt het beeld van het erf of de kavel
- het hoofdgebouw naar het lint richten
- rooilijnen parallel aan de weg of haaks op het slotenpatroon laten lopen
- de rooilijnen van hoofdmassa's terugleggen en ten opzichte van elkaar laten verspringen
- de nokrichting evenwijdig aan of haaks op het slotenpatroon plaatsen
- bijgebouwen achter het hoofdgebouw plaatsen of ernaast zetten en deel uit laten maken van de straatwand

Massa

- panden en ensembles zijn afwisselend en individueel
- de hoofdvorm van gebouwen in principe eenvoudig houden
- gebouwen opbouwen uit een onderbouw tot twee lagen met een kap zonder wolfseind
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen onderschikken en vormgeven als toegevoegd element of opnemen in de hoofdmassa
- schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst

Architectonische uitwerking

- zorgvuldig detailleren, van eenvoudig tot rijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- raamopeningen staand uitvoeren
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen
- bebouwing in de tweede lijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als het hoofdgebouw
- bijgebouwen waaronder schuren eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa

Materiaal- en kleurgebruik

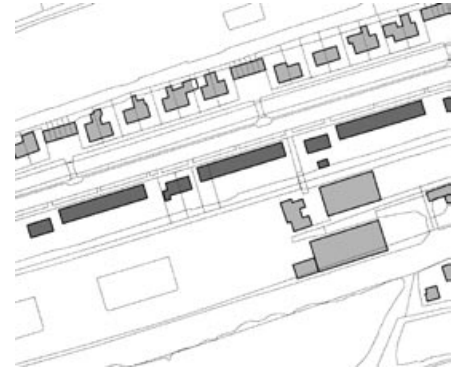
- gevels bij voorkeur uitvoeren in rode baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen eventueel met hout
- hellende daken bij voorkeur voorzien van donkere pannen
- een terughoudend kleurgebruik dat niet sterk afwijkt van belendende panden is gewenst
- plinten in afwijkende, terughoudende kleur of materiaal vormgeven



RECENTE WOONGEBIEDEN VINKEVEEN (beschrijving)

Hoofdlijnen

De jaren '90 uitbreidingen in Vinkeveen bestaan uit rijen en twee-onder één-kap woningen in een verzorgde architectuur. De jaren '90 bouw van Vinkeveen is gegroepeerd in de Elzenhof ten zuiden van de Spoorlaan en in Bloemhaven aan de zuidkant van de Heulweg. Ten noorden van de Heulweg is de woonwijk Kerkelanden gepland.



Onbebouwde ruimte

Elzenhof en Bloemhaven liggen beide evenwijdig aan het slotenpatroon ten westen van het lint van Vinkeveen van waaruit de gebieden ontsloten worden. De gebieden worden omringd door sloten. De buitenruimte is in het algemeen verzorgd. De hoofdweg van Bloemhaven is begeleid door een sloot met groene taluds en bruggen die richting Heulweg leiden. De onvolgroeide bomen, het asfalt van de weg en de parkeervlakken voor de deur geven het profiel een stenig karakter. De openbare ruimte van Elzenhof is gedifferentieerd door verschillende kleuren betonsteen waarmee een zonering van kleine voortuinen, de rijweg en een parkeerstrook is aangebracht.

Bebouwing

De bebouwing aan de Elzenhof en de Bloemhaven is gebaseerd op twee-onder één-kapwoningen en rijen met herhaalde woningtypen. De bebouwing loopt in het algemeen langs een zelfde rooilijn die meestal de weg volgt. De woningen zijn in principe gericht op de weg. Bijgebouwen staan achter de woning. Achterkanten zijn veelal op water gericht. Sommige hoekwoningen zijn verbijzonderd met een aanbouw aan de zijgevel.

De architectuur van de woningen is verzorgd. De massa is samengesteld uit rechthoekige volumes in drie bouwlagen met een plat of flauw hellend dak. Vaak is de bovenste bouwlaag iets teruggelegen en is ruimte voor een dakterras ontstaan. Sommige achtergevels hebben glazen serres. De gevels hebben veelal een horizontale geleding door brede, uitstekende dakranden, luifels en structuur in het materiaal.

De detaillering is in het algemeen verzorgd. Gevels van gebouwen in de Bloemhaven zijn voornamelijk opgetrokken uit baksteen met veel glas en hout. Gebouwen in de Elzenhof hebben gevels die grotendeels met hout bekleed zijn en entreepartijen in baksteen. Vaak zijn meerdere kleuren naast elkaar gebruikt. De meeste kozijnen zijn van hout. Samen met de deuren hebben ze veelal accentuerende maar terughoudende kleuren. De meeste dakranden zijn geschilderd in een lichte kleur.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Kenmerkend voor de jaren '00 uitbreidingen van Vinkeveen is de heldere stedenbouwkundige opzet met de bebouwing in een verzorgde architectuur ingepast in de landschappelijke structuur. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

Het beeld van de openbare ruimte verandert nog door onder meer het onvolgroeide groen. Het beleid voor de openbare ruimte is gericht op behoud van het groene karakter en het groenareaal met aandacht voor de oorspronkelijke ontwerppunten en het bijbehorend beheer.

Voor de bebouwing zijn geen bijzondere ontwikkelingen te verwachten. Het beleid voor de bebouwing is terughoudend en gericht op beheer.

Aanvullend beleid

Voor de recente woongebieden Bloemhaven en Elzenhof te Vinkeveen geldt geen bijzonder beleid.

RECENTE WOONGEBIEDEN VINKEVEEN (criteria) GEBIED 11

Regulier welstandsregime

Voor de jaren '90 uitbreidingen van Vinkeveen met de heldere opzet en de wooneenheden in een verzorgde architectuur geldt een regulier welstandsregime.-Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- aandacht voor de overgang van openbaar naar privé; overgangen van gevel naar voorerf of -tuin, trottoir en weg
- doorzichten naar het water versterken
- bijgebouwen aan de waterkant niet direct aan het water plaatsen



Ligging

- woningen richten op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden
- in oriëntatie, ritme en ontsluiting aanpassen aan belendingen
- bijgebouwen achter het hoofdgebouw plaatsen



Massa

- gebouwen bij voorkeur opbouwen uit drie lagen met een plat of flauw hellend dak
- gebouwen in maat en schaal aanpassen aan belendingen
- op- en aanbouwen per woningtype in hetzelfde model uitvoeren
- bijgebouwen onderschikken aan de hoofdmassa
- zo min mogelijk gesloten wanden op straatniveau

Architectonische uitwerking

- zorgvuldig detailleren
- gebouwen aanpassen aan belendingen
- bij een herhaald woningtype dezelfde gevelritmiek en dakopbouw toepassen
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt



Materiaal- en kleurgebruik

- gevels in principe uitvoeren in baksteen, vergelijkbare steenachtige materialen of hout
- hellende daken van woningen voorzien van donkere keramische pannen, die van bijgebouwen bij voorkeur ook
- op, aan- en uitbouwen van een herhaald woningtype qua kleur en materiaal afstemmen op het hoofdgebouw
- een terughoudend kleurgebruik dat niet sterk afwijkt van de belendingen is gewenst

WAVERVEEN (beschrijving)

Hoofdlijnen

Waverveen is een op bovenland gesitueerd lintdorp, opgebouwd uit merendeels vrijstaande, individuele gebouwen. Het dorp ligt aan weerszijden van de Cliffordweg die de polder Groot-Mijdrecht verdeelt in een noordelijk en zuidelijk deel.



Onbebouwde ruimte

De op een dijk gelegen Cliffordweg is de belangrijkste openbare ruimte van de kern Waverveen. Het dijkprofiel oogt in het algemeen groen door de aan weerszijden gelegen heesters langs berm sloten en een open scherm van bomen. De taluds zijn grotendeels met gras bedekt, hier en daar onderbroken door vlakken halfverharding voor het parkeren. Vooral de zuidzijde van het lintdorp heeft een open structuur. De aansluiting van de achtererven op het omringende landschap verdient bijzondere aandacht.

Bebouwing

De bebouwing staat aan weerszijden van de Cliffordweg. In het zuiden staan veelal grote boerderijen en in het noorden voornamelijk kleinschalige, dichter op elkaar gelegen bebouwing. De gebouwen liggen niet direct aan de weg en hebben de rooilijn veelal evenwijdig aan de weg of aan het slotenpatroon van de polder. De rooilijnen aan de voorzijde verspringen ten opzichte van elkaar. De panden zijn meestal met de top- en soms met de langsegevel naar de weg gericht. Bijgebouwen staan in principe een eind achter het hoofdgebouw.

De hoofdvorm van de bebouwing is eenvoudig en veelal opgebouwd uit een onderbouw van één laag met een kap die in verschillende vormen voorkomt. De nokrichting loopt evenwijdig aan of haaks op de rooilijn.

De gevels hebben veelal staande begane grondramen die horizontaal gelijnd zijn. Sommige ramen worden geflankeerd door houten luiken.

De detaillering is in het algemeen zorgvuldig. Bij de traditionele panden is de voorgevel meestal rijk vormgegeven. Bijzondere details als verfijnde daklijsten en kozijnen komen voor. De gebouwen zijn meestal opgetrokken uit baksteen en hebben een kap die veelal is afgedekt met keramische pannen en soms met riet. Een aantal panden heeft een in een andere kleur baksteen uitgevoerde plint. Kozijnen en daklijsten van de traditionele panden zijn in principe uitgevoerd in hout. Het kleurgebruik is terughoudend en aangepast aan de landelijke omgeving.

Bijzonder is de aan de zuidzijde gelegen Nederlands Hervormde kerk.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Het op bovenland gelegen oude veendorp aan weerszijden van de dijk is cultuurhistorisch waardevol.

Het aanzien van de openbare ruimte zal veranderen als geplande in- of uitbreidingen doorgaan. Het beleid voor de openbare ruimte is gericht op behoud van het groene karakter en de open structuur. Het kleine kernen beleid is voor Waverveen gericht op enige uitbreiding in geringe dichtheden.

Aanvullend beleid

Voor de kern van Waverveen geldt geen aanvullend beleid.

Bijzonder welstandsregime

Voor de kern Waverveen met de historische structuur en de gevarieerde lintbebouwing geldt een bijzonder welstandsregime. Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- eenvormigheid in gebruik van verhardingen en beplanting van het lintprofiel nastreven
- begeleidende bermen, sloten en bomenschermen door laten lopen langs het gehele lint
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken
- aandacht voor de achterkanten van het lint

Ligging

- één hoofdmassa bepaalt het beeld van het erf of de kavel
- hoofdgebouwen richten op de belangrijkste weg
- rooilijnen parallel aan de weg of haaks op het slotenpatroon laten lopen
- de rooilijnen van hoofdmassa's terugleggen en ten opzichte van elkaar laten verspringen
- nokrichting evenwijdig aan of haaks op de rooilijn laten lopen
- bijgebouwen achter het hoofdgebouw plaatsen

Massa

- panden en ensembles zijn afwisselend en individueel
- de hoofdvorm van gebouwen in principe eenvoudig houden
- gebouwen opbouwen uit een onderbouw tot twee lagen met een kap
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen onderschikken en vormgeven als toegevoegd element of opnemen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- zorgvuldig detailleren, van eenvoudig tot rijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- raamopeningen in principe staand uitvoeren
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen
- bebouwing en bijgebouwen eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als het hoofdgebouw

Materiaal- en kleurgebruik

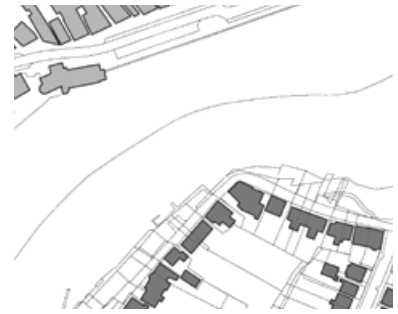
- gevels bij voorkeur uitvoeren in rode baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, eventueel met hout
- hellende daken bij voorkeur voorzien van donkere of rode keramische pannen of riet
- een terughoudend kleurgebruik dat niet sterk afwijkt van belendende panden is gewenst



KLEINE KERNEN (beschrijving)

Hoofdlijnen

Langs de rivieren Kromme Mijdrecht, Amstel en Oude Waver liggen de oude kernen en buurtschappen De Hoef, Amstelhoek, Nessersluis en Gemaal. De Hoef ligt aan de Kromme Mijdrecht en Amstelhoek tegenover de oude kern van Uithoorn. Bij het kruispunt van de Amstel en de Oude Waver is Nessersluis ontstaan en Gemaal ligt in polder Groot-Mijdrecht, ten westen van Botshol.



Onbebouwde ruimte

De kernen bestaan grotendeels uit lintbebouwing aan de rivierdijk. Deze dijken maken met de rivieren deel uit van de hoofdgroenstructuur, waarbij er uit waterstaatkundig oogpunt geen beplanting op de dijken mogelijk is. In het algemeen hebben de lintkernen een sterke relatie met het water.

Bebouwing

De dijk vormt de hoofdweg van de kleine kernen. De bebouwing die hieraan staat is gericht op de rivier en heeft in het algemeen een wisselende rooilijn die evenwijdig loopt aan de dijk of aan het slotenpatroon dwars op de dijk. In Amstelhoek heeft de kern zich rond de gereformeerde kerk richting het oosten uitgebreid. De bebouwing is individueel en afwisselend en bestaat bij de Hoef, Gemaal en Nessersluis grotendeels uit kleine (arbeiders)woningen en boerderijen. In de kern van Amstelhoek wisselen kleine woonhuizen, statige panden en enkele bedrijfstuinen elkaar af. De bebouwing staat overwegend vrij, in Amstelhoek komen ook korte clusters voor. Bijgebouwen liggen in principe achter het hoofdgebouw.

De meeste bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm en is opgebouwd uit één tot twee lagen met een kap, waarvan de nokrichting meestal haaks op, of evenwijdig aan de rooilijn loopt. Bij grotere panden zijn de hoofdvorm en de kap vaak samengesteld. Dakkapellen sieren sommige daken. Veel panden hebben een plint in een afwijkende maar terughoudende kleur.

De topgevels van panden aan het dijklint zijn in het algemeen representatief. De gevelgeleding is in principe zowel horizontaal als verticaal met op de begane grond staande ramen die horizontaal gelijnd zijn.

De panden hebben grotendeels een zorgvuldige detaillering. Soms vormen nadrukkelijke daklijsten of ankers rijk gedetailleerde accenten. Ook siermetselwerk komt veel voor. Een aantal boerderijen en woonhuizen heeft een fijn bewerkte windveer. Het materiaalgebruik is in principe traditioneel en het kleurgebruik terughoudend. De meeste gevels zijn opgetrokken uit baksteen. Een enkele keer is de voorgevel wit gepleisterd. Kozijnen, daklijsten en dakkapellen zijn veelal van hout, geschilderd in een lichte kleur. Roeden in raamvlakken zijn vaak in een donkere kleur geschilderd. De keramische pannen waarmee het merendeel van de daken is afgedekt, hebben meestal een donkere en soms een rode kleur.

82

Bijzondere bebouwing in de kernen zijn onder meer de kerken in Amstelhoek en De Hoef en de monumentale boerderijen in De Hoef.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De vaak traditionele, gevarieerde bebouwing van de kleine kernen langs de rivieren is cultuurhistorisch waardevol.

Langs de kernen Amstelhoek en De Hoef wordt de ecologische hoofdstructuur gerealiseerd. Het beleid voor de openbare ruimte is gericht op behoud van de grasbermen en rietoevers langs de Kromme Mijdrecht en op realisatie van de ecologische hoofdstructuur. Conserveren en incidentele inbreiding in afstemming met het bestaande karakter is het beleid voor de bebouwing.

Aanvullend beleid

Voor de kleine kernen geldt geen aanvullend beleid.

Bijzonder welstandsregime

Voor de gevarieerde, deels historische bebouwing van de kleine kernen in de cultuurhistorisch waardevolle lintstructuur geldt een bijzonder welstandsregime. Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- relatie tussen de bebouwing en de rivier handhaven en versterken door behoud/versterking van het zicht op het water

Ligging

- bij boerderijen is een heldere ordening van verschillende gebouwen en handhaving van traditionele erfbeplanting op het erf gewenst
- per erf of kavel is één hoofdmassa wenselijk
- hoofdgebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen evenwijdig aan de weg of parallel aan de sloten laten lopen
- rooilijnen van hoofdmassa's ten opzichte van elkaar laten verspringen
- bijgebouwen in principe achter het hoofdgebouw plaatsen

Massa

- panden en ensembles zijn afwisselend en individueel
- hoofdvorm in principe eenvoudig houden
- hoofdvorm van de grote panden samenstellen
- gebouwen opbouwen uit een onderbouw tot twee lagen met een kap
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen onderschikken en vormgeven als toegevoegd element of opnemen in de hoofdmassa
- zijgevels hebben vensters

Architectonische uitwerking

- zorgvuldig detailleren, van eenvoudig tot rijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- gevels zowel horizontaal als verticaal geleden
- het verschil tussen voorhuis en achterhuis van boerderijen benadrukken
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen
- bijgebouwen als hallen en schuren eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels in hoofdzaak uitvoeren in bruine of rode baksteen, eventueel gestuct of geschilderd in een lichte kleur
- hellende daken bij voorkeur voorzien van rode of donkere keramische pannen
- plinten in afwijkende kleur of afwijkend materiaal uitvoeren
- houtwerk schilderen: elementen als windveren en kozijnen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals gebroken wit
- een terughoudend kleurgebruik, passend in het landschap, is gewenst



UITBREIDINGEN KLEINE KERNEN (beschrijving)

Hoofdlijnen

De kernen van De Hoef, Amstelhoek en Waverveen zijn uitgebreid met woningen in een veelal rechte structuur. Amstelhoek heeft een uitbreiding ten noorden van de Mijdrechtse Zuwe en een recentere uitbreiding aan de zuidzijde, achter de Kromme Mijdrecht. Bij De Hoef is een aantal seriematige woningen aan de zuidzijde van de Spoorbaan gebouwd en een uitbreiding ten zuiden van de rooms-katholieke kerk. Waverveen is aan de noordwestzijde uitgebreid met rijenwoningen langs de Selijnsweg.



Onbebouwde ruimte

De woningen staan in het algemeen langs rechte straten. Het meeste groen in de wijkjes bestaat uit de voor- en achtertuinen. Bij de recente buurten is veel aandacht besteed aan de bestrating, per verkeersfunctie uitgeoerd in verschillende kleuren en patronen. Bij de uitbreiding ten noorden van de Mijdrechtse Zuwe bepaalt een sloot, geflankeerd door brede taluds en woonstraten, grotendeels het groene beeld.

Bebouwing

De bebouwing bestaat in het algemeen uit twee- onder één-kap-woningen en rijen. De woningen staan in principe met de rooilijn evenwijdig aan of haaks op de weg. Bij de recente uitbreiding in Amstelhoek zijn de hoeken van rijtjes vaak verbijzonderd door bijvoorbeeld nadrukkelijke schoorstenen langs de zijgevel of ingekorte dakvlakken.

De hoofdvorm van de bebouwing is veelal eenvoudig. Panden bestaan in het algemeen uit twee lagen en een kap waarvan de nokrichting veelal parallel aan of haaks op de rooilijn loopt. De kap heeft meestal de vorm van een zadel- en een enkele keer van een lessenaarsdak. In het recente woonbuurtje bij Amstelhoek staan tevens appartementen in drie bouwlagen, afgedekt met een teruggelegen vierde bouwlaag en een plat dak. Gevelopeningen zijn vaak staand. Sommige gevels van rijen hebben een horizontale geleding door een kleurverschil in het deel van de begane grond en de verdieping. Bij andere gevels is dit kleurverschil aangebracht tussen de gevel van de onderbouw en die van de kaplaag. Een aantal gevels heeft naar voren geschoven entrees, waarbij de dakvlakken soms over de entrees zijn doorgetrokken of overgaan in een dakopbouw.

De detaillering is in het algemeen eenvoudig maar zorgvuldig.

Gevels zijn meestal in lichte of rode baksteen uitgevoerd en daken afgedekt met pannen. Het kleurgebruik is samenhangend en terughoudend.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De uitbreidingen van de kleine kernen kenmerken zich in het algemeen door hun rechte verkaveling en samenhangende bebouwing. Er zijn geen cultuurhistorische waarden. Voor de openbare ruimte zijn er geen bijzondere ontwikkelingen. Het beleid is gericht op beheer. In het kleine kernenbeleid wordt voorgesteld een gering aantal woningen toe te voegen.

Aanvullend beleid

Voor de uitbreidingen van de kleine kernen geldt geen aanvullend beleid.

Waverveen

Aan de noordwestkant van de kern staat een aantal recentere geschaalde woningen die afwijken van de traditionele bebouwing.

Regulier welstandsregime

Voor de uitbreidingen met de herhaalde bebouwing langs rechte straten geldt een regulier welstandsregime. Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- behouden groenareaal
- aandacht voor de overgang van openbaar naar privé; overgangen van gevel naar voorerf of -tuin, trottoir en weg

Ligging

- gebouwen inpassen in het stedenbouwkundig patroon
- de individuele woning per cluster/rij uitvoeren als deel van het geheel
- bij clusters/rijen aansluiten op oriëntatie en ontsluiting van het geheel
- de nokrichting evenwijdig aan of haaks op de rooilijn laten lopen
- rooilijnen per cluster/rij laten samenhangen
- aan- en bijgebouwen in principe achter het hoofdgebouw plaatsen

Massa

- een sterke onderlinge samenhang van clusters/rijen is gewenst
- woongebouwen opbouwen uit een onderbouw tot twee lagen met een kap of drie bouwlagen met een plat dak.
- op-aan- en uitbouwen zijn bij voorkeur per cluster/rij van hetzelfde model
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen onderschikken en vormgeven als toegevoegd element of opnemen in de hoofdmassa
- uitbouw aan uitbouw voorkomen

Architectonische uitwerking

- zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume of cluster/rij
- gevelritmiek per cluster/rij door laten lopen
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen

Materiaal- en kleurgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik per cluster/rij laten samenhangen
- gevels in principe uitvoeren in baksteen, eventueel met puin of houten beschoot
- hellende daken van woningen voorzien van donkere of rode dakpannen
- een samenhangend en terughoudend kleurgebruik is gewenst
- het materiaal- en kleurgebruik van op- aan-, en uitbouwen aanpassen het hoofdgebouw



WOONGEBIED WEDEROPBOUW (beschrijving)

Hoofdlijnen

De wederopbouwgebieden bestaan uit rijenwoningen in een heldere, open structuur aan een zorgvuldig ingerichte openbare ruimte. De wederopbouwrijen vormen meestal de overgang tussen het centrum en de planmatige wijken van latere datum. In Mijdrecht is dat het Oranje Nassaukwartier tussen Proostdijland en het centrum en ten noorden van het centrum van Wilnis ligt tegen de ringvaart een wederopbouwgebied. In Vinkeveen staan wederopbouwrijen aan de Juliana- en Prins Bernardlaan ten noorden en aan de Spoor-, Wilgenlaan en Heulweg ten zuiden van het centrum.



Onbebouwde ruimte

De openbare ruimte in de wederopbouwgebieden is meestal verzorgd. De overgang tussen privé en openbaar is in het algemeen zorgvuldig vormgegeven met voortuinen tussen trottoir en woning en groenzones tussen de verschillende verkeersstromen. Parken liggen veelal centraal, hebben gevarieerde beplanting en zijn in het algemeen goed onderhouden.

Bebouwing

Wederopbouwgebieden bestaan grotendeels uit rijenwoningen met herhaling van hetzelfde woningtype als basis. Een open verkaveling en ruime voor- en achtertuinen zorgen mede voor het open, groene karakter van de woongebieden. Woningen zijn in het algemeen met de voorgevel gericht op de belangrijkste openbare ruimte. De rooilijn is daarbij per rij in samenhang en verspringt meestal niet. De nokrichting loopt veelal evenwijdig aan de weg. Bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw.

De woningen zijn eenvoudig van opbouw met een onderbouw van meestal twee bouwlagen en een zadeldak. Binnen de rijen zijn er weinig accenten. Hoekwoningen zijn op ramen in de zijgevel na merendeels gelijk aan de tussenwoning. Sommige rijen zijn voorzien van dakkapellen of schoorstenen die ritme geven aan de rijen. De gevelgeleding is helder met grote ramen op de begane grond en kleinere ramen op de verdieping die in het algemeen dicht tegen de dakrand aan zitten. De verfijning van het woningtype vindt plaats op detailniveau. Bij veel rijen hebben zijgevels van de hoekwoningen ter hoogte van de dakgoot accenten in de vorm van trapsgewijs uitkragende consoles. Ook gevelstenen komen voor. Sommige rijen hebben gevels met een gevelpatroon van baksteen in verschillende kleuren. Natuurstenen ondiepe luifels boven de deuren en een rechthoekig venster met hoeken in de noord-zuidrichting accentueren vele entrees.

Het materiaal -en kleurgebruik is eenduidig. De meeste gevels zijn opgetrokken uit rode of bruine baksteen en hebben een kap die afgedekt is met rode of donkere keramische pannen. De kozijnen zijn veelal van hout, geschilderd in een lichte kleur.

86

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De wederopbouw-uitbreidingen kenmerken zich door hun heldere opzet en samenhangende, verzorgde bouw. Er zijn weinig cultuurhistorische waarden. Alleen het Oranje Nassaukwartier kan genoemd worden.

Het openbaar groen dreigt versnipperd te raken door aanleg van fiets- of voetpaden of parkeerplaatsen. Ook is het zicht op aanwezig water niet altijd meer duidelijk. Het beleid voor de openbare ruimte is gericht op behoud of versterking van het groene karakter en het groenareaal. De verwachting voor de woningen is dat er de komende jaren meer aanvragen zullen komen voor op- en aanbouwen. Het beleid is hier gericht op beheer en hier en daar enige revitalisering/renovatie.

Aanvullend beleid

Voor de wederopbouwgebieden geldt geen aanvullend beleid.

Regulier welstandsregime

Voor de wederopbouwgebieden met de heldere opzet en herhalende wooneenheden geldt een regulier regime.-Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- groene randzones langs de wijken openhouden
- samenhang boombestand en onderbeplanting per bebouwingscluster of straat/weg behouden en eventueel versterken
- zicht op het water versterken
- bijgebouwen aan de waterkant niet direct aan het water plaatsen
- behouden groenareaal



Ligging

- gebouwen inpassen in het stedenbouwkundig patroon
- hoofdgebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte
- bij clusters/rijen aansluiten op oriëntatie en ontsluiting van het geheel
- de individuele woning per cluster/rij uitvoeren als deel van het geheel
- de nokrichting in principe evenwijdig aan de rooilijn laten lopen
- rooilijnen per cluster/rij laten samenhangen
- een open verkaveling is gewenst
- aan- en bijgebouwen in principe achter het hoofdgebouw plaatsen en tenminste 1,00 m. achter de rooilijn



Massa

- een sterke onderlinge samenhang van clusters/rijen is gewenst
- woongebouwen in principe opbouwen uit een onderbouw tot twee lagen met een zadeldak
- de hoofdvorm van gebouwen eenvoudig houden
- op-, aan- en uitbouwen zijn bij voorkeur per cluster/rij van hetzelfde model
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen onderschikken en vormgeven als toegevoegd element of opnemen in de hoofdmassa



Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume of cluster/rij
- gevelritmiek per cluster/rij door laten lopen
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen
- bijgebouwen eenvoudiger maar net zo zorgvuldig vormgeven als het hoofdgebouw



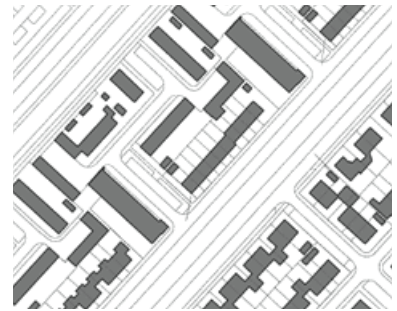
Materiaal- en kleurgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik per cluster/rij laten samenhangen
- gevels in principe uitvoeren in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- hellende daken van woningen voorzien van keramische pannen
- een terughoudend kleurgebruik is gewenst
- materiaal- en kleurgebruik van op-, aan- en uitbouwen aanpassen aan het hoofdgebouw

UITBREIDINGEN JAREN '60 - '70 (beschrijving)

Hoofdlijnen

In de jaren '60 - '70 zijn de eerste grote, planmatige uitbreidingen in de droogmakerijen rond de kernen Mijdrecht, Wilnis en Vinkeveen gebouwd. Ten westen van Mijdrecht zijn Proostdijland en Hofland-zuid verschenen, in de polder Groot-Mijdrecht zuid ligt de noordelijke uitbreiding van Wilnis Veenzijde I en ten westen van Vinkeveen de wijk Zuiderwaard. De wijken zijn heldere stedenbouwkundige eenheden met duidelijke randen, die gevormd worden door de ontsluitingsweg, een dijk of een tocht.



Onbebouwde ruimte

De hoofdstructuur van de wijk bestaat veelal uit de hoofdontsluitingswegen en de watergangen met groene oevers. Deze lopen door de wijken en langs een centrale of aan de rand gelegen openbare ruimte met voorzieningen als parken, sport, of scholen. De planmatig opgezette bebouwing is veelal op de openbare ruimte in de wijk gericht en staat meestal met de achterkanten naar het landschap. Het buurtgroen bestaat voornamelijk uit groenvelden die deel uitmaken van bebouwingsclusters. Hier versterken groen en bebouwing elkaar.

Bebouwing

Rijen en blokken worden herhaald en vormen een samenhangende compositie. Rijen en blokken zijn op hun beurt veelal opgebouwd uit herhaalde wooneenheden. De rooilijn is per cluster of rij in samenhang. Nokrichtingen staan meestal haaks op- of evenwijdig aan de weg. Woningen aan de randen van de wijk zijn hierop vaak een uitzondering.

De bebouwing bestaat veelal uit woningen van één tot twee bouwlagen en een zadeldak. Uitzonderingen zijn de plat afgedekte drive-in woningen van meestal drie bouwlagen, de bungalows en de gebouwencomplexen met voorzieningen. Binnen de rijen zijn er weinig accenten. Dakkapellen komen veel, dakopbouwen soms voor. Ook zijn er woningen met balkons, meestal aan de achter- en soms aan de voorzijde van de woning. Enkele woningen hebben op de begane grond een luifel.

De materialisering en detaillering is eenvoudig maar zorgvuldig. Gevels zijn in het algemeen opgebouwd uit baksteen en hebben soms deels een houten beschot. Hellende daken zijn meestal afgedekt met donkere keramische pannen. Raampartijen beslaan soms in combinatie met houten betimmering een groot deel van de gevel. Kozijnen zijn veelal van hout. Het kleurgebruik van de woningen is terughoudend en in principe per cluster in samenhang. Bij de plat afgedekte bebouwing zijn de boeiborden en garagedeuren meestal van houten delen.

De gestapelde bouw in Westerheul wijkt in detaillering en materiaalgebruik enigszins af. Kenmerkend voor deze woningen zijn onder meer de gevels van betonsteen, golfplaat en hout, de dakopbouwen met schuine voorgevel en de benadrukking van de traveeën door middel van betonnen staanders. Sommige rijen hebben doorlopende balkons.

88

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De uitbreidingen kenmerken zich in het algemeen door hun heldere opzet en samenhangende bebouwing. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

Het groen van de openbare ruimte dreigt hier en daar versnipperd te raken door aanleg van fiets- of voetpaden of parkeerplaatsen. Verder is de hoofdstructuur niet altijd meer helder door dichte begroeiing. Het beleid voor de openbare ruimte is gericht op behoud van het oorspronkelijke karakter en het groenareaal. Voor de bebouwing is de verwachting dat er de komende jaren aanvragen zullen komen voor op- en aanbouwen. Verder wordt er gerenoveerd. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer en enige revitalisering en/ of renovatie.

Aanvullend beleid

Voor jaren '60 - '70 wijken geldt geen aanvullend beleid.

Regulier welstandsregime

Voor de uitbreidingen met de heldere opzet en herhalende wooneenheden geldt een regulier regime.-Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- groene randzones langs de wijken openhouden
- (routes naar) parkingangen zorgvuldig vormgeven
- verhelderen parkingangen
- samenhang boombestand en onderbeplanting per bebouwingscluster of straat/weg behouden en eventueel versterken
- zicht op het water versterken
- doorzichten naar het omringende landschap versterken
- bijgebouwen aan de waterkant niet direct aan het water plaatsen
- behouden groenareaal

Ligging

- gebouwen inpassen in het stedenbouwkundig patroon
- hoofdgebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte
- bij clusters/rijen aansluiten op oriëntatie en ontsluiting van het geheel
- de individuele woning per cluster/rij uitvoeren als deel van het geheel
- de nokrichting evenwijdig aan of haaks op de rooilijn laten lopen
- rooilijnen per cluster/rij laten samenhangen
- een open verkaveling is gewenst
- aan- en bijgebouwen in principe achter het hoofdgebouw plaatsen en tenminste 1,00 m. achter de rooilijn
- overige gebouwen kunnen vrij op het kavel staan

Massa

- een sterke onderlinge samenhang van clusters/rijen is gewenst
- woongebouwen opbouwen uit een onderbouw tot twee lagen met een zadeldak of drie lagen met een plat dak
- appartementen en complexen kunnen drie, soms vier lagen hoog zijn
- de hoofdvorm van gebouwen eenvoudig houden
- op-, aan- en uitbouwen zijn bij voorkeur per cluster/rij van hetzelfde model
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen onderschikken en vormgeven als toegevoegd element of opnemen in de hoofdmassa
- bungalows hebben een (samengestelde) rechthoekige plattegrond
- opbouwen op woningen met plat dak in Westerheul vormgeven als complete verdieping met per type hetzelfde model

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume of cluster/rij
- gevelritmiek per cluster/rij door laten lopen
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen
- bij opbouwen het boeideel door laten lopen

Materiaal- en kleurgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik per cluster/rij laten samenhangen
- gevels in principe uitvoeren in baksteen, eventueel met puien of houten beschoot
- puien van de woningen in Westerheul met de platte daken in principe uitvoeren in golfplaat en hout en zijgevels in betonsteen
- hellende daken van woningen voorzien van keramische pannen
- een terughoudend kleurgebruik is gewenst
- materiaal- en kleurgebruik van op-, aan- en uitbouwen aanpassen aan het hoofdgebouw
- houtwerk dient te worden geschilderd/gebeitst



UITBREIDING JAREN '80 (beschrijving)

Hoofdlijnen

De woongebieden uit de jaren '80 bestaan uit in buurtjes geclusterde rijen, geschakelde of vrijstaande woningen langs meanderende straten of woonerven. Het zijn stedenbouwkundige eenheden met heldere randen, gevormd door een dijk, tocht of ontsluitingsweg. De wijken liggen aan de randen van de drie grote kernen. Bij Mijdrecht zijn dat Molenland, Twistvlied en Hofland-noord, bij Wilnis is dat Veenzijde II en bij Vinkeveen bestaat een deel van Westerheul uit jaren '80 bouw.



Onbebouwde ruimte

De hoofdstructuur in de wijken is vooral herkenbaar aan de ontsluitingswegen die de wijken doorlopen of er rondom liggen, aan de meanderende watergangen met de groene oevers en aan verspreid liggende buurtparken. De wijkontsluitingswegen aan de randen liggen soms op een dijk met ruime taluds, hebben veelal een helder profiel al dan niet met bomenschermen. De watergangen zijn vaak losgekoppeld van het langzaam verkeer en in sommige gevallen van de gehele openbare ruimte (Hofland-noord). Buurtparken bestaan meestal uit grasvelden met enige speelvoorzieningen. Achterkanten van woningen zijn deels naar de openbare ruimte gekeerd, vooral aan de randen van de wijken. Bebouwing en hoofdgroenstructuur versterken elkaar veelal niet.

Bebouwing

De buurtjes met de straten of woonerven geven een samenhangend beeld met woningen in een rooilijn die vaak verspringt en meestal de hoofdweg volgt. De bebouwing staat veelal geclusterd in rijen- of twee-onder-één-kapwoningen en ook vrijstaande woningen komen voor. De nokrichting staat vaak haaks op- of evenwijdig aan de hoofdrichting van de weg of het woonerf. Binnen rijen zijn er weinig accenten. Hoeken van rijen zijn soms verbijzonderd met gedraaide nokken of uitbouwen. Eén tot twee woonlagen en een zadeldak vormen de basisopbouw van de jaren '80-woning. Varianten hierop zijn de in de hoofdmassa opgenomen en veel voorkomende aan- of uitbouwen met platte daken of doorlopende dakvlakken. Ook in dezelfde architectuur ontworpen dakopbouwen en carports zijn te vinden. Varianten op de zadeldaken zijn onder meer afgeplatte nokken en lessenaarsdaken. Sommige woningen hebben balkons. Bij een aantal woningen zijn later dakkapellen aangebouwd of carports geplaatst. Raampartijen beslaan veelal een groot deel van de gevel en ook zijn er vaak dakramen te vinden.

De detaillering en materialisering is in het algemeen eenvoudig maar zorgvuldig. Gevels bestaan voornamelijk uit baksteen, soms met houten puien en betimmeringen. Daken zijn afgedekt met donkere of rode pannen. Kozijnen zijn van hout of kunststof. Het kleurgebruik is terughoudend. Bij een aantal woningen is het oorspronkelijke uiterlijk drastisch gewijzigd. Wijzigingen van onder meer vorm en kleur van de gevel verstoren hier de samenhang met de belendende woningen.

90

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De uitbreidingen uit de jaren '80 kenmerken zich in het algemeen door hun heldere opzet en samenhangende bebouwing. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

Het groen van de openbare ruimte dreigt versnipperd te raken door eventuele aanleg van fiets- of voetpaden of parkeerplaatsen. Verder is de hoofdstructuur niet altijd leesbaar door dichte begroeiing. Het beleid voor de openbare ruimte is gericht op behoud of versterking van het karakter en het groenareaal.

De verwachting voor de woningen is dat er de komende jaren meer aanvragen zullen komen voor op- en aanbouwen. Het beleid is hier gericht op beheer en enige revitalisering/renovatie.

Aanvullend beleid

Voor jaren '80-wijken geldt geen aanvullend beleid.

Regulier welstandsregime

Voor de uitbreidingen uit de jaren '80 met de heldere opzet en herhalende wooneenheden geldt een regulier regime.-Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- groene randzones langs de wijken openhouden
- samenhang boombestand en onderbeplanting per bebouwingscluster of straat/weg behouden en eventueel versterken
- zicht vanaf de wijkentree op openbare ruimte vergroten
- zicht rond watergangen versterken door laaghouden taludbeplanting
- doorzichten naar het omringende landschap versterken
- de gebruikswaarde van de groenzones vergroten
- voorkanten van nieuwe woningen richten naar de openbare ruimte
- behouden groenareaal

Ligging

- gebouwen inpassen in het stedenbouwkundig patroon
- de individuele woning per cluster/rij uitvoeren als deel van het geheel
- bij clusters/rijen aansluiten op oriëntatie en ontsluiting van het geheel
- de nokrichting evenwijdig aan of haaks op de rooilijn laten lopen
- rooilijnen per cluster/rij laten samenhangen
- overige gebouwen kunnen vrij op het kavel staan
- aan- en bijgebouwen in principe achter het hoofdgebouw plaatsen en tenminste 1,00 m. achter de rooilijn

Massa

- een sterke onderlinge samenhang van clusters/rijen is gewenst
- woongebouwen opbouwen uit een onderbouw tot twee lagen met een kap
- op-aan- en uitbouwen zijn bij voorkeur per cluster/rij van hetzelfde model
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen onderschikken en vormgeven als toegevoegd element of opnemen in de hoofdmassa
- uitbouw aan uitbouw voorkomen

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume of cluster/rij
- gevelritmiek per cluster/rij door laten lopen
- overige gebouwen aanpassen aan belendingen
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen

Materiaal- en kleurgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik per cluster/rij laten samenhangen
- gevels in principe uitvoeren in baksteen, eventueel met puien of houten beschoot
- hellende daken van woningen voorzien van donkere of rode dakpannen
- een samenhangend en terughoudend kleurgebruik is gewenst
- het materiaal- en kleurgebruik van op- aan-, en uitbouwen aanpassen het hoofdgebouw



BEDRIJVENTERREINEN (beschrijving)

Hoofdlijnen

Aan de randen van Mijdrecht, Wilnis en Vinkeveen ligt een aantal bedrijventerreinen met sobere tot representatieve bedrijfsgebouwen in een eenvoudige stedenbouwkundige opzet.

In polder Groot-Mijdrecht-Zuid, tegen Mijdrecht en Wilnis, liggen Bedrijventerrein Noord en Zuid en wordt aansluitend bedrijventerrein Werkeiland aangelegd. Vinkeveen heeft twee bedrijventerreinen. Voorbancken ligt ten zuiden van uitbreidingswijk Westerheul en tussen ringvaart en Spoorlaan ligt een iets kleiner bedrijventerrein.



Onbebouwde ruimte

De bedrijventerreinen zijn veelal helder van opzet. De openbare ruimte wordt grotendeels bepaald door de ontsluitingswegen. De hoofdontsluitingswegen zijn veelal begeleid door bomenschermen en grasbermen en soms door een bermsloot. Een aantal hoofdwegen wordt begeleid door langzaam verkeersroutes (Industrieweg, Veenweg). Bij de overige wegen komen soms ook bomen voor en wordt de overgang tussen weg en bedrijventerrein vaak met grasvlakken aangegeven.

De openbare ruimte van het Werkeiland bestaat uit een noord-zuidlopende laan en een diagonale groenvoorziening die onbebouwd dient te blijven vanwege de WKR-leiding.

Bebouwing

De bebouwing varieert van eenvoudige loodsen tot representatieve bedrijven. De vrijstaande bebouwing staat meestal in een iets verspringende rooilijn evenwijdig aan de weg. De representatieve gevels zijn veelal naar de weg gericht. De hoofdvorm is vaak eenvoudig en bij de representatievere gebouwen wat gevarieerder. Daken zijn veelal plat en een enkele keer hellend. In het oog springende dakranden en luifels komen voor.

De gevelgeleding is grotendeels horizontaal door banden en vlakken in afwijkende materialen en kleuren. Er komen verschillende materialen voor waaronder baksteen, plaatmateriaal en glas. Het kleurgebruik is veelal terughoudend met soms enkele kleuraccenten. Reclameuitingen beperken zich meestal tot bedrijfsnamen op de gevel.

In Bedrijventerrein Zuid staat langs de Industrieweg enige woonbebouwing. Bijzondere elementen zijn de boerderij, de pionierswoning en de watertoren die alledrie langs de industrieweg staan.

De bebouwing van bedrijventerrein Werkeiland is in drie zones opgedeeld. De noordzone heeft de functie van zichtlokatie, in het oosten zijn voornamelijk showrooms en kantoren gedacht en de westzone is geschikt voor bedrijvigheid met een klein kantorenprogramma. De architectuur dient ingetogen en zakelijk te zijn met een terughoudend kleur- en materiaalgebruik.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De bedrijventerreinen van De Ronde Venen zijn helder van opzet. De bebouwing is functioneel en het beeld afwisselend.

Voor de openbare ruimte is het van belang dat de groenzones niet versteend raken. Het beleid is gericht op beheer en behoud van het groene, openbare karakter.

In Bedrijventerrein-Zuid wordt het MOB-complex heringericht. Het bedrijventerrein werkeiland is in uitvoering. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer en enige revitalisering.

Aanvullend beleid

Voor het Werkeiland is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin onder meer richtlijnen zijn opgenomen voor de inrichting van de openbare ruimte, de architectuur en het materiaal- en kleurgebruik.

Regulier welstandsregime

Voor de functionele, gevarieerde bebouwing in een eenvoudige hoofdstructuur geldt een regulier welstandsregime. Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- hoofdontsluitingsweg (Industrieweg) begeleiden met bomenschermen en waar mogelijk vergroting/verbreding openbaar groen
- groene berm langs zijwegen behouden als openbaar groen en één groenbeeld voor alle zijwegen nastreven
- groene beeld van Veenweg handhaven
- meer eenvormigheid in straatmeubilair

Ligging

- dichte gevels langs de weg vermijden
- opslag bij voorkeur uit het zicht houden
- representatieve en openbare functies zijn bij voorkeur op de weg gericht

Massa

- de hoofdvorm van gebouwen in principe eenvoudig houden
- gebouwen bij voorkeur opbouwen uit een ongedeelde hoofdmassa; eventuele zijvleugels of aan- en uitbouwen onderschikken
- uitbouw aan uitbouw is niet wenselijk
- geledingen zijn wenselijk

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen in stijl, maat en afwerking afstemmen op het hoofdvolume
- reclame-uitingen in maat, schaal en vormgeving aanpassen aan de gevel waarop deze bevestigd wordt

Materiaal- en kleurgebruik

- het materiaal- en kleurgebruik is terughoudend
- grote vlakken opbouwen uit materialen met een structuur als bijvoorbeeld baksteen of uit gevelelementen die een structuur vormen
- architectonische verbijzonderingen zoals horizontale vlakken en gevelbanden kunnen in afwijkende materialen en/of kleuren worden uitgevoerd



SPORT EN RECREATIE (beschrijving)

Hoofdlijnen

Op de bovenlanden en in de droogmakerijen en geconcentreerd rondom de kernen liggen recreatiecomplexen die variëren van sportvelden tot jachthavens.

Onbebouwde ruimte

De sport- en recreatiegebieden zijn in het algemeen duidelijk afgebakende ruimtelijke eenheden. De sportterreinen worden veelal omringd door bomenwanden of -schermen. Sportvelden en parken die aan elkaar grenzen kunnen in het algemeen beter met elkaar geïntegreerd worden tot één groot park met een heldere route en duidelijke entrees.

Bebouwing

De gebouwen van de sportvelden staan vrij. In het algemeen bestaat de bebouwing uit een hoofdgebouw en vaak meerdere bijgebouwen als kleedkamers. De gebouwen hebben meestal een eenvoudige, rechthoekige plattegrond en zijn veelal gericht op het belangrijkste veld. Ze bestaan in hoofdzaak uit één tot twee bouwlagen met een plat of licht hellend dak. Het materiaal- en kleurgebruik is terughoudend. Grote vlakken bestaan uit materiaal met een structuur als baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat.

Gebouwen rond jachthavens zijn meestal vrijstaand en zowel gericht op het water als op de weg. De hoofdvorm is in principe eenvoudig, de detaillering sober maar zorgvuldig. Gevels zijn in het algemeen van donkere baksteen, vaak met grote glasvlakken of opgetrokken uit in een lichte kleur geschilderd hout.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De sportcomplexen en recreatiegebieden zijn groene terreinen met bebouwing in een veelal terughoudende architectuur. Terreinen rondom jachthavens zijn meer steenachtig en hebben een veel opener karakter. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

De recreatieve druk op met name het gebied rond de Vinkeveense plassen is hoog. Dichtslibben van de randen van de plassen dient tegen te worden gegaan. Het beleid is zowel voor de openbare ruimte als de bebouwing terughoudend en gericht op beheer.

Aanvullend beleid

Voor de sportcomplexen en jachthavens geldt geen aanvullend beleid. Enkele jachthavens liggen in linten waarvoor het beeldkwaliteitsplan 'De linten van Vinkeveen' is gemaakt. Hierin wordt onder meer de vorm en het materiaalgebruik voorgeschreven.

Regulier welstandsregime

Voor de sport- en recreatiecomplexen met de veelal heldere indeling geldt een regulier welstandsregime. Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- doorzichten naar het omringende landschap behouden/versterken
- bij voorkeur groene afscheidingen toepassen
- overgangen van sportvelden naar andere openbare functies als parken zorgvuldig vormgeven
- samenhang tussen bebouwing en groen behouden en/of versterken

Ligging

- gebouwen vrij op het kavel laten staan
- het hoofdgebouw van het sportterrein vrijstaand en individueel houden zonder scherpe contrasten met het karakter van de panden in de buurt
- de voorzijde van de hoofdmassa richten op de weg of naar de belangrijkste activiteit
- per sportterrein is één hoofdmassa toegestaan
- geen opslag op open terrein, uitgezonderd seizoensberging van zeilboten

Massa

- gebouwen opbouwen uit een onderbouw tot twee lagen met een plat of schuin dak
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen onderschikken en vormgeven als toegevoegd element of opnemen in de hoofdmassa
- de hoofdvorm van gebouwen in principe eenvoudig houden
- bijgebouwen onderschikken en deel uit laten maken van de compositie van het gebouw of complex

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- accenten en geledingen bij sportgebouwen en gebouwen rond jachthavens ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels bij voorkeur uitvoeren in baksteen, vergelijkbare steenachtige materialen of hout
- grote vlakken opbouwen uit materialen met een structuur zoals baksteen of houten betimmering
- het kleurgebruik aanpassen aan het landelijk gebied



STACARAVANS EN CHALETS (beschrijving)

Hoofdlijnen

Verspreid over het grondgebied van de gemeente en vooral geconcentreerd in de linten rondom de Vinkeveense plassen liggen recreatiecomplexen met stacaravans en chalets. De terreinen hebben een centrale intern gelegen ontsluitingsstructuur, enkele centrale voorzieningen en een centrale exploitatie.

Onbebouwde ruimte

De recreatieterreinen met stacaravans en chalets zijn in het algemeen duidelijk afgebakende ruimtelijke eenheden en worden omgeven door hekwerken of bomenwanden of -schermen. De terreinen hebben een kleinschalige hoofdopzet. Smalle onverharde wegen zorgen voor de ontsluiting van de kavels en volgen meestal het slotenpatroon van het landschap of de richtingen van de legakkers.

De complexen met stacaravans en chalets hebben geen samenhangende inrichting van de openbare ruimte. De kavels hebben over het algemeen een groen karakter en zijn vaak met zorg ingericht als tuin. Heggen en struiken zorgen voor duidelijke grenzen tussen semi-openbaar en privé.

Bebouwing

De complexen worden gekenmerkt door individueel vormgegeven stacaravans en chalets die vrij op de kavel staan. De stacaravans en chalets staan in een veelal wisselende, soms gelijke rooilijn gericht op het water of de hoofdontsluiting van het recreatiepark. De stacaravans en chalets op de legakkers hebben de rooilijn evenwijdig aan de legakker lopen.

De stacaravans en chalets hebben veelal een eenvoudige hoofdvorm en bestaan over het algemeen uit één bouwlaag met in principe een flauw hellende zadeldak en soms een plat dak. Aanbouwen en uitbouwen zorgen ervoor dat enkele stacaravans en chalets een meer complexe opbouw hebben. De gevelverdeling is veelal helder, waarbij een duidelijk onderscheid bestaat tussen de voor- en de achterkant.

De detaillering is in principe eenvoudig en verzorgd. De stacaravans en chalets zijn veelal gebouwd uit hout of uit plaatmateriaal. Daken zijn veelal bekleed met beplating met een structuur of met bitumen. De stacaravans en chalets hebben veelal een lichte of natuurlijke kleurstelling die is aangepast aan het landelijk gebied. Houtwerk is geschilderd in terughoudende tinten. Aan- en uitbouwen aan stacaravans en chalets zijn vaak gebouwd met zeer verschillende materialen en verschillende kleuren.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De gebieden met stacaravans en chalets zijn groene terreinen met bebouwing in een veelal terughoudende en bescheiden architectuur. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

De recreatieve druk op met name het gebied rond de Vinkeveense plassen is hoog. Dichtslibben van de randen van de plassen dient tegen te worden gegaan. Het beleid is zowel voor de openbare ruimte als de bebouwing gericht op terughoudendheid, behoud van de enkelvoudige hoofdmassa het voorkomen van een rommelig inrichting.

Aanvullend beleid

Voor de complexen met stacaravans en chalets geldt geen aanvullend beleid.

Regulier welstandsregime

Voor de recreatiecomplexen met stacaravans en chalets geldt een regulier welstandsregime. Bij twijfel over het type recreatiewoning beslist de welstandscommissie aan de hand van beschrijving welke welstandscriteria van toepassing zijn. Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- doorzichten naar het omringende landschap behouden/versterken
- bij voorkeur groene afscheidingen toepassen
- overgangen van recreatiecomplexen naar het omliggende landschap zorgvuldig vormgeven
- samenhang tussen bebouwing en groen behouden en/of versterken

Ligging

- gebouwen vrij op het kavel laten staan
- het hoofdgebouw van de recreatiecomplexen vrijstaand en individueel houden zonder scherpe contrasten met het karakter van de panden in de buurt
- de voorzijde van de hoofdmassa richten op de hoofdontsluiting van het complex of naar het water of aansluiten bij belendingen
- per kavel is één hoofdmassa toegestaan

Massa

- de hoofdvorm van gebouwen in principe eenvoudig houden
- gebouwen opbouwen uit een onderbouw van één laag met een plat of flauwhellend zadeldak
- aan- en uitbouwen zoveel mogelijk vermijden of opnemen in de hoofd-massa
- bijgebouwen onderschikken en deel uit laten maken van de compositie van het gebouw of complex

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- accenten en geledingen bij centrale voorzieningengebouwen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels uitvoeren in duurzame materialen en bij voorkeur uitvoeren in hout of in een plaatmateriaal met een structuur
- het kleurgebruik aanpassen aan het landelijk gebied



SERIEMATIGE RECREATIEWONINGEN (beschrijving)

Hoofdlijnen

Verspreid over de bovenlanden en in de droogmakerijen en vooral geconcentreerd in de linten rondom de Vinkeveense plassen liggen recreatiecomplexen met in serie gebouwde recreatiewoningen.

De terreinen hebben een centrale intern gelegen ontsluitingsstructuur, maar nagenoeg geen op het terrein gelegen centrale voorzieningen. De woningen zijn veelal in particulier bezit en worden niet door een centrale organisatie geëxploiteerd.



Onbebouwde ruimte

De gebieden met recreatiewoningen zijn in het algemeen duidelijk afgebakende ruimtelijke eenheden. Enkele terreinen zoals het complex met vakantiewoningen langs de A2 worden door hekwerken afgeschermd. Andere complexen zijn omgeven door bomenwanden of -schermen. De complexen hebben een heldere hoofdopzet, die meestal gelijk loopt aan het slotenpatroon van het landschap.

Bij de recente complexen van tweede huisjes is veel aandacht besteed aan de inrichting van de openbare ruimte. De kavels hebben over het algemeen een groen en een bij het open landschap passend karakter met groene overgangen tussen openbaar en privé.

Bebouwing

De complexen met vakantiewoningen worden gekenmerkt door de herhaling van een meestal vrijstaand woningtype langs een heldere structuur. De woningen staan in een soms wisselende, soms gelijke rooilijn gericht op het water of de hoofdweg. Vakantiehuisjes op de legakkers hebben de rooilijn evenwijdig aan de legakker lopen.

De huisjes hebben veelal een eenvoudige hoofdvorm en bestaan meestal uit één en soms uit twee bouwlagen met in principe een schuin en soms een plat dak. Enkele woningen hebben een meer complexe opbouw en andere kapvormen als bijvoorbeeld een pyramidedak.

De gevelverdeling is veelal helder. Sommige woningen hebben een duidelijke verdeling in onderbouw en kaplaag. De detaillering is in principe eenvoudig en verzorgd. Gevels zijn veelal van hout of baksteen. Daken zijn bekleed met pannen of beplating met een structuur. Het kleurgebruik is aangepast aan het landelijk gebied. Houtwerk is geschilderd in terughoudende tinten.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De gebieden met seriematige recreatiewoningen zijn groene terreinen met bebouwing in een veelal terughoudende architectuur. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

De recreatieve druk op met name het gebied rond de Vinkeveense plassen is hoog. Dichtslibben van de randen van de plassen dient tegen te worden gegaan. Het beleid is zowel voor de openbare ruimte als de bebouwing terughoudend en gericht op beheer van het bestaande beeld.

Aanvullend beleid

Voor de complexen met seriematig gebouwde recreatiewoningen geldt geen aanvullend beleid.

SERIEMATIGE RECREATIEWONINGEN (criteria) GEBIED 20B

Regulier welstandsregime

Voor de seriematige recreatiewoningen op afzonderlijke complexen met de veelal heldere indeling geldt een regulier welstandsregime. Bij twijfel over het type recreatiewoning beslist de welstandscommissie aan de hand van beschrijving welke welstandscriteria van toepassing zijn. Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- doorzichten naar het omringende landschap behouden/versterken
- bij voorkeur groene afscheidingen toepassen
- overgangen van de recreatiewoningcomplexen naar het open landschap zorgvuldig vormgeven
- samenhang tussen bebouwing en groen behouden en/of versterken
- de heldere hoofdopzet van recreatiewoningcomplexen handhaven

Ligging

- bij vakantiewoningcomplexen aansluiten op oriëntatie en ontsluiting van het geheel
- gebouwen vrij op het kavel laten staan
- de voorzijde van de hoofdmassa richten op de weg of naar de belangrijkste activiteit
- per sportterrein is één hoofdmassa toegestaan
- geen opslag op open terrein, uitgezonderd seizoensberging van zeilboten

Massa

- gebouwen opbouwen uit een onderbouw tot twee lagen met een bij voorkeur schuin of anders plat dak
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen onderschikken en vormgeven als toegevoegd element of opnemen in de hoofdmassa
- de hoofdvorm van gebouwen in principe eenvoudig houden
- bijgebouwen onderschikken en deel uit laten maken van de compositie van het gebouw of complex

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- accenten en geledingen bij centrale voorzieningengebouwen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels bij voorkeur uitvoeren in baksteen, vergelijkbare steenachtige materialen of hout
- grote vlakken opbouwen uit materialen met een structuur zoals baksteen of houten betimmering
- terughoudende kleuren toepassen en aanpassen aan het landelijk gebied



INDIVIDUELE RECREATIEWONINGEN (beschrijving)

Hoofdlijnen

Recreatiecomplexen met individuele recreatiewoningen liggen verspreid in de gemeenten en vooral geconcentreerd rondom de Vinkeveense plassen. De terreinen hebben een centrale intern gelegen ontsluitingsstructuur, maar nagenoeg geen op het terrein gelegen centrale voorzieningen. De woningen zijn veelal in particulier bezit.

Onbebouwde ruimte

De gebieden met recreatiewoningen zijn in het algemeen duidelijk afgebakende ruimtelijke eenheden. De terreinen worden door hekwerken, bomenwanden of -schermen omgeven. De complexen hebben een heldere hoofdopzet, die meestal de richtingen van het slotenpatroon de legakkers volgen.

De kavels hebben over het algemeen een groen en een bij het open landschap passend karakter met groene overgangen tussen openbaar en privé.

Bebouwing

De complexen met vakantiewoningen worden gekenmerkt door individuele en vrijstaande recreatiewoningen langs een heldere structuur. De recreatiewoningen staan in een soms wisselende, soms gelijke rooilijn en zijn veelal gericht op het water of de hoofdontsluiting van weg. Vakantiehuisjes op de legakkers hebben de rooilijn evenwijdig aan de legakker lopen.

De huisjes hebben veelal een eenvoudige hoofdvorm en bestaan meestal uit één en soms uit twee bouwlagen met in principe een schuin en soms een plat dak. Enkele woningen hebben door aan- en uitbouwen een meer complexe opbouw samengestelde kapvormen. De gevelverdeling is veelal helder. Sommige woningen hebben een duidelijke verdeling in onderbouw en kaplaag, dat door verschillen in materiaalgebruik tot uiting komt.

De detaillering is in principe eenvoudig en verzorgd. Gevels zijn veelal van hout of baksteen. Daken zijn bekleed met pannen of beplating met een structuur. Het kleurgebruik is aangepast aan het landelijk gebied. Houtwerk is geschilderd in terughoudende tinten.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De gebieden met individuele recreatiewoningen zijn groene terreinen met bebouwing in een veelal terughoudende architectuur. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

De recreatieve druk op met name het gebied rond de Vinkeveense plassen is hoog. Dichtslibben van de randen van de plassen dient tegen te worden gegaan. Het beleid is zowel voor de openbare ruimte als de bebouwing terughoudend en gericht op beheer van het bestaande beeld.

Aanvullend beleid

Voor de complexen met individueel gebouwde recreatiewoningen geldt geen aanvullend beleid.

INDIVIDUELE RECREATIEWONINGEN (criteria) GEBIED 20C

Regulier welstandsregime

Voor de seriematige recreatiewoningen op afzonderlijke complexen met de veelal heldere indeling geldt een regulier welstandsregime. Bij twijfel over het type recreatiewoning beslist de welstandscommissie aan de hand van beschrijving welke welstandscriteria van toepassing zijn. Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- doorzichten naar het omringende landschap behouden/versterken
- bij voorkeur groene afscheidingen toepassen
- overgangen van de recreatiewoningcomplexen naar het open landschap zorgvuldig vormgeven
- samenhang tussen bebouwing en groen behouden en/of versterken
- de heldere hoofdopzet van recreatiewoningcomplexen handhaven

Ligging

- bij vakantiewoningcomplexen aansluiten op oriëntatie en ontsluiting van het geheel
- gebouwen vrij op het kavel laten staan
- de voorzijde van de hoofdmassa richten op de weg of naar de belangrijkste activiteit
- per kavel is één hoofdmassa toegestaan
- geen opslag op open terrein, uitgezonderd seizoensberging van zeilboten

Massa

- gebouwen opbouwen uit een onderbouw tot twee lagen met bij voorkeur een zadeldak
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen onderschikken en vormgeven als toegevoegd element of opnemen in de hoofdmassa
- de hoofdvorm van gebouwen in principe eenvoudig houden en bij voorkeur ongedeeld
- bijgebouwen onderschikken en deel uit laten maken van de compositie van het gebouw of complex

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- accenten en geledingen bij centrale voorzieningengebouwen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels bij voorkeur uitvoeren in baksteen, vergelijkbare steenachtige materialen of hout
- grote vlakken opbouwen uit materialen met een structuur zoals baksteen of houten betimmering
- terughoudende kleuren toepassen en aanpassen aan het landelijk gebied



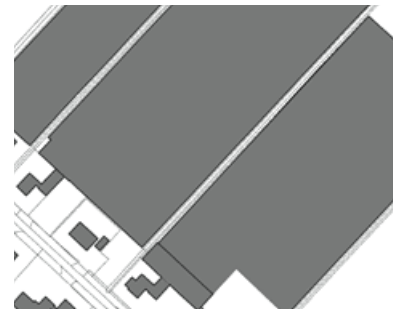
KASSENGBIED (beschrijving)

Hoofdlijnen

In polder de Derde Bedijking ligt een concentratie van kassen met woonhuizen, boomkwekerijen en waterbassins. De kassengebieden liggen aan weerszijden van de Oosterlandweg in de noordwesthoek van de polder.

Onbebouwde ruimte

Bij de plaatsing van de kassencomplexen is de rechte verkaveling en de hoofdrichting van de droogmakerij als basis genomen. De kassencomplexen worden ontsloten door de Oosterlandweg en de deels parallel gelegen Schattekerkerweg. De kassencomplexen grenzen in het zuiden aan de machinetocht. In het noorden eindigen de kassen bij de Kerkvaart. Bebouwing en weg vormen samen een lintstructuur. Beide wegen zijn begeleid met bomenschermen. Dwars op de hoofdwegen lopen watergangen.



Bebouwing

De kassencomplexen hebben in het algemeen een heldere kavelindeling. Vooraan, iets terug van de weg staat meestal het woongebouw. Hiernaast of erachter staan de bijgebouwen, gevolgd door de kassen. De waterbassins staan vaak achteraan op het kavel. Sommige bedrijven hebben boomkwekerijen. De bebouwing staat in principe parallel aan het slotenpatroon of de weg en is grotendeels gericht op de weg. Kassen staan meestal dicht op elkaar terwijl de overige bebouwing merendeels vrij staat. Nokrichtingen lopen evenwijdig aan de rooilijn. Bouwmassa's hebben meestal een eenvoudige vorm. Woongebouwen bestaan in principe uit één tot twee lagen met een kap en hebben veelal staande ramen. De gevels zijn grotendeels opgebouwd uit baksteen en daken gedekt met dakpannen. De detaillering is veelal zorgvuldig. Bijgebouwen hebben merendeels één bouwlaag met een plat dak of kap. Bij de bijgebouwen wordt behalve baksteen ook wel gevouwen staalplaat gebruikt. De detaillering is in het algemeen sober en weinig nadrukkelijk. Het kleurgebruik is in principe terughoudend.

De kassen bestaan meestal uit een rechthoekige massa met een zadeldak. Deze basiseenheid wordt meerdere malen herhaald en geschakeld. Gevels en daken bestaan hoofdzakelijk uit glas. Ondoorzichtige gevels of daken vergroten de massiviteit van de kassencomplexen en verkleinen daarmee een zorgvuldige inpassing in het landschap.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De kassencomplexen in polder De Derde Bedijking zijn eenvoudig en compact van opzet. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

Binnen de kassencomplexen ligt geen onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Het beleid voor de openbare ruimte is gericht op behoud van het groene profiel van de hoofdontsluitingswegen en het behouden van een zekere afstand tussen woonbebouwing en kassen.

Het kassengebied en de nabije omgeving is in de ontwikkelingsvisie van De Ronde Venen aangewezen als concentratiegebied voor de glastuinbouw. Nieuwe kassencomplexen kunnen hier gerealiseerd- en reeds bestaande complexen hier naartoe verplaatst worden. Het beleid voor de kassen is gericht op concentratie, modernisering en een goed beheer.

Aanvullend beleid

Voor de glastuinbouw in polder De Derde Bedijking geldt geen aanvullend beleid.

Regulier welstandsregime

Voor de afwisselende bebouwing en de seriematig opgebouwde kassen langs de hoofdwegen van de polder de derde bedijking geldt een regulier welstandsregime. Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- begeleidende groenzones of bomenrijen door laten lopen langs de gehele tocht, vaart, dijk of polderweg met per lijn hetzelfde groentype
- de hoofdstructuur van polderwegen, tochten en dijken is uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen
- de profielen van de polderwegen ruim houden
- heldere overgang tussen bebouwing en landschap nastreven

Ligging

- een heldere ordening van het erf met woongebouwen aan de wegzijde, bijgebouwen erachter gevolgd door de kassen en vervolgens de bassins is gewenst
- per erf of kavel is één hoofdmassa wenselijk
- rooilijnen parallel aan de weg of haaks op het slotenpatroon laten lopen
- rooilijnen van hoofdmassa's terugleggen en ten opzichte van elkaar laten verspringen
- nokrichting evenwijdig aan of haaks op de rooilijn laten lopen

Massa

- panden zijn afwisselend en individueel
- de hoofdvorm van gebouwen in principe eenvoudig houden
- hoofdgebouwen opbouwen uit een onderbouw van één laag met een kap
- op-, aan- en uitbouwen van hoofdgebouwen-als erkers en dakkapellen onderschikken en vormgeven als toegevoegd element of opnemen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen van woongebouwen
- bijgebouwen net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels van hoofd- en bijgebouwen in hoofdzaak uitvoeren in bruine of rode baksteen
- hellende daken van hoofdgebouwen bij voorkeur voorzien van rode of donkere keramische pannen
- kassenbij voorkeur uitvoeren in glas
- gevels en daken van kassen bij voorkeur transparant houden
- grote vlakken van overige bedrijfsgebouwen opbouwen uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering, metaal- of golfplaat
- een terughoudend kleurgebruik, passend in het landschap, is gewenst



LANGS DE RIVIEREN (beschrijving)

Hoofdlijnen

Het bovenland tussen veenrivier Kromme Mijdrecht, de Amstel en de droogmakerijen heeft een fijnmazig slotenpatroon met aan de rivierzijde afwisselende en soms monumentale bebouwing. Het gebied grenst in het noorden aan het dorp Nessersluis, loopt langs de oostkant van de rivieren en grenst in het zuiden aan de Wilnisse Zuwe.



Onbebouwde ruimte

Dit deel van het bovenland ligt deels op de stroomruggen van de rivieren en heeft tussen de sloten lange kavels dwars op de rivier. Een aantal kavels is in gebruik voor het kweken van bomen, heesters en planten. Kenmerkend voor dit gebied is de meanderende rivier met de dijken vanwaaruit het landschap vanuit verschillende hoeken zichtbaar is. De hoge ligging maakt het mogelijk over het bovenland in de droogmakerijen te kijken. Langs de rivieren en de meeste dijken lopen karakteristieke bomenschermen, die veelal in particulier eigendom zijn.

Bebouwing

Het merendeel van de bebouwing staat vrij in een lint ten westen van de rivieren. De overige gebouwen staan grotendeels aan de dijken langs de droogmakerijen. De bebouwing is gevarieerd en bestaat onder meer uit kleinschalige en monumentale panden, boerderijen, recente agrarische bedrijfsgebouwen en recreatiewoningen. Gebouwen staan met de rooilijn evenwijdig aan het slotenpatroon of de weg. De meeste gebouwen liggen terug en zijn gericht op de weg. Bijgebouwen liggen veelal achter het hoofdgebouw.

De gebouwen hebben meestal een eenvoudige hoofdvorm en bestaan meestal uit één en soms twee lagen met een kap die in vele variaties voorkomt en vaak een overstek heeft. Veel gebouwen hebben in de architectuur opgenomen dakkapellen. De gevels hebben veelal zowel een horizontale als verticale geleding met staande begane grondramen die horizontaal gelijnd zijn. De gebouwen zijn in het algemeen zorgvuldig gedetailleerd en een aantal gebouwen heeft rijk gedetailleerde ornamenten als versierde dak- en deurlijsten en siermetselwerk. Boerderijen hebben vaak symmetrische voorgevels en windveren.

Het materiaal- en kleurgebruik is in principe terughoudend. Gevels zijn meestal opgebouwd uit rode of bruine baksteen al dan niet gestuct of geschilderd in een lichte kleur. Soms heeft het gebouw een natuurstenen plint. Daken zijn meestal voorzien van donkere of rode keramische dakpannen. Daklijsten, kozijnen en dergelijke zijn in principe opgebouwd uit hout en geschilderd in een lichte kleur.

Agrarische bedrijfsgebouwen en recreatiewoningen wijken af van het algemene beeld. Agrarische bedrijfsgebouwen hebben meestal een (bak)stenen plint en zijn grotendeels afgedekt met een materiaal met reliëf als golfplaat. Typerend voor recreatiewoningen is de eenvoudige opbouw en de repetitie van de woning langs een rechte structuur. Bijzondere elementen zijn onder meer de oude spoorbrug over de Amstel en het gemaal Eerste Bedijking.

104

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Het fijnmazige bovenland langs de rivieren met zicht op de droogmakerijen en de afwisselende lintbebouwing is cultuurhistorisch waardevol. Het gebied is in de ontwikkelingsvisie benoemd tot natuurontwikkelingslokatie. Het beleid is gericht op behoud van het huidige beheer bij een veranderende functie.

Het verdwijnen van enige agrarische bedrijvigheid is te verwachten. Het beleid voor de bebouwing is gericht op behoud en versterking van de bijzondere cultuurhistorische waarde.

Aanvullend beleid

Voor het gebied langs de rivieren geldt geen aanvullend beleid.

Bijzonder welstandsregime

Voor de afwisselende bebouwing langs de rivieren en de dijken geldt een bijzonder welstandsregime. Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- coulissenwerking langs de rivier behouden en eventueel versterken
- podiumwerking van het bovenland met het zicht op de droogmakerijen bij natuurontwikkeling handhaven
- geen uitbreidingen bomenschermen
- de mogelijkheid tot het toevoegen van agrarische bedrijfsgebouwen is afhankelijk van de schaalvergroting (zie objecten)

Ligging

- bij boerderijen is een heldere ordening van verschillende gebouwen en handhaving van traditionele erfbeplanting op het erf gewenst
- per erf of kavel is één hoofdmassa wenselijk
- hoofdgebouwen richten op de belangrijkste weg
- rooilijnen evenwijdig aan de weg of parallel aan de sloten laten lopen
- rooilijnen van hoofdmassa's terugleggen en ten opzichte van elkaar laten verspringen
- bijgebouwen in principe naast of achter het hoofdgebouw plaatsen

Massa

- panden en ensembles zijn afwisselend en individueel
- de hoofdvorm van gebouwen in principe eenvoudig houden
- gebouwen opbouwen uit een onderbouw tot twee lagen met een kap
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen onderschikken en vormgeven als toegevoegd element of opnemen in de hoofdmassa
- zijgevels hebben vensters

Architectonische uitwerking

- zorgvuldig detailleren, van eenvoudig tot rijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- gevels zowel horizontaal als verticaal geleden
- het verschil tussen voorhuis en achterhuis van boerderijen benadrukken
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen
- bijgebouwen als hallen en schuren eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels in hoofdzaak uitvoeren in bruine of rode baksteen, eventueel gestuct of geschilderd in een lichte kleur
- hellende daken bij voorkeur voorzien van rode of donkere keramische pannen
- houtwerk schilderen: elementen als windveren en kozijnen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals gebroken wit
- plinten in afwijkende kleur of afwijkend materiaal uitvoeren
- een terughoudend kleurgebruik, passend in het landschap, is gewenst
- grote vlakken van agrarische bedrijfsgebouwen opbouwen uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering, metaal- of golfplaat



DROOGMAKERIJEN (beschrijving)

Hoofdlijnen

Droogmakerijen zijn laaggelegen landschappelijke eenheden, die zijn drooggemalen en omringd door dijken en vaarten. Centraal in De Ronde Venen ligt de rondvormige polder Groot-Mijdrecht-Zuid. Hieromheen liggen ten noorden, westen en zuiden de overige droogmakerijen. De Vinkeveense plassen in het oosten geven een beeld van een stuk veenlandschap dat niet drooggemalen is. In de droogmakerijen is, veelal langs de rechte polderwegen, bebouwing ontstaan.



Onbebouwde ruimte

De turfwinning die in de 16e eeuw een vlucht nam leidde in het veenweidegebied tot een aantal plassen. Om het gevaar van de grote watervlakten te weren en het grondareaal te vergroten werd in de 19e eeuw besloten tot het droogmalen van de meeste plassen en ontstonden de droogmakerijen. Kenmerkend voor de droogmakerijen is het vlakke land met de rechte verkaveling en de heldere omkadering. Vaarten en dijken aan de rand van de droogmakerijen vormen samen met de tochten en polderwegen de hoofdstructuur. De tussengelegen vlakken zijn deels bebouwd met uitbreidingen van de kernen Mijdrecht, Wilnis en Vinkeveen. Het overige deel bestaat vooral uit agrarisch gebied met boerderijen. Veel boerderijcomplexen hebben een erf met traditionele beplanting en een kenmerkende compositie van gebouwen.

Bebouwing

Langs sommige polderwegen en dijken is vrijstaande en individuele bebouwing ontstaan die voornamelijk uit boerderijcomplexen met een ruime onderlinge afstand bestaat. De bebouwing staat evenwijdig aan het slotenpatroon in een verspringende en teruggelegen rooilijn met de voorzijde naar de weg. De hoofdgebouwen zijn in principe opgebouwd uit één tot twee lagen met kap, meestal een schild- of zadeldak die is afgedekt met keramische pannen of riet. De bedrijfsgebouwen liggen veelal achter het hoofdgebouw en hebben een eenvoudige hoofdvorm met meestal een zadel- en soms een piramidedak. Sommige panden hebben een plint. De voorgevel van het hoofdgebouw heeft voornamelijk staande ramen. De detaillering is zorgvuldig en soms rijk. Een aantal voorgevels is versierd met siermetselwerk, windveren of luiken. Daken hebben tegenwoordig vaak ramen of dakkapellen.

Gevels bestaan voornamelijk uit baksteen en zijn soms gestuct. Elementen als windveren en kozijnen zijn veelal van hout, geschilderd in een lichte kleur. Agrarische bedrijfsgebouwen hebben een gevelmateriaal met structuur, zoals baksteen, houten betimmering en deels beplating. Het kleurgebruik is rustig en aangepast aan het landschap. In de droogmakerijen staat een aantal typen boerderijen van monumentale waarde langs de polderwegen.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De heldere structuur en de daaraan gekoppelde veelal agrarische bebouwing op ruime onderlinge afstand kenmerken de droogmakerijen. In Polder Groot-Mijdrecht wordt natuur ontwikkeld. Het beleid is gericht op behoud van het oorspronkelijke landschapsbeheer bij een functiewijziging naar onder meer natuurontwikkeling. Andere ontwikkelingen zijn onder meer het verdwijnen van traditionele erfbeplanting, de komst van grote agrarische bedrijfsgebouwen en de gevolgen van de 'ruimte voor ruimte-regeling'. Het karakter van de hoofdstructuur dient behouden en hier en daar versterkt te worden, de erfbeplanting behouden en de bedrijfsgebouwen ingepast in het landschap. Bouwontwikkelingen zijn te verwachten in polder de Derde Bedijking waar een kassencomplex ligt dat in de toekomst wordt uitgebreid. Het beleid voor de bebouwing is terughoudend.

Aanvullend beleid

Voor de droogmakerijen geldt geen aanvullend beleid.

Bijzonder welstandsregime

Voor de afwisselende bebouwing langs de hoofdwegen van de droogmakerijen geldt een bijzonder welstandsregime. Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- begeleidende groenzones of bomenrijen door laten lopen langs de gehele tocht, vaart, dijk of polderweg met per lijn hetzelfde groentype
- de richting van polderwegen versterken met bijvoorbeeld een solitair, een bomencluster of bomenschermen
- de hoofdstructuur van polderwegen, tochten en dijken is uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen
- de profielen van de randen ruim houden of de ruimte geven
- heldere overgang tussen bebouwing en landschap nastreven
- de mogelijkheid tot het toevoegen van agrarische bedrijfsgebouwen is afhankelijk van de schaalvergroting (zie objecten)
- toe te voegen agrarische bedrijfsgebouwen opnemen in het bestaande bebouwingscluster en eventueel omzomen

Ligging

- bij boerderijen is een heldere ordening van verschillende gebouwen en handhaving van traditionele erfbeplanting op het erf gewenst
- per erf of kavel is één hoofdmassa wenselijk
- hoofdgebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste weg
- rooilijnen van hoofdmassa's parallel aan de sloten laten lopen
- rooilijnen van hoofdmassa's terugleggen en ten opzichte van elkaar laten verspringen
- bijgebouwen in principe naast of achter het hoofdgebouw plaatsen

Massa

- panden zijn afwisselend en individueel
- de hoofdvorm van gebouwen in principe eenvoudig houden
- gebouwen opbouwen uit een onderbouw van één laag met een zadeldak, schild- of piramidedak
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen onderschikken en vormgeven als toegevoegd element of opnemen in de hoofdmassa
- zijgevels hebben vensters

Architectonische uitwerking

- zorgvuldig en gevarieerd detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- het verschil tussen voorhuis en achterhuis van het hoofdgebouw benadrukken
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen
- bijgebouwen als hallen en schuren eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels in hoofdzaak uitvoeren in bruine of rode baksteen, eventueel gestuct of geschilderd
- hellende daken bij voorkeur voorzien van rode of donkere keramische pannen of riet
- houtwerk schilderen: elementen als windveren en kozijnen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals gebroken wit danwel lichtgroen of lichtgeel
- plinten in afwijkende kleur of afwijkend materiaal uitvoeren
- een terughoudend kleurgebruik, passend in het landschap, is gewenst
- grote vlakken van agrarische bedrijfsgebouwen opbouwen uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering, metaal- of golfplaat



BOVENLAND (beschrijving)

Hoofdlijnen

Het Bovenland is het oude landschap met individuele, afwisselende bouw in de zuidoosthoek van De Ronde Venen, tussen de Heinoomsvaart en de Vinkeveense plassen. Rondom de Vinkeveense plassen liggen ook nog enkele gebieden die bij het bovenland horen.

Onbebouwde ruimte

Typend voor het bovenland is het opstrekken, middeleeuwse verkavelingspatroon, ontstaan door ontginning. Het landschap heeft een fijnmazig netwerk van sloten met een aantal ontginningswegen waarlangs de meeste bebouwing op enige afstand tot elkaar staat. De overgang van de bebouwing naar het landschap verdient de aandacht evenals het behoud van de erfinrichting bij boerderijen.

Bebouwing

De bebouwing bestaat grotendeels uit boerderijen en woningen maar ook recente bedrijfsgebouwen komen voor. De bebouwing langs de wegen is overwegend vrijstaand en gericht op de weg. Panden worden veelal via de hoofdweg ontsloten en bebouwing aan een sloot is merendeels door bruggetjes te bereiken. De gebouwen liggen enigszins terug van de weg met de rooilijn en de daknok evenwijdig aan of haaks op het slotenpatroon. Rooilijnen van de voorgevels verspringen. De panden zijn meestal één, soms twee lagen hoog met een kap die meestal de vorm van een schild- of zadeldak heeft. De hoofdvorm is veelal eenvoudig. Veel panden hebben een plint. De voorgevel heeft veelal staande ramen die horizontaal gelijnd zijn. Voorgevels van boerderijen zijn vaak symmetrisch. Soms loopt de voorgevel door en vormt deze een front. De detaillering is overwegend zorgvuldig en soms rijk. Siermetselwerk en daklijsten met windveren komen voor. Gevels zijn merendeels opgebouwd uit baksteen. Hellende daken zijn voornamelijk bekleed met keramische pannen. Het kleurgebruik is terughoudend. De agrarische bijgebouwen wijken met hun bekleding van golfplaat op een veelal bakstenen plint af van de overige, meer traditionele bebouwing.

Een aantal bouwwerken op het bovenland, waaronder sommige boerderijen en arbeiderswoningen, is aangewezen als monument.

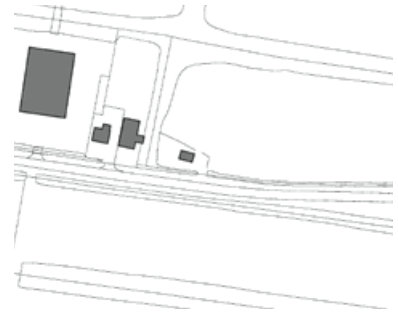
Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Voor het oorspronkelijke ontginningspatroon met de gevarieerde bebouwing geldt een bijzonder regime. Het beleid voor de openbare ruimte is gericht op behoud.

Sommige agrarische bedrijven willen uitbreiden en verdere functieverandering van land- en tuinbouw naar wonen wordt verwacht. Het beleid voor de bebouwing is gericht op behoud van het bestaande karakter.

Aanvullend beleid

Voor het bovenland geldt geen aanvullend beleid.



Bijzonder welstandsregime

Voor het bovenland met de historische structuur en de gevarieerde bebouwing aan de lintwegen geldt een bijzonder welstandsregime. Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken
- aandacht voor de overgangen van het erf naar het landschap
- traditionele erfinrichting van boerderijen handhaven
- uitbreiding opgaande beplanting is niet gewenst

Ligging

- één hoofdmassa bepaalt het beeld van het erf of de kavel
- voorgevel van het hoofdgebouw naar de weg richten
- rooilijnen evenwijdig aan het slotenpatroon laten lopen
- de rooilijnen van hoofdmassa's terugleggen en ten opzichte van elkaar laten verspringen
- nokrichting evenwijdig aan of haaks op het slotenpatroon plaatsen
- bijgebouwen achter het hoofdgebouw plaatsen

Massa

- panden zijn afwisselend en individueel
- de hoofdvorm van gebouwen in principe eenvoudig houden
- gebouwen opbouwen uit een onderbouw tot twee lagen met bij voorkeur een schild- of zadeldak
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen onderschikken en vormgeven als toegevoegd element of opnemen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- zorgvuldig detailleren, van eenvoudig tot rijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- raamopeningen in principe staand uitvoeren
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen
- bebouwing in de tweede lijn en bijgebouwen eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als het hoofdgebouw

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels bij voorkeur uitvoeren in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, eventueel met hout
- hellende daken bij voorkeur voorzien van donkere of rode keramische pannen of riet
- een terughoudend kleurgebruik dat niet sterk afwijkt van belendende panden is gewenst



OPEN LINTEN WILNIS EN VINKEVEEN (beschrijving)

Hoofdlijnen

Over het bovenland lopen de open linten de Oudhuyjzer- en Uitweg met aan weerszijden de gevarieerde, veelal agrarische bebouwing.

Onbebouwde ruimte

Hoofddopzet van de veenontginning is een weg met aan één of twee zijden lintbebouwing. Sloten, gegraven vanaf deze weg bepalen de fijnmazigheid van het landschap. Bijzonder is de open structuur van de linten. Landschap en bebouwing wisselen elkaar af en vanaf het lint is er zicht op de erven en het achterland.



Bebouwing

De bebouwing bestaat grotendeels uit boerderijen en woningen maar ook recente bedrijfsgebouwen komen voor. De lintbebouwing verschilt per zijde. Langs de Uitweg staan vooral tuinbouwbedrijven en de bebouwing aan de Oudhuyjzerweg bestaat aan de noordkant veelal uit woningen en bedrijven en aan de zuidkant uit grote boerderijen. De bebouwing langs de linten is overwegend vrijstaand en gericht op de weg. De bebouwing wordt veelal via de hoofdweg ontsloten en bebouwing langs de bermsloot is merendeels door bruggetjes te bereiken. De gebouwen liggen enigszins terug van de weg met de rooilijn en de daknok evenwijdig aan of haaks op het slotenpatroon. Rooilijnen van de voorgevels verspringen. De panden zijn meestal één, soms twee lagen hoog met een vaak iets uitstekende kap die meestal de vorm van een schild- of zadeldak heeft. De hoofdvorm is veelal eenvoudig. Veel panden hebben een plint. De voorgevel heeft veelal staande ramen die horizontaal gelijnd zijn. Voorgevels van boerderijen zijn vaak symmetrisch. Soms loopt de voorgevel door en vormt deze een front. De detaillering is overwegend zorgvuldig en kan vooral bij de boerderijen rijk zijn. Siermetselwerk, ramen met rollagen en luiken, kozijnen met roedeverdeling en daklijsten met windveren komen veel voor. Gevels zijn merendeels opgebouwd uit baksteen en zijn soms voorzien van een witte stuc- of verflaag. Hellende daken zijn voornamelijk bekleed met keramische pannen of riet. Het kleurgebruik is terughoudend. De agrarische bijgebouwen van de tuinbedrijven wijken met hun bekleding van golfplaat op een veelal bakstenen plint af van de overige, meer traditionele bebouwing.

Wat de open linten bijzonder maakt is onder meer de grote concentratie van monumentale veenboerderijen. Hiertussen vormen het landhuis Vinkenstein en de veenmolen aan de Oudhuyjzerweg cultuurhistorisch waardevolle accenten.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Voor de bijzondere, vaak monumentale bebouwing die met de hoofdwegen transparante linten vormen, geldt een bijzonder regime.

Het dempen van de bermsloten en verdichting dient tegen te worden gegaan. Het beleid voor de openbare ruimte is onder meer gericht op behoud van de openheid tussen de bebouwing.

Sommige agrarische bedrijven willen uitbreiden en verdere functieverandering van land- en tuinbouw naar wonen wordt verwacht. De 'ruimte voor ruimte-regeling' is van invloed op de erven van de boerderijen.

Het beleid voor de bebouwing is gericht op behoud van het bestaande lintkarakter.

Aanvullend beleid

Voor deze open linten geldt geen aanvullend beleid.

Bijzonder welstandsregime

Voor de open linten met de historische structuur en de gevarieerde bebouwing geldt een bijzonder welstandsregime. Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- eenvormigheid in gebruik van verhardingen, straatmeubilair en beplanting van het lintprofiel nastreven
- begeleidende bermen, bomen en sloten door laten lopen langs het lint
- eenheid erfinrichting behouden; bij meer dan twee parkeerplaatsen deze achter het erf realiseren
- asymmetrisch profiel behouden
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken
- aandacht voor de achterkanten van de linten
- panden langs de bermsloot bij voorkeur met een brug ontsluiten

Ligging

- één hoofdmassa bepaalt het beeld van het erf of de kavel
- voorgevel van het hoofdgebouw naar de weg richten
- rooilijnen evenwijdig aan het slotenpatroon laten lopen
- de rooilijnen van hoofdmassa's terugleggen en ten opzichte van elkaar laten verspringen
- nokrichting evenwijdig aan of haaks op het slotenpatroon plaatsen
- bij nieuwbouw met de kap in de richting van het kavel uitvoeren
- bijgebouwen achter het hoofdgebouw plaatsen

Massa

- panden en ensembles zijn afwisselend en individueel
- de hoofdvorm van gebouwen in principe eenvoudig houden
- gebouwen opbouwen uit een onderbouw tot twee lagen met bij voorkeur een schild- of zadeldak
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen onderschikken en vormgeven als toegevoegd element of opnemen in de hoofdmassa
- kloeke bouwvolumes terugbouwen met rijke details
- bouwvolume van panden breder maken dan hoog

Architectonische uitwerking

- zorgvuldig detailleren, van eenvoudig tot rijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen
- bebouwing in de tweede lijn en bijgebouwen eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als het hoofdgebouw

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels bij voorkeur uitvoeren in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, eventueel met hout
- hellende daken bij voorkeur voorzien van keramische pannen of riet
- een terughoudend kleurgebruik is gewenst
- materialen, kleur en architectuur aan landschapskant in harmonie met historisch langhuisboerderijkarakter



DONKEREIND EN DEMMERIK (beschrijving)

Hoofdlijnen

Over het bovenland lopen de open linten Demmerik en Donkereind met aan weerszijden de gevarieerde, veelal agrarische bebouwing met een grote afwisseling tussen open en gesloten delen.

Onbebouwde ruimte

Kenmerkend is een wisselde open en gesloten bebouwingsstructuur met duidelijke verschillen tussen de oostelijke en westelijke zijde. Kleine en grote doorzichten tussen de gebouwen zorgen voor een sterke relatie met het achterliggende landschap. Verdraaiingen in kavelrichtingen zorgen voor een wisselende groene en blauwe landschapsbeleving en een veranderende oriëntatie van woningen ten opzichte van de weg.



Bebouwing

Oostelijk van het lint staan vooral grote monumentale langhuisboerderijen en er tegenover kleinere tuinders- en veenarbeiderswoningen. Het verschil is terug te voeren op het vroegere landgebruik. Bij de Heulweg en het voormalige station is het lint verdicht en heeft de aangesloten bebouwing een dorps karakter. Verdraaiingen van kavelrichtingen bepalen de beleving van het landschap en de oriëntatie van de woningen op de weg. Rooilijnen staan in de meeste gevallen haaks op de richting van de sloten. Dit betekent dat langs het Donkereind de voorgevels veelal evenwijdig aan de weg staan, maar doordat het lint langs het Demmerik het kavelpatroon schuin doorsnijdt bepalen ook zijgevels hier het straatbeeld. De bebouwing is overwegend vrijstaand en gericht op de weg. De kavels worden ontsloten over het lint en de oostelijke kavels zijn via bruggetjes over de bermstoot te bereiken. De meeste gebouwen liggen enigszins terug van de weg, waarbij de rooilijnen onderling verspringen. Noklijnen van boerderijen lopen evenwijdig met de sloten, terwijl ze bij kleinere woningen er veelal haaks op staan. Bijgebouwen staan achter het hoofdgebouw en er bij voorkeur duidelijk los van. De panden zijn meestal één en soms twee lagen hoog met een vaak iets overstekend zadeldak. Aan de westzijde komen ook schild- of mansardekappen en wolfseinden voor. De hoofdvorm is veelal eenvoudig en heeft een veelal langgerekte plattegrond. Voorgevel vormen een front naar de weg en hebben sterk symmetrische indeling. Gevelopeningen zijn horizontaal gelijnd, rechthoekig en staand. De hoofdentree zit veelal in de zijgevel. De detaillering is zorgvuldig en bij boerderijen en oudere woningen rijk. Dit geldt vooral voor de naar de weg gerichte voorgevels, zijgevels hebben een sober detailering. Siermetselwerk, ramen met rollagen en luiken, kozijnen met roedeverdeling en daklijsten met bewerkte windveren en makelaars komen hier veel voor. Gevels zijn gemetseld in baksteen en soms voorzien van een witte verf- of stuc laag. Veelal zijn ze uitgevoerd met een trasraam in een ander kleur baksteen of gepleisterd en in terughoudende kleuren geverfde plint. Hellende daken zijn afgedekt met donkere en soms oranje keramische pannen. Nieuwe woonboerderijen zijn vaak geheel of gedeeltelijke gedekt met riet. Kleurgebruik is veelal terughoudend. Uitzonderingen hierop vormen de agrarische bijgebouwen die bekleedt zijn met stalen golfplaten op een bakstenen plint en glazen kassen.

112

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Voor de bijzondere, vaak monumentale bebouwing geldt een bijzonder regime. Het dempen van bermstooten en verdichting dient tegen te worden gegaan. Het beleid voor de openbare ruimte is onder meer gericht op behoud van de afwisselende openheid. Sommige boerenbedrijven willen uitbreiden en verdere verschuiving van landbouw naar wonen wordt verwacht. De 'ruimte voor ruimte-regeling' is hierbij van invloed. Het beleid is gericht op behoud van het bestaande lintkarakter.

Aanvullend beleid

Voor de linten is het beeldkwaliteitsplan 'De linten van Vinkeveen' gemaakt waarin onder meer de vorm en het materiaalgebruik wordt voorgeschreven. In hoofdstuk 2 worden onder 'Linten' de ruimtelijke kwaliteiten van Donkereind en Demmerik verder toegelicht

Bijzonder welstandsregime

Voor de linten Donkereind en Demmerik met de historische structuur en de gevarieerde bebouwing geldt een bijzonder welstandsregime. Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- eenvormigheid in gebruik van verhardingen, straatmeubilair en beplanting van het lintprofiel nastreven
- begeleidende bermen, bomen en sloten door laten lopen langs het lint
- eenheid erfinrichting behouden; bij meer dan twee parkeerplaatsen deze achter het erf realiseren
- asymmetrisch profiel met bermsloot en bruggetjes behouden
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken
- aandacht voor de achterkanten van de linten
- panden langs de bermsloot bij voorkeur met een brug ontsluiten

Ligging

- één hoofdmassa bepaalt het beeld van het erf of de kavel
- voorgevel van het hoofdgebouw naar de weg richten
- rooilijnen haaks op het slotenpatroon laten lopen
- de rooilijnen van hoofdmassa's terugleggen en ten opzichte van elkaar laten verspringen
- nokrichting evenwijdig aan of haaks op het slotenpatroon plaatsen
- nieuwbouw met de kap in de richting van het kavel uitvoeren
- bijgebouwen achter het hoofdgebouw plaatsen

Massa

- panden en ensembles zijn afwisselend en individueel
- de hoofdvorm van gebouwen in principe eenvoudig houden met rechthoekige hoofdvorm van plattegrond
- gebouwen opbouwen uit een onderbouw van bij voorkeur één laag met een enkelvoudig schild- of zadeldak
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen onderschikken en vormgeven als toegevoegd element of opnemen in de hoofdmassa
- kloeke bouwvolumes terugbouwen met rijke details
- woonhuizen hebben een lage goot, een brede steile kap en een rechthoekige plattegrond
- panden aan de oostelijke zijde hebben een lage goot, een brede steile kap en een rechthoekige diepe plattegrond

Architectonische uitwerking

- zorgvuldig detailleren, van eenvoudig tot rijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- de voorgevel van panden langs Demmerik en Donkereind symmetrisch uitvoeren met rijke details en zijgevel duidelijk soberder
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen
- bebouwing in de tweede lijn en bijgebouwen eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als het hoofdgebouw

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels bij voorkeur uitvoeren in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, eventueel met hout
- hellende daken bij voorkeur voorzien van keramische pannen of riet
- een terughoudend kleurgebruik is gewenst
- materialen, kleur en architectuur aan de oostelijke zijde in harmonie met historisch langhuisboerderijkarakter



HOOFDSTUK 5

Welstandscriteria voor specifieke bouwwerken

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

Beleid ten aanzien van specifieke bouwwerken

In De Ronde Venen zijn verschillende gebouwtypen benoemd als bouwwerken waarvoor een beoordelingskader met 'eigen' welstandscriteria kan worden opgesteld. De opzet van deze objectgerichte beoordelingskaders is vergelijkbaar met de gebiedsgerichte beoordelingskaders.

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

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

FORTEN (beschrijving)

Hoofdlijnen

Fort 'Waver-Amstel' bij Nessersluis en fort 'bij Uithoorn' ten zuiden van Amstelhoek maken deel uit van de Stelling van Amsterdam. Beide forten liggen in de noordoosthoek van De Ronde Venen, aan de westkant van de Amstel.

Onbebouwde ruimte

De Stelling van Amsterdam werd in de 19^e eeuw aangelegd om het Nederlandse leger in terug te kunnen laten trekken als de Nieuwe Hollandse Waterlinie door de vijand zou worden ingenomen. De stelling is een landschappelijke zone met verdedigingswerken rond de hoofdstad die ten tijde van oorlog onder water gezet kon worden. Op strategische plekken werden verdedigingswerken geplaatst. De forten zien uit op de hoger gelegen wegen en de open droogmakerijen. Het fort 'Waver-Amstel' diende deels om de Veldweg te verdedigen en vanuit fort 'bij Uithoorn' werd onder meer de dijk die door polder De Tweede Bedijking loopt beheerst. Vanuit het open land werden de forten zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. Aan de achterkant van de forten staat opgaand groen. Op de voorzijde van de wallen, die veelal met gras bekleed zijn, staat onder andere meidoorn. De forten zijn in de loop der tijd dichtbegroeid geraakt.

Bebouwing

De forten worden omringd door een gracht en hebben aarden wallen waar het hoofdgebouw gedeeltelijk in ligt. De forten zijn gericht op de vroeger te verdedigen wegen en op het open landschap voor het fort. De forten bestaan uit een in grindbeton opgetrokken bomvrij hoofdgebouw dat deels in de aarden wallen is verzonken. De hoofdgebouwen worden geflankeerd door bijgebouwen die voor munitieopslag of vergelijkbare militaire functies dienden en meestal eveneens gedeeltelijk zijn weggezonden in de aarden wallen. De deuren en raamkozijnen zijn in principe van hout, geschilderd in een donkere kleur.

Aan de rand van het fort bij Uithoorn, nabij de oeververbinding, staat de uit baksteen opgetrokken fortwachterswoning met een zadeldak dat gedekt is met keramische pannen. Bij de ingang is een genieloods geplaatst, met een gevel die bekleed is met houten, geschilderde delen.

Bij fort 'Waver-Amstel' staat een woning geplaatst op de plek waar vroeger de genieloods stond. Deze woning is grotendeels opgetrokken uit hout, met een dak dat afgedekt is met keramische pannen.

Bij fort 'bij Uithoorn' zijn nog de restanten aanwezig van een inundatie sluis en aangrenzende 'kom' voor het water.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De samenhang tussen fort en landschap evenals de cultuurhistorisch waardevolle opbouw van gracht, omwalling en gebouw zijn waardevol.

De forten zijn in de loop der jaren dichtbegroeide groengebieden geworden. Het beleid is gericht op het vinden van passende functies voor de forten en handhaving en versterking van de ligging in het landschap.

Aanvullend beleid

De Stelling van Amsterdam staat op de UNESCO werelderfgoedlijst en de forten zijn alle Rijksmonumenten.

FORTEN (criteria)

OBJECT 1

Bijzonder welstandsregime

Voor de unieke forten en hun ligging in het landschap geldt een bijzonder welstandsregime. Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- het verschil tussen voor- en achterkant van het fort benadrukken door verschil in begroeiing
- ontsluiting aan de achterzijde van het fort handhaven
- oriëntatie op en ligging in het landschap handhaven en waar mogelijk versterken
- zicht vanuit het fort op de voorgelegen wegen en droogmakerij behouden

Ligging

- per fort is één hoofdgebouw wenselijk
- het fort richten op het voorgelegen landschap
- de heldere ordening van gebouwen op het fort handhaven

Massa

- het hoofdgebouw en versterkte bijgebouwen liggen deels verzonken in de aarden wal
- verschil in de open en de gesloten zijde van gebouwen handhaven
- de fortwachterswoning heeft één bouwlaag en een zadeldak

Architectonische uitwerking

- zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij wijzigingen karakteristieke detaillering behouden
- bijgebouwen net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa

Materiaal- en kleurgebruik

- luiken en deuren in hout uitvoeren, geschilderd in een donkere kleur
- gevels van het hoofdgebouw zijn van grindbeton in een donkere kleur
- de fortwachterswoning in baksteen uitvoeren, met keramische pannen op het dak
- gevels van de voormalige genieloodsen afdekken met houten delen die zijn geschilderd
- het kleurgebruik aanpassen aan het landelijk gebied



BOERDERIJEN (beschrijving)

Hoofdlijnen

De boerderijen maken meestal deel uit van de linten en zijn zowel op het bovenland als langs de rivier en in de droogmakerijen te vinden. De Ronde Venen heeft een grote variatie aan boerderijen. De boerderijen zijn grofweg in te delen in het veentype, de verschillende boerderijen in de droogmakerijen en de modernere boerderijen.

Onbebouwde ruimte

Bij de traditionele boerderijen maakt de erfindeling en de erfbeplanting van oorsprong deel uit van de compositie van het geheel. Mede door de functiewijziging van sommige boerderijen tot woonhuizen veranderen veel erven mee en gaat de traditionele erfindeling met bijbehorende beplanting verloren.

Bebouwing

Boerderijen liggen meestal niet direct aan de weg, maar dieper op de met leilinden, fruitbomen of hagen begroeide kavels. De rooilijnen verspringen en lopen meestal evenwijdig aan de weg of het slotenpatroon. De bebouwing bestaat vaak uit een hoofdgebouw en iets teruggelegen bijgebouwen als zomerhuizen, stallen, schuren en hooibergen. Het hoofdgebouw staat in principe met de top- of langsgevel gericht naar de hoofdweg.

Het langhuisboerderijtype komt het meest voor in De Ronde Venen. Het hoofdgebouw is soms onderverdeeld in een woon-en een bedrijfsdeel en meestal voorzien van een plint, een begane grond en een laag met een kap, die bij het veentype meestal de vorm van een zadeldak heeft en bij de overige typen in verschillende vormen voorkomt. In de dakvlakken zitten tegenwoordig vaak dakramen.

De veelal representatieve top - of langsgevel van het woondeel is vaak symmetrisch met hoge ramen, die soms zijn geflankeerd door luiken. De overige ramen van de zijgevels zijn meestal kleiner. Ramen van de bijgebouwen zijn vaak hooggeplaatst en soms van boven half rond. De boerderijen hebben meestal een zorgvuldige detaillering. Bij traditionele boerderijen en met name de veenboerderijen komen veel rijke details als versierde omlijstingen om de grote ramen en een windveer langs de dakrand voor.

De gevels zijn veelal opgebouwd uit een bruine baksteen en een enkele keer wit gepleisterd. Bij de boerderijen in de droogmakerij zijn delen van de gevel soms van hout. De plint is meestal van een ander materiaal of andere kleur. Daken zijn merendeels afgedekt met keramische pannen of ook wel riet. De overwegend houten kozijnen zijn meestal geschilderd in een lichte kleur, evenals de meeste andere houten elementen als de windveer. Luiken en roeden zijn vaak juist in een donkere, meestal groene kleur geschilderd. De bijgebouwen zoals de stallen hebben een met het hoofdgebouw vergelijkbaar hoofdvolume, maar zijn in architectuur en detaillering soberder.

118

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De op de linten en de rivier of weg gerichte boerderijen met de bomen en bijgebouwen, zijn kenmerkend voor het buitengebied. De boerderijen bepalen mede het cultuurhistorisch waardevolle beeld. Een aantal boerderijen verliest de agrarische functie en wordt aangepast op de woonfunctie. Hiermee verandert het beeld. De structuur van het gebouw alsmede de erfinrichting zijn van belang.

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

Aanvullend beleid

Veel boerderijen zijn al aangewezen als Rijks- of gemeentelijk monument.

Bijzonder welstandsregime

Voor de afwisselende, individuele boerderijen langs de structurerende linten, geldt een bijzonder welstandsregime. Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- traditionele erfindeling en beplanting in principe handhaven
- bedrijfsgebouwen achter een lint niet opnemen in de traditionele erfcompositie van de boerderij maar erachter plaatsen
- bedrijfsgebouwen in open landschap in principe opnemen in het bestaande bebouwingscluster, eventueel begeleid door erfbeplanting
- buitenruimte rond bedrijfsgebouwen aan linten vormgeven als overgang tussen het traditionele erf en het omringende landschap
- buitenruimte rond bedrijfsgebouwen in droogmakerijen vormgeven als onderdeel van het erf

Ligging

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

Massa

- panden zijn afwisselend en individueel
- de hoofdvorm van bedrijfsgebouwen in principe eenvoudig houden
- de plattegrond rechthoekig houden
- gebouwen opbouwen uit een onderbouw van één laag met een kap
- aan- en uitbouwen ondergeschikt houden aan het hoofdvolume
- zijgevels voorzien van vensters

Architectonische uitwerking

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

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels bij voorkeur uitvoeren in bruine of rode baksteen, eventueel gestuct
- hellende daken bij voorkeur voorzien van keramische pannen of riet
- houtwerk schilderen: grote vlakken veelal in donkere groentinten, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals gebroken wit danwel lichtgroen of lichtgeel
- plinten in terughoudende kleur of ander materiaal vormgeven
- een kleurgebruik dat niet sterk afwijkt van de belendende panden is gewenst
- geen witte beton- of kalkzandsteen en geen spiegelen glas, kunststof of aluminium kozijnen, vlakke plaatdeuren, rolluiken of plaatmaterialen gebruiken



AGRARISCHE BEDRIJFSGEBOUWEN (beschrijving)

Hoofdlijnen

Agrarische bedrijfsgebouwen staan verspreid over de gemeente langs de linten en in het buitengebied. Het gaat hierbij niet om klassieke boerderijen, maar de bij het moderne boerenbedrijf benodigde stallen en loodsen voor opslag van materieel en producten. Deze kunnen achter een klassieke boerderij staan, maar ook op het erf van een platelandswoning. Een aantal van deze bedrijfsgebouwen heeft naast een opslag- ook een verkoopfunctie.

Onbebouwde ruimte

Bij het plaatsen van agrarische bedrijfsgebouwen is inpassing in het landschap van belang. Voor inpassing van agrarische bedrijfsgebouwen is het afhankelijk van de plek hoe er met beplanting rond het gebouw om wordt gegaan.

De agrarische bedrijfsgebouwen als uitbreiding van bedrijven langs de linten zijn veelal van een grotere schaal dan de traditionele lintbebouwing. Plaatsing van het agrarisch bedrijfsgebouw achter de hoofd- en bijgebouwen en het vormgeven van de buitenruimte als overgang van erf naar landschap zorgt voor behoud van de kleinschalige linten.

Agrarische bedrijven in de droogmakerij zijn meestal omzoomd met beplanting. Afhankelijk van de schaalvergroting kan zo'n cluster bebouwing uitgebreid worden door een bedrijfsgebouw op te laten nemen en eveneens te omzomen.

Bebouwing

In het algemeen geldt, dat het gebouw deel uitmaakt van de reeks van representatief, rijk gedetailleerd voorhuis met daarachter een eenvoudiger uitgevoerde stal. De agrarische bedrijfsgebouwen staan niet direct langs de weg, maar liggen achter de eerste rij bebouwing waarin de woonhuizen te vinden zijn. Ze hebben eenvoudige, rechthoekige plattegronden en staan meestal met de korte zijde naar de weg gericht. Aan deze kant is vaak ook een grote deur te vinden. De hoogte is beperkt tot één laag met een flauw hellende kap. Ook de uitvoering van deze gebouwen is eenvoudig. In het algemeen hebben ze een onderbouw met een plint van baksteen en daarboven gevels van gevouwen staalplaat. De daken zijn afgedekt met een vergelijkbare staalplaat, die soms is gecombineerd met stroken doorzichtige kunststof beplating.

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

120

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De waarde van de agrarische bedrijfsgebouwen is vooral gelegen in hun functioneren. Er zijn geen cultuurhistorische waarden.

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

De gemeente richt zich op het inpassen van deze objecten in het landschap. Een juiste plaatsing en een terughoudende vormgeving en kleurstelling zijn gewenst gezien de schaalverschillen in de landschapstypen en de daarin gelegen bebouwing en de goede zichtbaarheid van de gebouwen vanaf de linten en wegen.

Aanvullend beleid

Voor agrarische bedrijfsgebouwen geldt geen aanvullend beleid.

AGRARISCHE BEDRIJFSGEBOUWEN (criteria) OBJECT 3

Regulier welstandsregime

De agrarische bedrijfsgebouwen vallen onder het reguliere welstandsregime. Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- bedrijfsgebouwen achter een lint niet opnemen in de traditionele erfcompositie maar erachter plaatsen
- bedrijfsgebouwen in open landschap in principe opnemen in het bestaande bebouwingscluster, eventueel begeleid door erfbeplanting
- buitenruimte rond bedrijfsgebouwen aan linten vormgeven als overgang tussen het traditionele erf en het omringende landschap
- buitenruimte rond bedrijfsgebouwen in droogmakerijen vormgeven als onderdeel van het erf

Ligging

- bedrijfsgebouwen achter de eerste rij bebouwing plaatsen
- bij verschillende gebouwen op één erf is clustering gewenst
- een heldere ordening van verschillende gebouwen op het erf is belangrijk
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken
- de korte kant bij voorkeur naar de weg richten

Massa

- bedrijfsgebouwen opbouwen uit een onderbouw van één laag met bij voorkeur een flauw hellende kap
- de hoofdvorm van bedrijfsgebouwen in principe eenvoudig houden
- de plattegrond rechthoekig en eenvoudig houden
- bedrijfsgebouwen bij voorkeur opbouwen uit een ongedeelde hoofdmassa
- geledingen zijn wenselijk
- wanneer bedrijfsbebouwing met de lange zijde evenwijdig aan de weg staat geldt dat hoge goten (tot 6,00 m.) naar deze weg zijn gericht en lage goten (één flinke laag) naar het land

Architectonische uitwerking

- zorgvuldig detailleren

Materiaal- en kleurgebruik

- grote vlakken opbouwen uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering, metaal- of eternitgolfplaat
- het kleurgebruik aanpassen aan het landelijk gebied
- daken zijn bij voorkeur donkergrijs
- daken van koelcellen kunnen lichtgrijs worden uitgevoerd



WOONSCHEPEN (beschrijving)

Hoofdlijnen

Woonschepen liggen aan een aantal vaarten, in de Vinkeveense plassen en gegroepeerd in de parken bij De Hoef, Demmerik en aan de Bovendijk bij Wilnis. Het is drijvende woonbebouwing die voor permanente bebouwing of als recreatiewoning wordt gebruikt.

Onbebouwde ruimte

Veel woonschepen liggen in de vaarten die deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur. Bij clustergebieden van woonschepen zijn de woonschepen in een structuur ondergebracht.

Behalve op het water wordt eveneens een claim op een deel van de oevers gelegd. Het behoud van de groene randen of bermen waar de woonschepen afgemeerd liggen is gewenst.

Bebouwing

De bebouwing bestaat meestal uit één en soms twee woonlagen met een plat of licht hellend dak. Kenmerkend is de horizontale geleding van het schip. De detaillering is eenvoudig maar zorgvuldig. De wanden zijn in principe van hout.

Het kleurgebruik is terughoudend en aangepast aan de omgeving.

Waardebepaling, beleid en ontwikkeling

De woonschepen liggen meestal in clusters. In Wilnis worden nog enkele toevoegingen van woonschepen voorzien. Het beleid is gericht op handhaving van het huidige aantal woonschepen.

Aanvullend beleid

Voor de woonschepen is het woonschepenbeleid gemeente De Ronde Venen opgesteld, met daarin onder meer richtlijnen voor de maximale afmetingen van het schip en mogelijke aanlegplaatsen.

WOONSCHEPEN (criteria)

OBJECT 4

Regulier welstandsregime

De woonschepen vallen onder het reguliere welstandsregime. Er zal worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- groene randen en bermen naast woonschepen handhaven
- het gebruik van de oever afhankelijk maken van de breedte van het water

Ligging

- zicht op hoofdgroenstructuur niet belemmeren (bijvoorbeeld niet in bochten aanleggen)

Massa

- woonschepen opbouwen uit een onderbouw van één en soms twee lagen met bij voorkeur een plat dak of flauw hellende kap
- woonschepen vormgeven met een horizontale geleding
- oppervlak maximaal 120 m² (20,00 X 6,00 m.) na verleende vrijstelling door burgemeester en wethouders, advies van het Recreatieschap en instemming van de rechthebbende
- hoogte maximaal 4,00 m., gemeten vanaf de waterlijn

Architectonische uitwerking

- de detaillering is eenvoudig en zorgvuldig

Materiaal- en kleurgebruik

- grote vlakken van de woonbebouwing bestaan bij voorkeur uit hout
- het kleurgebruik is aangepast aan het landelijk gebied

Kleine plannen

bijgebouwen

- oppervlakte bijgebouw maximaal 33 m²
- goothoogte bijgebouw maximaal 3,00 m.
- hoogte bijgebouw maximaal 4,00 m.
- onderlinge afstand tenminste 5,00 m.
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn maximaal 3,00 m. hoog
- lichtmasten zijn maximaal 5,00 m. hoog

Woonschepen in het plassegebied:

- oppervlakte woonschip maximaal 64 m²
- hoogte maximaal 3,50 m., gemeten vanaf de waterlijn
- verplaatsing van woonschepen is alleen mogelijk als het bestemmingsplan daarin voorziet
- onderlinge afstand tenminste 5,00 m.



HOOFDSTUK 6

Welstandscriteria voor kleine bouwplannen

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

Beleid ten aanzien van veel voorkomende kleine bouwplannen

Licht bouwvergunningplichtige plannen die aan deze criteria voldoen worden in principe niet aan de welstandscommissie voorgelegd maar beoordeeld door een ambtenaar van het Bouw- en woningtoezicht. Alleen als zo'n bouwplan niet aan de ambtelijke toetsingscriteria voldoet of wanneer er sprake is van een bijzondere situatie of twijfel aan de toepasbaarheid wordt het plan aan de welstandscommissie voorgelegd. De welstandscommissie maakt bij de beoordeling tevens gebruik van de gebieds- en objectcriteria en de algemene welstandscriteria.

Ambtelijke toetsingscriteria worden gegeven voor:

- aan- en uitbouwen
- bijgebouwen en overkappingen
- dakkapellen
- gevelwijzigingen
- erfafscheidingen
- reclame
- dakramen en zonnepanelen
- beschoeiingen en grondkeringen
- steigers en steigers/terrassen bij woonschepen

Per type bouwwerk komen de volgende punten aan de orde:

- een korte beschrijving van wat precies wordt bedoeld en waar de gemeente vanuit welstandsoogpunt naar streeft,
- een overzicht van het bouwvergunningenregime voor het betreffende bouwwerk,
- de welstandscriteria voor de ambtelijke toets.

AAN- EN UITBOUWEN

Beschrijving en uitgangspunten

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw in directe verbinding met het hoofdgebouw. Een aanbouw is een toevoeging van een nieuwe ruimte en een uitbouw is een vergroting van een bestaande ruimte. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. Daarom streeft de gemeente in gebieden met een eenvormige bouwstijl naar herhaling van uniforme exemplaren die passen bij het karakter van de gebouwen en de straat. Belangrijk is dat de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw.

Aan- en uitbouwen

Een kleine aan- of uitbouw op het achtererf of zijerf is binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij (zie hiervoor het Besluit bouwvergunningsvrije- en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken). Deze bouwwerken worden niet vooraf beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrije aan- of uitbouw achteraf ingrijpen, als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit op grond van de excessenregeling zoals beschreven in hoofdstuk 8). Vergunningsvrije aan- en uitbouwen die voldoen aan onderstaande ambtelijke toetsingscriteria vormen in elk geval geen exces. Bij twijfel wordt vooroverleg met het bouwtoezicht aanbevolen.

Vergunningsvrij

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

Lichte bouwvergunning

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

Uitzonderingen

Trendsetter

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

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

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

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

maat en plaats

Voor de maat en plaats van aan- en uitbouwen aan de achterkant zijn de criteria gelijklopend aan die in het bestemmingsplan. Hierin is bijvoorbeeld het volgende geregeld:

- afstand tot de voorgevelrooilijn meer dan 3,00 m.
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is tenminste 3,00 m.
- maximale goothoogte niet meer dan 3,00 m.
- niet hoger dan het hoofdgebouw
- vrijstaande woningen hebben hoogstens aan één zijde aan-, uit- of bijgebouwen

vorm

- rechthoekig in één bouwlaag, eventueel met afgeschuinde hoeken
- bij tussenwoningen een eenvormige overgang door een in het verlengde van de woningscheidende wand gemetselde muur (muurdam)
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van het hoofdgebouw
- plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting
- geen doorgetrokken dakvlakken vanaf het hoofdgebouw
- geen secundaire aan- en/of uitbouw (bijv. uitbouw aan uitbouw)
- geen hekken

detaillering, materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- bij platte daken een daktrim toepassen of een boeibord dat gelijk is aan die van het hoofdgebouw

overige

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

Criteria voor een aan- of uitbouw aan de openbare ruimte

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

maat en plaats

Voor de maat en plaats van aan- en uitbouwen aan de voorzijde zijn de criteria gelijklopend aan die in het bestemmingsplan. Hierin is bijvoorbeeld het volgende geregeld:

- afstand tot de perceelsgrens is tenminste 3,00 m.
- goothoogte niet meer dan 3,00 m.
- niet hoger dan het hoofdgebouw
- vrijstaande woningen hebben hoogstens aan één zijde aan-, uit- of bijgebouwen

vorm

- rechthoekig in één bouwlaag, eventueel met afgeschuinde hoeken
- aan de voorgevel vormgeven als erker met lage gemetselde opbouw
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van het hoofdgebouw
- plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting
- geen doorgetrokken dakvlakken vanaf het hoofdgebouw
- geen secundaire aan- en/of uitbouw (bijv. uitbouw aan uitbouw)
- geen hekken

detaillering, materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- bij platte daken een daktrim toepassen of een boeibord dat gelijk is aan die van het hoofdgebouw

overige

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

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

BIJGEBOUWEN EN OVERKAPPINGEN

Beschrijving en uitgangspunten

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

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

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

Bijgebouwen en overkappingen

Kleine bijgebouwen of overkappingen op het achtererf of zijerf zijn binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij (zie hiervoor het Besluit bouwvergunningvrije- en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken). Deze bouwwerken worden niet vooraf beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrije aan- of uitbouw achteraf ingrijpen, als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit op grond van de excessenregeling zoals beschreven in hoofdstuk 8). Vergunningsvrije bijgebouwen en overkappingen die voldoen aan onderstaande ambtelijke toetsingscriteria vormen in elk geval geen exces. Bij twijfel wordt vooroverleg met het bouwtoezicht aanbevolen.

Vergunningsvrij

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

Lichte bouwvergunning

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

Uitzonderingen

Trendsetter

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

Criteria voor een bijgebouw of overkapping niet aan de openbare ruimte

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

maat en plaats

Voor de maat en plaats van bijgebouwen en overkappingen aan de achterzijde zijn de criteria gelijklopend aan die in het bestemmingsplan. Hierin is bijvoorbeeld het volgende geregeld:

- afstand tot de voorgevelrooilijn meer dan 3,00 m.
- goothoogte niet meer dan 3,00 m.
- niet hoger dan het hoofdgebouw
- vrijstaande woningen hebben hoogstens aan één zijde bijgebouwen, aanbouwen of uitbouwen

vorm

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

detaillering, materiaal en kleur

- bij platte daken een daktrim toepassen of een boeibord dat gelijk is aan die van het hoofdgebouw
- materiaal afgestemd op het hoofdgebouw en uitgevoerd in metselwerk of hout in dekkend schilderwerk
- kleur overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in gedekte tinten

overige

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

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

Criteria voor een bijgebouw of overkapping aan de openbare ruimte

Een bijgebouw of overkapping aan de openbare ruimte, is alleen aan de zijgevel toegestaan. Bijgebouwen en overkappingen aan de zijkant waarvoor geen trendsetter is aangewezen, voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Redelijke eisen van welstand voor een bijgebouw of overkapping aan voor- of zijkant die grenst aan de openbare ruimte

maat en plaats

Voor de maat en plaats van bijgebouwen en overkappingen aan de voorzijde zijn de criteria gelijklopend aan die in het bestemmingsplan. Hierin is bijvoorbeeld het volgende geregeld:

- afstand tot de perceelsgrens meer dan 3,00 m.
- de maximale hoogte is 4,00 m.
- niet meer dan twee bijgebouwen en overkappingen op het gehele erf
- niet hoger dan het hoofdgebouw
- vrijstaande woningen hebben hoogstens aan één zijde bijgebouwen, aanbouwen of uitbouwen

vorm

- duidelijk rechthoekig in één bouwlaag en geen opvallende details
- plat afgedekt
- overkapping met maximaal twee zijden tegen het hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open
- geen hekken

detaillering, materiaal en kleur

- bij platte daken een daktrim toepassen of een boeibord dat gelijk is aan die van het hoofdgebouw
- gevelgeleding gelijk aan gevelgeleding hoofdgebouw
- detaillering in zorgvuldige verhouding tot het hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de ramen en kozijnen van hoofdgebouw
- materiaal afgestemd op het hoofdgebouw
- kleur afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in gedekte kleurtinten.

overige

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

DAKKAPELLEN

Beschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een ondergeschikt element in een schuin dakvlak. Ze zijn zeer bepalend voor het straatbeeld en mogen het gebouw niet domineren. Daarom moet de noklijn van het dak vanaf de weg zichtbaar blijven en moeten schoorstenen worden gerespecteerd. Bijna altijd heeft een plat afgedekte dakkapel de voorkeur boven een schuin aangekapte dakkapel. Bij meerdere dakkapellen op één dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Dakkapellen

Dakkapellen, niet grenzend aan de openbare ruimte zijn binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij (zie hiervoor het Besluit bouwvergunningstvrije- en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken). Deze bouwwerken worden niet vooraf beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrije aan- of uitbouw achteraf ingrijpen, als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit op grond van de excessenregeling zoals beschreven in hoofdstuk 8). Vergunningsvrije dakkapellen die voldoen aan onderstaande ambtelijke toetsingscriteria vormen in elk geval geen exces. Bij twijfel wordt vooroverleg met het bouwtoezicht aanbevolen.

Vergunningsvrij

De hieronder genoemde welstandscriteria zijn bruikbaar voor een dakkapel op een woning waarvoor een lichte bouwvergunning moet worden aangevraagd. Voldoet het plan aan deze criteria dan kan een gemandateerde ambtenaar het positieve welstandsoordeel geven.

Lichte bouwvergunning

Voldoet het bouwplan niet aan deze welstandscriteria of is er sprake van een bijzondere situatie of twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het bouwplan aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie maakt bij de beoordeling tevens gebruik van de gebieds- en objectcriteria en de algemene welstandscriteria. Van zo'n bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij een complexe samengestelde dakvorm (mansardekap, schildkap, e.d.) of bij het plaatsen van een dakkapel op een ander gebouw dan een woning. Van zo'n bijzondere situatie is verder sprake bij monumenten (waarvoor tevens een monumentenvergunning vereist is).

Uitzonderingen

Een dakkapel moet duidelijk worden onderscheiden van een dakopbouw, door bijvoorbeeld het optrekken van een gevel of het aanbrennen van een 'ezelsrug' over de nok. Een dakopbouw tast het silhouet van het oorspronkelijke woningprofiel aan en heeft een ingrijpende invloed op het straatbeeld. Dakopbouwen vallen als woninguitbreiding onder de reguliere bouwvergunning. Er zijn geen ambtelijke toetsingscriteria voor opgesteld, een aanvraag voor een dakopbouw wordt altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.

134

Trendsetter

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

Criteria voor dakkapellen niet aan de openbare ruimte

Als er geen trendsetter is, voldoet een dakkapel op het achterdakvlak of het zijdakvlak aan een zijde van een woning waarvan de gevel of het erf niet direct grenst aan de weg of openbaar groen, in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Redelijke eisen van welstand voor dakkapellen op een woning niet aan de openbare ruimte

maat en plaats

- breedte hoogstens 80 % van het dakvlak met een maximum van 5.00 meter
- de hoogte van het kozijn is niet meer dan 1.25 meter
- afstand tot het hart van de woningscheidende muur is tenminste 0.60 meter
- bij een eindwoning is de afstand tot de buitenkant van de zijgevelmuur tenminste 0.90 meter
- afstand tussen de dakkapel en de hoek- en kilkepers (in geval van piramide- of schilddak) minstens 0.90 meter
- kozijn direct boven de daklijn plaatsen zodat aan de buitenzijde geen borstwering zichtbaar wordt
- afstand tussen de bovenzijde dakkapel en de daknok en tussen de onderzijde dakkapel en de dakvoet is tenminste 3 rijen pannen
- per dakvlak dakkapellen qua maatvoering en hoogteplaatsing gelijk houden
- breedteplaatsing en indeling van de dakkapel kan variëren

vorm

- plat afdekken
- bij doorlopende dakvlakken over twee of meer bouwlagen is alleen een dakkapel op de eerste verdieping toegestaan
- geen dakkapellen boven elkaar plaatsen
- bij mansardekappen geen dakkapellen in het hoge dakvlak plaatsen
- per dakvlak dakkapellen qua maatvoering en hoogteplaatsing gelijk houden

detaillering, materiaal en kleur

- per dakvlak dakkapellen qua detaillering en materiaaltoepassing gelijk houden
- kleur en materiaal aanpassen aan de kleur van het overige buitenschilderwerk of in een donkere kleur uitvoeren
- bij de indeling van de dakkapel aansluiten bij de onderliggende gevel
- de zijwanden van dakkapel zijn ondoorzichtig, het voorvlak is voornamelijk van glas

overige

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

Criteria voor dakkapellen aan de openbare ruimte

Als er geen trendsetter is, voldoet een dakkapel op het voordakvlak of het zijdakvlak aan een zijde van een woning waarvan de gevel of het erf direct grenst aan de weg of openbaar groen, in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Redelijke eisen van welstand voor dakkapellen op een woning aan de openbare ruimte

maat en plaats

- breedte hoogstens 50% van de gevelbreedte met een maximum van 3,00 m.
- de hoogte van het kozijn is niet meer dan 1,25 m.
- de afstand tot het hart van de woningscheidende muur is tenminste 0,60 m.
- afstand tot de buitenkant van de zijgevelmuur is tenminste 0,90 m.
- afstand tussen de dakkapel en de hoek- en kilkepers (in geval van piramide- of schilddak) minstens 0,90 m.
- kozijn direct boven de daklijn plaatsen zodat aan de buitenzijde geen borstwering zichtbaar wordt
- afstand tussen de bovenzijde dakkapel en de daknok en tussen de onderzijde dakkapel en de dakvoet is tenminste 3 rijen pannen
- per dakvlak dakkapellen qua maatvoering en hoogteplaatsing gelijk houden
- breedteplaatsing en indeling van de dakkapel kan variëren

vorm

- plat afdekken
- bij doorlopende dakvlakken over twee of meer bouwlagen is alleen een dakkapel op de eerste verdieping toegestaan
- geen dakkapellen boven elkaar plaatsen
- bij mansardekappen geen dakkapellen in het hoge dakvlak plaatsen

detaillering, materiaal en kleur

- per dakvlak dakkapellen qua detaillering en materiaaltoepassing gelijk houden
- kleur en materiaal aanpassen aan de kleur van het overige buitenschilderwerk of in een donkere kleur uitvoeren
- bij de indeling van de dakkapel aansluiten bij de onderliggende gevel
- de zijwanden van dakkapel zijn ondoorzichtig, het voorvlak is voornamelijk van glas

overige

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

GEVELWIJZIGINGEN

Beschrijving en uitgangspunten

Van een gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, venster, raam of deur. Omdat de opbouw van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische uitwerking van het gebouw en/of de straatwand moeten ook de gevelwijzigingen zorgvuldig worden ontworpen. In principe mag de samenhang en de ritmiek in straatwanden niet worden verstoord door incidentele gevelwijzigingen.

Kozijn- en/of gevelwijzigingen

Een kozijn- en/of gevelwijziging in de achtergevel of een zijgevel van een gebouw is binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij (zie hiervoor het Besluit bouwvergunningvrije- en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken). Deze bouwwerken worden niet vooraf beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrije gevelwijziging ingrijpen, als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit op grond van de excessenregeling zoals beschreven in hoofdstuk 8). Vergunningsvrije kozijn- en/of gevelwijzigingen die voldoen aan onderstaande ambtelijke toetsingscriteria vormen in elk geval geen excès. Bij twijfel wordt vooroverleg met het bouwtoezicht aanbevolen.

Vergunningsvrij

De hieronder genoemde welstandscriteria zijn bruikbaar voor een kozijn- en/of gevelwijziging waarvoor een lichte bouwvergunning moet worden aangevraagd. Voldoet het plan aan deze criteria dan kan een gemandateerde ambtenaar het positieve welstandsoordeel geven.

Lichte bouwvergunning

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

Uitzonderingen

Trendsetter

Een lichte bouwvergunning voor een kozijn- en/of gevelwijziging kan worden verstrekt, als het bouwwerk gelijk is aan een trendsetter. Een kozijn- en/of gevelwijziging voldoet dus in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het bouwblok of in de straat aan een woning van hetzelfde type eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurde trendsetter. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij bureau Bouw- en Woningtoezicht, balie burgerservice.

Criteria voor gevelwijzigingen niet aan de openbare ruimte

Als er geen trendsetter is, voldoet een gevelwijziging in de achtergevel of een zijgevel die niet direct grenst aan de weg of openbaar groen en niet is gelegen aan een direct aan de weg of openbaar groen grenzend zijerf, in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Redelijke eisen van welstand voor gevelwijzigingen aan achter- of zijgevel

maat en plaats

- maximaal één gevelement per gevel verandert
- de gevelwijziging mag niet leiden tot wijziging van de draagconstructie van het gebouw

vorm

- de gevel van begane grond en verdieping blijven samenhangend
- gevelopeningen niet blinderen

detaillering, materiaal en kleur

- detaillering, materiaal-en kleur afgestemd op oorspronkelijke gevel

overige

- kozijn- en/of gevelwijzigingen dienen te voldoen aan eventuele in het gebiedsgerichte beoordelingskader genoemde aanvullende criteria

Criteria voor gevelwijzigingen aan de openbare ruimte

Als er geen trendsetter is, voldoet een gevelwijziging in de voorgevel of een zijgevel die direct grenst aan de weg of openbaar groen of is gelegen aan een direct aan de weg of openbaar groen grenzend zijerf, in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Redelijke eisen van welstand voor gevelwijzigingen aan voor- of zijgevel

maat en plaats

- maximaal één gevelement per gevel verandert
- de gevelwijziging mag niet leiden tot wijziging van de draagconstructie van het gebouw
- gevelwijziging mag niet leiden tot wijziging bestaande gevelopening

vorm

- samenhang en ritmiek van de straatwand niet verstoren
- de gevel van begane grond en verdieping blijven samenhangend
- gevelopeningen niet geblinderd met panelen of schilderwerk
- de gevelwijziging moet als zelfstandig element zijn vormgegeven en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel
- verticale- en horizontale geleding van de gevel handhaven
- bestaande lateien, onderdorpels, raamlijsten, speklagen en/ of rollagen in originele staat of in ieder geval in overeenstemming met de vormtaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en/of raamlijsten
- bij garage)puien: borstwering met oorspronkelijke beplating invullen, geen metselwerk gebruiken

detaillering, materiaal en kleur

- detaillering afgestemd op oorspronkelijke gevel
- materiaal overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in hout
- oud-Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn uitgangspunt
- kleur overeenkomstig het hoofdgebouw en niet opvallend

overige

- kozijn- en/of gevelwijzigingen dienen te voldoen aan eventuele in het gebiedsgerichte beoordelingskader genoemde aanvullende criteria

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. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is. Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan de woongebieden. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling, daarom gaat de eerste voorkeur altijd uit naar een erfafscheiding van haagplanten zoals liguster of haagbeuken of volledig te begroeiende gazen hekwerken.

Erfafscheidingen

Een erfafscheiding is binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij (zie hiervoor het Besluit bouwvergunningstvrij- en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken). Deze bouwwerken worden niet vooraf beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrije erfafscheiding ingrijpen, als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit op grond van de excessenregeling zoals beschreven in hoofdstuk 8). Vergunningsvrije erfafscheidingen die voldoen aan onderstaande ambtelijke toetsingscriteria vormen in elk geval geen excès. Bij twijfel wordt vooroverleg met het bouwtoezicht aanbevolen.

Vergunningsvrij

De hieronder genoemde welstandscriteria zijn bruikbaar voor een erfafscheiding waarvoor een lichte bouwvergunning moet worden aangevraagd. Voldoet het plan aan deze criteria dan kan een gemandateerde ambtenaar het positieve welstandsoordeel geven.

Lichte bouwvergunning

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

Uitzonderingen

Trendsetter

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

KLEINE PLANNEN 5

Criteria voor erf- of perceelafscheiding

Als er geen trendsetter is, voldoet een erf- of perceelafscheiding in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Redelijke eisen van welstand voor erf- en perceelafscheidingen

maat en plaats

Voor de maat en plaats van erfafscheidingen zijn de criteria gelijklopend aan die in het bestemmingsplan. Hierin is bijvoorbeeld het volgende geregeld:

- een erf- of perceelafscheiding aan de achterkant en meer dan 1,00 m. terugliggend vanaf de voorgevellijn niet hoger dan 2,00 m.
- een erf- of perceelafscheiding aan de voorkant en minder dan 1,00 m. terugliggend vanaf de voorgevellijn niet hoger dan 1,00 m.

vorm

- de erf- of perceelafscheiding bestaat bij voorkeur uit haagplanten, zoals liguster, buxus of haagbeuken of volledig te begroeien gazen hekwerken

detaillering, materiaal en kleur

- materiaal gelijk aan een eventuele aangrenzende erfafscheiding, overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in volledig te begroeien gazen hekwerk, metselwerk of hout
- metselwerk conform het hoofdgebouw tot 0,40 m. hoog met daarboven metalen stijlen in gedekte kleur tussen gemetselde penanten
- geen zichtbare toepassing van beton, kunststof, staal, damwand, rietmatten en geen vlechtschermen
- kleur afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere tint of natuurlijke (aard)kleuren, geen opvallend kleurgebruik

overige

- erf- of perceelafscheidingen dienen te voldoen aan eventuele in het gebiedsgerichte beoordelingskader genoemde aanvullende criteria

RECLAME

Beschrijving en uitgangspunten

Reclame is een publieke aanprijzing of naamsaanduiding van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclame-uitingen ongewenst.

Reclame

Reclame is binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij. Deze bouwwerken worden niet vooraf beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrije reclameuiting achteraf ingrijpen, als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit op grond van de excessenregeling zoals beschreven in hoofdstuk 8). Bij twijfel wordt vooroverleg met het bouwtoezicht aanbevolen. In de hieronder volgende criteria zijn allereerst de criteria opgenomen voor reclame waarvoor geen bouwvergunning nodig is.

Vergunningsvrij

Volgend op de criteria voor vergunningsvrije reclame zijn de criteria opgenomen voor reclame waarvoor een lichte bouwvergunning noodzakelijk is. Deze welstandscriteria zijn bruikbaar voor reclame, die volgens het bestemmingsplan is toegestaan en waarvoor een lichte bouwvergunning moet worden aangevraagd. Voldoet het plan aan deze criteria dan kan een gemandateerde ambtenaar het positieve welstandsoordeel geven.

Lichte bouwvergunning

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

Uitzonderingen

Criteria voor vergunningsvrije reclame

In principe is het verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders op een zaak handelsreclame te maken met een opschrift, aankondiging, of afbeelding in welke vorm dan ook, die vanaf de openbare ruimte zichtbaar is.

Dit verbod geldt niet als de Woningwet, op de Wet milieubeheer gebaseerde voorschriften, de Monumentenwet, de Verordening bescherming natuur en landschap provincie Utrecht 1982 of artikel 2.1.5.1 van toepassing is.

Tevens is reclame onder bepaalde voorwaarden vergunningsvrij. Dit geldt in principe voor de onderstaande reclame-uitingen:

- opschriften, aankondigingen en afbeeldingen in het inwendige deel van het bouwwerk
- opschriften en aankondigingen op zuilen, borden, muren of andere constructies, aangewezen door de overheid
- opschriften en aankondigingen met als doel openbare verkoping, aanbiedingen ter verkoop, verhuur of verpachting van een bouwwerk of met betrekking op het beroep, de dienst of het bedrijf dat in of op het bouwwerk wordt uitgeoefend, mits deze opschriften en aankondigingen:
 - niet verlicht zijn
 - gezamenlijk geen groter oppervlak hebben dan 0,5 m²
 - geen van alle een grotere afmeting in een richting hebben dan 1,00 m.
 - op of aan het bouwwerk zijn aangebracht
- tijdelijke opschriften en aankondigingen aan gebouwen, voor zolang zij betekenis hebben, mits:
 - door de rechthebbende of hoofdgebruiker van het gebouw schriftelijk is verklaard dat hij tegen het opschrift of de aankondiging geen bezwaar heeft
 - het tijdelijk karakter van maximaal 9 weken wordt niet overschreden

Redelijke eisen van welstand voor vergunningsvrije reclame

RECLAME

Criteria voor gevelreclame in de bebouwde kom

Een reclame-uiting aan een gebouw voldoet ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Redelijke eisen van welstand voor reclame aan de gevel

maat en plaats

- geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht
- op een verkeersveilige plek
- zo kort mogelijk op de gevel
- geen reclame die overlast veroorzaakt aan de omgeving door bijvoorbeeld lichtspreading
- reclame op rolluiken is terughoudend
- geen reclames op of tegen luifels aanbrengen
- per gevel/bedrijf maximaal 2 reclame-objecten
- per winkel/bedrijf maximaal twee lichtreclames
- in woongebieden geen handelsreclames
- reclame evenwijdig aan en tegen de gevel, maximaal 60% van de traverse (kleinste winkelbreedte) lang en 0,40 m. hoog
- loodrecht op de gevel staande reclame is niet hoger dan 0,40 m., maximaal 1,00 m² in oppervlak en niet meer dan 0,80 m. uit de gevel
- voldoende afstand tussen reclame en de ramen op de verdieping houden
- op woningen met praktijkruimte in woongebieden in zijn aankondigingen toegestaan, mits
 - voor diensten of producten die in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht, reclame onverlicht is en maximaal 0.50 m² groot
 - voor openbare verkoping, aanbiedingen ter verkoop, verhuur of verpachting van onroerend goed
- reclame-uitingen op sportcomplexen dienen op het complex gericht te zijn
- reclame-uitingen op sportcomplexen zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg
- reclame tenminste 2,00 m. boven voetpaden
- reclame tenminste 4,20 m. boven de weg

vorm

- reclame-uitingen waar mogelijk integreren in de architectuur en beperken tot het hoogst noodzakelijke
- geen mechanisch bewegende delen
- geen reclame met geluid
- de lichtbron van lichtreclame is constant

detaillering, materiaal en kleur

- bevestigingsconstructie in redelijke verhouding tot reclame en gebouw

144

overige

- reclames dienen te voldoen aan eventuele in het gebiedsgerichte beoordelingskader genoemde aanvullende criteria

KLEINE PLANNEN 6

Criteria voor reclame-uitingen los van de gevel

Een reclame-uiting los van de gevel voldoet ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Redelijke eisen van welstand voor reclame los van de gevel

maat en plaats

- op een plek die het zicht op de openbare ruimte of het landschap niet ernstig belemmeren
- reclames schermen geen verkeersborden of lichten af
- geen reclame op, aan, of rond bomen
- sandwichborden alleen ten behoeve van in de gemeente plaatsvindende evenementen
- plaatsing van sandwichborden maximaal 10 dagen
- bordreclames hebben betrekking op de in de winkel of het bedrijf te verhandelen artikelen
- borden direct tegen de gevel, zonder voetgangers te hinderen
- borden tenminste 1,00 m. van een naastgelegen woningingang
- borden slechts aanwezig tijdens openingstijden van de winkel
- per winkel maximaal één bord
- aan lantaarnpalen onderzijde reclame op 3,50 m. hoogte
- bij lantaarnpalen aan de van de weg gekeerde kant (haaks op de weg)
- maximaal één op de drie lantaarnpalen heeft reclame
- bijabri's heeft maximaal één zijwand (tweezijdig) reclame

vorm

- (sandwich)borden zijn maximaal 0,80 m. breed en 1,20 m. hoog
- reclames aan lantaarnpalen hebben een afmeting van 0,50 X 0,50 m.
- reclamezuilen zijn tot 2,00 m. hoog en hebben hoogstens vier kanten met een breedte van maximaal 0,80 m.

detaillering, materiaal en kleur

- bord-, en lantaarnpaalreclames zijn niet verlicht
- reclames lijken niet op verkeersborden of -lichten
- bij reclamezuilen bij voorkeur diaverlichting

overige

- reclames dienen te voldoen aan eventuele in het gebiedsgerichte beoordelingskader genoemde aanvullende criteria

DAKRAMEN EN ZONNEPANELEN

Beschrijving en uitgangspunten

Een dakraam of zonnepaneel wordt aangebracht in het dakvlak en is niet dominant in het straatbeeld. Voor dakramen en zonnepanelen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Dakramen en zonnepanelen

Een dakraam of zonnepaneel is binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij (zie hiervoor het Besluit bouwvergunningsvrije- en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken). Deze dakramen en zonnepanelen worden niet vooraf beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrij dakraam ingrijpen, als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit op grond van de excessenregeling zoals beschreven in hoofdstuk 8). Vergunningsvrije dakramen en zonnepanelen die voldoen aan onderstaande ambtelijke toetsingscriteria vormen in elk geval geen excès. Bij twijfel wordt vooroverleg met het bouwtoezicht aanbevolen.

Vergunningsvrij

De hieronder genoemde welstandscriteria zijn bruikbaar voor dakramen en zonnepanelen waarvoor een lichte bouwvergunning moet worden aangevraagd. Voldoet het plan aan deze criteria dan kan een gemandateerde ambtenaar het positieve welstandsoordeel geven.

Lichte bouwvergunning

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

Uitzonderingen

Trendsetter

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

Dakraam of zonnepaneel in alle dakvlakken

Als er geen standaardplan is, voldoet een dakraam of zonnepaneel in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Redelijke eisen van welstand voor dakramen en zonnepanelen

maat en plaats

- een dakraam of zonnepaneel neemt niet meer dan de helft van het dakvlak waarin het wordt aangebracht in beslag
- bij meerdere dakramen of zonnepanelen op een doorgaand dakvlak regelmatige rangschikking op horizontale lijn met een minimale tussenruimte van 1,00 m.
- breedte van een dakraam of zonnepaneel in achter- of zijdakvlak niet meer dan 3,00 m.
- breedte van een dakraam of zonnepaneel in voordakvlak niet meer dan 2,00 m.
- hoogte van een dakraam of zonnepaneel niet meer dan 1,20 m.

vorm

- rechthoekig
- verzonken in het dakvlak

detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- materiaal, kleur en detaillering afgestemd op het hoofdgebouw

overige

- dakramen en zonnepanelen dienen te voldoen aan eventuele in het gebiedsgerichte beoordelingskader genoemde aanvullende criteria

BESCHOEIINGEN EN GRONDKERINGEN

Beschrijving en uitgangspunten

Beschoeiingen en grondkeringen zijn uit planken opgebouwde en door palen gestutte bouwwerken waarmee aarde op zijn plaats wordt gehouden. Beschoeiingen staan op de grens van oever en sloot. Grondkeringen aan de openbare weg zijn van invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan grondkeringen te voorkomen. Beschoeiingen en grondkeringen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Ze moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen.

Beschoeiingen en grondkeringen

Beschoeiingen en grondkeringen zijn binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij (zie hiervoor het Besluit bouwvergunningstvrijen lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken). Deze bouwwerken worden niet vooraf beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrije beschoeiing of grondkering ingrijpen, als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit op grond van de excessenregeling zoals beschreven in hoofdstuk 8).

Vergunningsvrij

De hieronder genoemde welstandscriteria zijn bruikbaar voor een beschoeiing of grondkering waarvoor een lichte bouwvergunning moet worden aangevraagd. Voldoet het plan aan deze criteria dan kan een gemandateerde ambtenaar het positieve welstandsoordeel geven.

Lichte bouwvergunning

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

Uitzonderingen

KLEINE PLANNEN 8

Criteria voor beschoeiingen en grondkeringen

Een beschoeiing of grondkering voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Redelijke eisen van welstand voor beschoeiing en grondkering

maat en plaats

- beschoeiing steekt maximaal 0,40 m. uit boven de gemiddelde waterlijn

vorm

- glooiende taludlijn of
- trapsgewijs waarbij per keer in verticale richting maximaal 0,90 m. omhoog wordt gegaan met een onderlinge afstand van minimaal 1,00 m.

detaillering, materiaal en kleur

- beschoeiingen en grondkeringen zijn constructief
- natuurlijke oevers zijn opgebouwd uit een dubbele rij palen met wilgentenen
- de kleur is groen of aardkleur

overige

- beschoeiingen en grondkeringen dienen te voldoen aan eventuele in het gebiedsgerichte beoordelingskader genoemde aanvullende criteria

STEIGERS EN STEIGERS/ TERRASSEN BIJ WOONSCHEPEN

Beschrijving en uitgangspunten

Een steiger is een bouwwerk dat middels palen aan de grond is gekoppeld en de verbinding vormt met de oever.

Afmeersteigers en terrassen kunnen, afhankelijk van de plaatsing, van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan steigers en terrassen te voorkomen. Ze moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en worden gemaakt van duurzame materialen.

Een steiger of terras is binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij (zie hiervoor het Besluit bouwvergunningsvrije- en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken). Deze bouwwerken worden niet vooraf beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrije steiger of terras ingrijpen, als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit op grond van de excessenregeling zoals beschreven in hoofdstuk 8). Vergunningsvrije terrassen en steigers die voldoen aan onderstaande ambtelijke toetsingscriteria vormen in elk geval geen excès. Bij twijfel wordt vooroverleg met het bouwtoezicht aanbevolen.

De hieronder genoemde welstandscriteria zijn bruikbaar voor een steiger of terras waarvoor een lichte bouwvergunning moet worden aangevraagd. Voldoet het plan aan deze criteria dan kan een gemandateerde ambtenaar het positieve welstandsoordeel geven.

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

Steigers/steigers en terrassen bij woonschepen

Vergunningsvrij

Lichte bouwvergunning

Uitzonderingen

KLEINE PLANNEN 9

Criteria voor afmeersteigers

Een afmeersteiger voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Redelijke eisen van welstand voor afmeersteigers

maat en plaats

- aan de oever van tuinen en erven van een woning
- een steiger komt niet boven de oever uit
- geen vlonders of pontons plaatsen

vorm

- de vorm is eenvoudig

detaillering, materiaal en kleur

- bij voorkeur hout of ander natuurlijk en niet snel verwerend materiaal
- uitwerking en kleurgebruik zijn sober
- er is geen verlichting

overige

- afmeersteigers dienen te voldoen aan eventuele in het gebiedsgerichte beoordelingskader genoemde aanvullende criteria

Criteria voor steigers bij woonschepen

Een steiger bij een woonschip voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Redelijke eisen van welstand voor steigers bij woonschepen

maat en plaats

- de steiger steekt niet over de wal
- in principe geen plaatsing aan de waterzijde, tenzij het bestemmingsplan andere regels geeft

vorm

- de vorm is eenvoudig

detaillering, materiaal en kleur

- bij voorkeur hout of ander natuurlijk en niet snel verwerend materiaal
- uitwerking en kleurgebruik zijn sober
- er is geen verlichting

overige

- steigers bij woonschepen dienen te voldoen aan eventuele in het gebiedsgerichte beoordelingskader genoemde aanvullende criteria

Criteria voor terrassen bij woonschepen

Een terras bij een woonschip voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Redelijke eisen van welstand voor terrassen bij woonschepen

maat en plaats

- het terras levert geen gevaar op voor de scheepvaart
- in principe geen terrassen aan de waterkant
- is de ruimte tussen oever en schip kleiner dan of gelijk aan 1,50 m., dan mag deze boven het water worden voorzien van een steiger of terras, mits het schip hierdoor niet verder het water in steekt
- maximaal 1 terras per woonschip, aan de kopeinden
- het terras heeft geen directe verbinding met de oever

vorm

- de vorm is eenvoudig

detaillering, materiaal en kleur

- bij voorkeur hout of ander natuurlijk en niet snel verwerend materiaal
- uitwerking en kleurgebruik zijn sober
- er is geen verlichting

overige

- terrassen bij woonschepen dienen te voldoen aan eventuele in het gebiedsgerichte beoordelingskader genoemde aanvullende criteria

HOOFDSTUK 7

Welstandscriteria bij (her)ontwikkelingsprojecten

TOELICHTING

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

PROCEDURE

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten vormt een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de gemeente, in overleg met de welstandscommissie. De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

HOOFDSTUK 8

Welstandscriteria bij excessen

TOETSING ACHTERAF

Als voor een bouwvergunningplichtig bouwwerk geen bouwvergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de bouwvergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze bouwvergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan kunnen burgemeester en wethouders overgaan tot handhaving: degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is zal worden aangeschreven om binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. De gemeente De Ronde Venen zal tevens prioriteit geven aan het handhavingsbeleid en illegale bouwwerken (of gebruik dat strijdig is met het bestemmingsplan) actief opsporen en daar tegen optreden.

EXCESSENREGELING BIJ VERGUNNINGSVRIJE BOUWWERKEN

Ook bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 19 Ww kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Volgens datzelfde wetsartikel moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. Deze 'excessenregeling' is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

CRITERIA BIJ EXCESSEN

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

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames, of
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).

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

ARTIKEL B

Overgangsbepaling

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

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad der gemeente
De Ronde Venen, d.d.

BIJLAGE 1

Begrippenlijst

Aanbouwen grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw, die niet vanuit de woning is te bereiken

Achterkant de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde niet direct grenst aan de weg of openbaar groen.

Afdak dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen

Band horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen of baksteen

Bedrijfsbebouwing gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter

Beschermd dorps- of stadsgezicht gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde is aangewezen tot beschermd gebied krachtens de Monumentenwet

Beschot afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen

Bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd

Bestrating verharding zoals straatstenen of tegels

Bijgebouw gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage

Blinde muur of gevel gevel of muur zonder raam, deur of andere opening

Borstwering dicht muurdeel tot kniehoogte

Boeibord opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal, ter bekleding van de goot

161 **Boerderij** gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis

Bouwblok een aan alle zijden door straten en wegen begrensde groep gebouwen, die een stedenbouwkundige eenheid vormt

Bouwlaag verdieping van een gebouw

Bovenbouw het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels

Buitengebied buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd

Bungalow meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd

Buurtschap verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom

Carport afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning

Dak afdekking van een gebouw, vlak of hellend, waarop dakbedekking is aangebracht

Dakhelling de hoek van het dak ten opzichte van een horizontale vlak

Dakkapel uitbouw op een hellend dakvlak

Dakopbouw een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert

Dakraam raam in een hellend dak

Deelplan een stedenbouwkundig plan, waarin een stuk van een wijk of stad gedetailleerd is uitgewerkt

Detail ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam

Drager en invulling de drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden)

Ensemble architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden

Erf onbebouwd stuk grond behorende bij een gebouw

Erker kleine toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas

Flat groot kantoor- of woongebouw met meerdere verdiepingen

Galerij gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen

Geleding verticale of horizontale indeling van de gevel door middel van inspringingen

Gepotdekseld gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan

Gevel buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel)

Gootklos in de muur bevestigd stuk balk ter ondersteuning van een goot

Groengebied gebied met veel beplanting zoals parken, plantsoenen, sportterreinen en natuurgebieden

Hoogbouw gebouwen van meer dan vier lagen

Individueel gebouw zelfstandig, op zichzelf staand gebouw

Industriebouwing gebouwen met een industriële bestemming

Industriegebied gebied bestemd voor de vestiging van industrie

Kavel grondstuk, kadastrale eenheid

Kern centrum van een dorp of stad

Klossen uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten

Kop in het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw

Laag zie bouwlaag

Laagbouw gebouwen van één of twee lagen

Lak afwerklaag van schilderwerk

Landelijk gebied zie buitengebied

Landmark object dat door maat, schaal of (verschijnings)vorm werkt als oriëntatie/herkenningspunt

Latei draagbalk boven gevelopening

Lessenaarsdak dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak

Lichtkoepel raamconstructie in een plat dak, in de vorm van een koepel

Lijst een al dan niet versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel

Lint langgerekte weg met daarlangs bebouwing

Luifel een plat of licht gebogen uitgebouwd afdak, vaak boven een deur

Maaiveld bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht

Mansardekap dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat

Massa volume van een gebouw of bouwdeel

Metselverband het patroon waaruit metselwerk is opgebouwd

Middelhoogbouw gebouwen van drie of vier lagen

Middenstijl vertikaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.

Nok horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak

163

Onderbouw het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met een zadeldak

Ondergeschikt voert niet de boventoon

Ontsluiting de toegang tot een terrein of een gebouw

Oriëntatie de richting van een gebouw

Overstek bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel

Paneel rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting

Plaatmateriaal bouw materiaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (onder andere trespa) of staal (vlak of met profiel)

Planmatige bebouwing groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan

Plint een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw

Portiek gemeenschappelijk trappenhuis

Pyramidedak dak bestaande uit vier gelijk hellende vlakken die elkaar bovenaan in een punt ontmoeten

Renovatie (gedeeltelijke) vernieuwing van een gebouw

Rijtjeshuis huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen

Rollaag horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand

Rooilijn lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden

Sanering herinrichting door middel van sloop en vervangende nieuwbouw

Schilddak dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken

Schuur bijgebouw ten behoeve van opslag

Situering de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving

Stads- en dorpsvernieuwing maatregelen voor de verbetering of vervanging van bebouwing en de openbare ruimte daaromheen

Textuur de voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk)

Uitbouw aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is

Vorgevellijn denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk

Voorkant de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voorzover die zijde direct grenst aan de weg of openbaar groen

Windveer plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen

Zadeldak dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen

Zijgevellijn denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk

BIJLAGE 2

Straatnamenregister

A

Aalscholver	17
Ter Aase Zuwe	24
Achterbos	10
Adelricusstraat	16
Gosewijn van Aemstelstraat	3
Aetsveld	16
Agaat	17
Albertijn	16
Alexandriet	17
Ambachtsherensingel	16
Amethist	17
Amstelkade	13/22
Anselmusstraat	16
Aquamarijn	17
Aquarius	15
Arkenpark De Plashoeve	9
Arkenpark Mur	20A
Assessorstraat	16

B

Burgemeester van Baaklaan	16
Baambrugse Zuwe	9
Baljuwsstraat	16
Barnsteen	17
Prinses Beatrixlaan	1
Beatrixstraat	4/15
Beemdgras	17
Cornelis Beerninckstraat	16
Beltmolen	17
Dr. van den Berglaan	16
Prins Bernhardlaan	7/15
Prins Bernhardstraat	5
Blauwe Zegge	17
Bloemhaven	11
Boezemmolen	17
Bonkelaar	17
Bonkestekersweg	16/17/19
de Borsaliastraat	16
Botdrager	16
Botsholsedarsweg	23
Botsholsedijk	20A/23
Bovendijk	19/20A/20B/21/23
Bozenhoven	2
Braspenning	16
Breeveld	16
Briljant	17
Ds H ten Brinckplantsoen	16
Bruggesloot	1
de Bruinlaan	14
Brunel	3
Buitenkruier	17
Buurmeesterstraat	16
Bijleveld	16

C

Christinastraat	15
Cliffordweg	12/23
Communicatieweg	18
Conincksmeer	17
Constructieweg	18
Croonstadtdlaan	1
Cruzaat	16
Cuilensmeer	17

D

Daalder	16
Wethouder van Damlaan	16
Demmerik	26
Demmeriksekade	24
Diamant	17
A. P. van Dishoeckstr	16/17
Dodaarslaan	16
Donkereind	26
Dorpsstraat (Mijdrecht)	1
Dorpsstraat (Wilnis)	4
Dotterbloem	20A
Driehuisplein	2/5
Drossaardstraat	16
Dubloen	16
De Duiker	5
Dukaton	16
Dukaat	16
Dijkgraaf	6
van Dijklaan	13/14
Dijkveld	16

E

Eendracht	4
Rekreatiepark Eilinzon	20A
Elzenhof	11
Energieweg	18
Engellaan	14
Ir. Enschedeweg	24

F

Fazant	17
Burg. Fernhoutlaan (Amstelhoek)	14/23
Burg. Fernhoutlaan (Wilnis)	16
Florijn	16
Frank	16
Futenlaan	16
Fuut	17

G

Gagelweg	21
Geerkade	24
Gemeeneland	17
Genieweg	18
Giselbertstraat	16

Godebaldstraat	16
Gouden Reaal	16
Gouwenstraat	16
Granaat	17
Gravenstraat	16
Griffioen	16
Groenland	17
Groenlandse kade	8
Grondzeiler	17
Groot Mijdrechtstraat	18
Grutto	17
Gruttolaan	16

H

Dr. J. v.d. Haarlaan	3/16/17
Burg. Haitsmaplein	1
Handelsweg	18
Heemraadsingel	16
Piet Heinlaan	13/14
De Helling	10
Helmstraat	1
Herbergier	6
Herenweg (Vinkeveen)	7
Herenweg (Wilnis)	4/5
Herimanstraat	16
Hertogenstraat	16
Zuster den Hertoglaan	16
Heulweg	7/11
de Hoef Oostzijde	13/14/19/22
de Hoef Westzijde	24
Eerste Hoefweg	13/21
Tweede Hoefweg	13/20C/24
Hofland	1/2
Hogebiezenpad	16
Hoofdweg (Mijdrecht)	1/16/17/23
Hoofdweg (Waverveen)	12/23
Houtduif	17
Houtzaagmolen	17

I

Industrieweg	8
Inghenwinckelstraat	16
Prinses Irenelaan	1
Irenestraat	15

J

Jade	17
Jager	16
St. Janstraat	16
Pieter Joostenlaan	4/5/15/16/17
Julianalaan	15
Koningin Julianalaan	1/15
Koningin Julianastraat	4/15

K

Kamgras	17
Pastoor Kannelaan	16/17
Karekiet	17
Karolus	16
Kastelein	6
Kerkelanden	7
Kerklaan	7/15
Kerkstraat (Mijdrecht)	1
Kerkstraat (Wilnis)	4
Kerkvaart	1/15

Kerspelstraat	16
Kievit	17
Kievitslaan	16
Klaproos	3
Klijne Meer	17
Bisschop Koenraadstraat	16
Kogger	16
Koningsspil	17
Koraal	17
Korenmolen	17
Korenmolenweg	24/25
Kromme Mijdrecht	19B
Kroon	16
Kropaar	17
De Krom	15
Kruiwiel	17
Kwikstaart	17

L

Lagebiezenpad	16
Lageweidepad	16
Lageweideplantsoen	16
Landsherenstraat	16
Lange Meer	17
Leeuwerik	17
Leicester	16
Lepelaar	17
Jacob van Lichtenbergstr	16
De Lindeboom	1
Johannes van Lochemstr	16
Loopveldweg	17

M

Maansteen	17
Maarschalkstraat	16
Malachiet	17
Prinses Margrietlaan	16
Margrietstraat	4/15
Markestraat	16
Marktschipper	6
Prinses Marijkelaan	16
Meester vd Meerendonkstraat	13/21
Meerkoet	17
Meerkoetlaan	16
Meeuwenlaan	16
Mennonietenbuurt	13
Merelslag	20B/20C
Middenweg	19A
Midrethstraat	16
Molenhof	1
Molenkade	19
Molenland	2/5/17/23
Molenwiek	17
Molmlaan	16
Molmpad	16
Bucho van Montzimastraat	16
Mouton	16
Secretaris Munniklaan	16
Muijeveld	16
Mijdrechtse dwarsweg	17/23
Mijdrechtse Zuwe	13/14/20B/23

N

Nessersluis	13/22
Nobel	16

Nutslaan 18
 Nijverheidsweg 18
 Dr. Mees ten Oeverlaan 16

O

Ondernemingsweg 18
 Oosterlandweg 17/20B/23
 Opaal 17
 Oudeland 17
 Oude Spoorbaan 13/22/24
 Oudhulizerweg 27

P

Burgemeester Padmosweg 5
 Paltrok 17
 Parel 17
 De Passage 1
 Patrijs 17
 Patrijzenlaan 16
 Penning 16
 Pieter 16
 Poldermeester 6
 Plaswijk 20C
 Pimpernel 3
 Plevierenlaan 16/17
 Poeldijk 20A
 Poelweg 20A
 Poldermolen 17
 Postulaat 16
 Potmeer 17
 Productieweg 18
 Proostdijlaantje 1/16
 Proostdijland 17
 Proostdijerdwarsweg 20A
 Proostdijstraat 16/17
 Provincialeweg 7/18/23/26
 Pijlstaartlaan 16

R

Raadhuislaan 1/15
 Raadhuisplein 1
 Raadhuisstraat 4
 Raaigras 17
 Rechthuislaan 16
 Reiger 17
 Reigerstraat 16/17
 Rendementsweg 18
 Johan van Renessestraat 16
 Ridderschapstraat 16
 Rietgors 17
 Rietkragge 5
 Rietveld (Mijdrecht) 1
 Rietveld (Vinkeveen) 16
 Rietvoorn 17
 Ringdijk (Wilnis) 26
 Ringdijk (Vinkeveen) 16/17
 Ringdijk 1e bedijking 22/23
 Ringdijk 2e bedijking 13/14/22/23
 Ringdijk 3e bedijking 3/23
 Robijn 17
 Rodolphstraat 16
 Roerdomp 17
 Roerdompstraat 16
 Rondweg 1/2/18
 Rozenobel 16

Ruigekade 24
 Steven van Rumelaerstraat 16
 van Ruweelstraat 16

S

Saffier 17
 Doctor Schaepmanplantsoen 2
 Schattekerkerweg 13/19/21/22/23
 Scheepmaker 6
 Scheepswerf 4/15
 Schelling 16
 Schepenenstraat 16
 Scheprad 17
 Schild 16
 Scholekster 17
 Scholeksterlaan 16
 Schoolstraat 14
 Schoutenstraat 16
 Selijnsweg 12/14
 Dr. J. Severijnplantsoen 16
 Menno Simonszstraat 14
 Smaragd 17
 Snippenlaan 16
 Graaf van Solmsstraat 1/16
 Souverein 16
 Spaanse Mat 16
 Spinel 17
 Spoorhoek 17/23
 Spoorlaan 11/15/18
 Staartmolen 17
 Stadhouderslaan 16
 Stationsweg 1
 Nicolaas vd Steenstraat 16
 Stellingmolen 17
 Sterling 16
 G v Stoutenborchstraat 16
 Swaenebloem 5

T

Taling 17
 Talingenlaan 16
 Tienboerenweg 23
 Timotheegras 17
 Toermalijn 17
 Topaas 17
 Henrick Trajectinusstraat 16
 Trasmolen 17
 Burgemeester v Trichtlaan 16
 Trilgras 17
 Tuinderslaan 21
 Tuinderslaantje 7
 Turelurenlaan 16
 Turkoois 17
 Tymon van Hiltensstraat 14

U

Uitspanning 1
 Uitweg 25

V

De Vang 17
 Veenkade 24
 Veenman 6
 Park Veenvliet 19/23
 Veenweg 6/18

Veldhuis	24
Veldhuisweg	24
Veldweg	12/23
1e Velddwarsweg	23
2e Velddwarsweg	23
Veldzijdeweg	5
Verfmolen	17
A.C. Verhoefweg	23
Viergang	17
Vinkenkade	8
Vinkenslag	19
Vlieger	16/17
Burgemeester de Voogtlaan	16
Voorbancken	17/18/19/23
Vossestaart	17
Vijzelmolen	17

W

Waeterrijck	10
Wagenmaker	6
van Wassenaerstraat	16
Waterhoen	17
Waterhoenlaan	16
Waterlelie	19
Watermolen	17
Watersnip	17
Watertuin	19
Waverbancken	16
Waverdijk	13/22/23
Waverveense pad	12/20A/23
Weegbree	3
Westerlandweg	23
Mevrouw van Wieringenplein	1
Wilgenlaan	11/15/18
Prinses Wilhelminalaan	15
Wilhelminastraat	15
Ds. W.A.Willemseplantsoen	16
Wilnisse Zuwe	23/24
Wilnisse Zijweg	5/6/17/18/23
Windmolen	17
Winkeldijk	19/22/24
Wipmolen	17
Wulpenlaan	16
Wijde Blick	1

Z

168	Zeelt	17
	Zilveren Ridder	16
	Zirkoon	17
	Zon en Water	15
	Zonnekroon	16
	Zorggras	17
	Zwaan	17
	Zwanenhof	16
	Zwenkgras	17
	1e Zijweg	23
	2e Zijweg	16/17/23

BIJLAGE 3

Rijks- en gemeentelijke monumenten

RIJKSMONUMENTEN EN GEMEENTELIJKE MONUMENTEN

Amstelhoek

Amstelkade 60	zuivelfabriek
Amstelkade 121	gemaal
De Bruinlaan 4	transformatorhuisje
Piet Heinlaan 3	kerk
Mijdrechtse Zuwe 31	fort bij Uithoorn met genieloods

De Hoef

Kromme Mijdrecht	10T-huis boerderij
Kromme Mijdrecht	18T-huis boerderij
t/o Kr. Mijdrecht 30	schotbalkenkering
Oostzijde nabij nr.1	Pondskoekersluis
Oostzijde 15	zomerhuis
Oostzijde 17-17a	T-huis boerderij
Oostzijde 19-20	T-huis boerderij
Oostzijde 21	(school)woning
Oostzijde 22	voormalige school(lokalen)
Oostzijde 44	Rooms Katholieke kerk
Oostzijde 45	pastorie
Oostzijde 115	T-huis boerderij
Ruigekade 30	langhuisboerderij en zomerhuis
Westzijde 11	langhuisboerderij
Westzijde 18	gemaal 'Blokland'
Westzijde 20	langhuisboerderij
Westzijde 34	baanwachterswoning
Westzijde 47	langhuisboerderij
Westzijde 47a	zomerhuis
Westzijde 50	T-huis boerderij

Mijdrecht

Bozenhoven 4	langhuisboerderij
Bozenhoven 31-33	winkel/woning
Bozenhoven 49	villa (voormalige belastingkantoor)
Bozenhoven 139	woning
Bozenhoven 143	woning
Bozenhoven 152	parochiehuis
Derde Zijweg 7	T-huis boerderij
Dorpsstraat 8	dwarshuis
Dorpsstraat 23	woning
Dorpsstraat nabij 75	herdenkingsmonument WOII
Driehuisplein 3	pastorie
Driehuisplein nabij 2	grenspaal
Groot Mijdrechtstr.81	kantoor 'De Boemerang'
Hoofdweg 8-38	complex 16 woningen (3 bouwblokken)
Industrieweg 6	watertoren
Industrieweg 30	kop-romp boerderij
Industrieweg 32-34	pionierswoning
Kerkstraat 11	Nederlands Hervormde kerk (schip) + toren
Ringdijk 2e bedijking 25	T-huis boerderij
Rondweg 2	voormalig station en toiletgebouw
A.C.Verhoefweg 5	molenstomp

Vinkeveen

Baambrugse Zuwe 1-3	langhuisboerderij/wagenmakerij
Baambrugse Zuwe 167	chalet
Demmerik 7-9	T-huis boerderij
Demmerik 19	voorhuis van langhuisboerderij
Demmerik 22	voormalig raadhuis
Demmerik 33	langhuisboerderij
Demmerik 39	T-huis boerderij
Demmerik 46	landhuis
Demmerik 55	langhuisboerderij en schuur
Demmerik 65	langhuisboerderij
Demmerik 68	voorm.station
Demmerik 71	langhuisboerderij
Demmerik/Ringdijk ong.	voormalig spoorwegtracé en brugresten
Demmeriksekade 5	gemeal 'De Ruiters'
Demmeriksekade 9	langhuisboerderij
Donkereind 4	langhuisboerderij
Donkereind 9	langhuisboerderij
Donkereind 12	woning
Donkereind 18	voorhuis van T-huisboerderij
Donkereind 24	arbeiderswoning
nabij Herenweg 23	oorlogsmonument WOII
Herenweg 23	woning
Herenweg 58	langhuisboerderij
Herenweg 109/111	herenhuis
Herenweg 140	woning
Herenweg 142	villa
Herenweg 201	Nederlands Hervormde kerk
Herenweg 203	pastorie
Herenweg 206	woning
Herenweg 209	voorhuis van langhuisboerderij
Herenweg 221	woning
Herenweg 230-232-234	herenhuis
Herenweg 253	Gereformeerde kerk
Kerklaan 2	pastorie
Kerklaan 4	Rooms Katholieke kerk
Kerklaan 18	voormalig patronaatsgebouw
Molenkade 3-5	molenromp
Provinciale weg 14	boerderijwoning en ronde veestal
Ringdijk 6(helft)	voormalige dubbele baanwachterswoning

Waverveen

Botsholse dwarsweg 13	boerderij
Botsholse dwarsweg 14	houten huis
Botsholse dwarsweg 25	langhuisboerderij
Cliffordweg 9	Nederlands Hervormde kerk
Hoofdweg 8	woning
Nessersluis ong.	schotbalkenkering
Nessersluis 18	herenhuis
Poeldijk nabij nr.4	grenspaal
Waverdijk t/o 4a	schotbalkenkering
Waverdijk nabij nr.19	fort Waver-Amstel

Wilnis

Amstelkade 49	langhuisboerderij
Amstelkade 59	zomerhuis
Amstelkade 61	T-huis boerderij
Amstelkade 72	molenstomp
Bovendijk 31	ronde veestal
Dorpsstraat 20	Gereformeerde kerk
Dorpsstraat 38	langhuisboerderij
Dorpsstraat 42	woning
Dorpsstraat 59	(post)kantoor/huis
Dorpsstraat 61	(veldwachters)woning
Dorpsstraat 72	woning

Dorpsstraat 74	winkel/woning
Driehuisplein 1	Rooms Katholieke kerk
Geerkade 53	(sluiswachters)woning
Herenweg 269	woning
Ir.Enschedeweg 14	voormalig station
Kon.Julianastraat 23	Nederlands Hervormde kerk
Mijdr.dwarsweg 5	langhuisboerderij
Oudhuijzerweg 2-2a	langhuisboerderij
Oudhuijzerweg 4	zomerhuis
Oudhuijzerweg 18	langhuisboerderij
Oudhuijzerweg 24	T-huis boerderij
Oudhuijzerweg 28	T-huis boerderij
Oudhuijzerweg 42	langhuisboerderij
Oudhuijzerweg nabij 109	Veenmolen
Raadhuisstraat 1	voormalig raadhuis
Veldhuisweg 1	langhuisboerderij
Veldhuisweg 2	krukhuisboerderij
Wilnisser zijweg nabij 1	ophaalbrug
Wilnisse Zuwe 34	langhuisboerderij
Wilnisse Zuwe 35	langhuisboerderij

GENOMINEERDE GEMEENTELIJKE MONUMENTEN

De Hoef

Oostzijde 116	arbeiderswoning
Westzijde 41	langhuisboerderij

Mijdrecht

Bozenhoven 9	winkel-woonhuis
Bucho van Monzima/ Gosewijn van Aemstelstr	voormalige winkel
Dorpsstraat 6	winkel-woonhuis
Dorpsstraat 58-64	woon-winkelpanden (ensemble)
Gosewijn van Aemstelstr 4	geschakelde garageboxen en voormalige winkel
Graaf van Solmsstr.1-7	blok arbeiderswoningen
Hofland 2-2a	winkel-woonhuis
Hofland 8	woonhuis
Hofland 37	woonhuis annex horeca (De Paddestoel)
Oranje Nassaukwartier: Raadhuislaan/Julianalaan/ Pr.Wilhelminalaan, Pr.Bernhardlaan	woningencomplex met school, plantsoen, brug en beeld
Pr.Bernhardlaan nabij 12	transformatorhuisje
Raadhuislaan 15-23	woonblok (5 woningen)
a/d Rondweg	herinneringsbank (1948) koningin Wilhelmina
Dr.Schaepmanplantsoen	(senioren)woningbouwcomplex
Stationsweg 12	woonhuis met brug
Stationsweg 14	woonhuis met brug
Van Wassenaerstraat 9	sportzaal met beheerderswoning 'De Brug'

171

Waverveen

Cliffordweg 9	Nederlands Hervormde kerk
1e Velddwarsweg 1	langhuisboerderij

Vinkeveen

Achterbos 50	arbeiderswoning
Achterbos 95	arbeiderswoning met schuur
Achterbos 97	arbeiderswoning
Demmerik 1	langhuisboerderij
Demmerik 47	langhuisboerderij
Donkereind 17	boerderijwoning
Groenlandsekade 47	vrijstaand huis

Herenweg 19	woon-winkelpand
Herenweg 52-54	dwarshuisboerderij
Herenweg 60	langhuisboerderij
Herenweg 68	langhuisboerderij
Herenweg 103	vrijstaand diep huis
Herenweg 172	langhuisboerderij
Herenweg 177-181	woonhuis/winkel/werkplaats
Kerklaan 5-9	middenstandswoning

Wilnis

Bovendijk 31	boerderijwoning
Burg.Padmosweg 167	(pioniers)boerderij
Herenweg 1	dwarshuisboerderijwoning
Herenweg 2-4	dwarshuisboerderij
Kon.Julianastraat 19-21	dubbele arbeiderswoning
Stationsweg 2-4	woonhuis (voormalig pakhuis)
a/d Kon.Julianastraat	herinneringsbank (1964) Prinses Irene
Oudhuijzerweg 27	woonhuis met timmermanswerkplaats

COLOFON

De welstandsnota van De Ronde Venen werd opgesteld in opdracht van de gemeente De Ronde Venen door Architectenwerk Twan Jütte te Delft.

Begeleiding:

- A.F. Rosendaal, (wethouder gemeente De Ronde Venen, voorzitter projectgroep)
- Josephine Braam, gemeente De Ronde Venen
- Annemarie Brouwer, gemeente De Ronde Venen
- Leo Hulst, gemeente De Ronde Venen
- Tatjana Jovanovic, gemeente De Ronde Venen
- Nico Röling, gemeente De Ronde Venen
- Rimmer de Vries, gemeente De Ronde Venen
- Rob Hendriks (Welstand en Monumenten Midden Nederland)
- Anthony Tom (Welstand en Monumenten Midden Nederland)

Samenstelling:

- Hester van Gent, Architectenwerk Twan Jütte
- Twan Jütte, Architectenwerk Twan Jütte

