

WELSTANDSNOTA
2014



DE FRIESE MEREN



Colofon

Welstandsnota De Friese Meren

versie: 4 november 2014
10 maart 2015

Vastgesteld : 22 april 2015, *mij behand.*

Opgesteld door: W.J. Tadema

Gemeente De Friese Meren
Clusters VVH en Ontwikkeling

de griffie



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3	7.3 Kern Sloten	26
1.1 Wijzigingen t.o.v. voorgaande nota's	4	7.4 Lintbebouwing	31
2. Welstandsbeleid	6	7.5 Representatieve bedrijventerreinen	35
2.1 Ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente	6	7.6 Reguliere bedrijventerreinen	36
2.2 Relatie met andere ruimtelijke plannen	6	7.7 Buurten met een individuele opzet	37
2.3 Vaststelling door de raad	7	7.8 Buurten met seriematige/projectmatige opzet	39
2.4 Uitvoering door B&W	7	7.9 Sport- en recreatieterreinen zonder een relatie met de omgeving	41
3. Hoe welstand werkt	8	7.10 Sport- en recreatieterreinen met een relatie met de omgeving	42
3.1 Wie toetst wat?	9	7.11 Veenlandschap	43
3.2 Is de welstandstoetsing openbaar?	10	7.12 Stuwwallandschap	45
3.3 Wel of niet goedgekeurd?	11	7.13 Haskerveenpolder	49
3.4 Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van het welstandsadvies	12	7.14 Welstandsvrije gebieden	55
3.5 Welstandsvrij	13	8. Ontwikkellocaties	56
3.6 Leges	15	9. Algemene welstandscriteria	57
4. Excessenregeling	16	Bijlage A	61
5. Reclamebeleid	17	Begrippen	61
6. Monumenten	17	Bijlage B	67
7. Welstandsgebieden	18	Wettelijke grondslag welstand	67
7.1 Oude dorpskernen	19		
7.2 Grotere oude kernen	23		

1. Inleiding

Het begrip *welstand* heeft betrekking op de mate waarin een bouwplan architectonisch past in de omgeving. Een bouwplan wordt hierop getoetst. De criteria waarop wordt getoetst, zijn vastgelegd in deze door de Raad vastgestelde welstandsnota.

Door de fusie van drie gemeenten (en de toevoeging van Terherne) tot de gemeente De Friese Meren zijn tijdelijk vier verschillende welstandsnota's van toepassing geweest. In deze nieuwe Welstandsnota De Friese Meren zijn die vier nota's samengebracht tot één. Tegelijkertijd is het welstandsbeleid beoordeeld en aangepast aan de nieuwste inzichten, wetgeving en werkwijzen.

Over het algemeen zijn de regels versoepeld, bijvoorbeeld voor woonwijken en bedrijventerreinen. Maar daar waar sprake is van een bijzondere ruimtelijke kwaliteit, zoals de oude kernen en de lintbebouwing, hebben we duidelijk omschreven wat er wel en niet gewenst is. Ons welstandsbeleid is dan ook zo samen te vatten: "Weinig regels waar dat kan, duidelijke regels waar dat nodig is".

De manier waarop we toetsen aan welstand hebben we op dit nieuwe beleid aangepast. We gaan als gemeente veel meer ambtelijk toetsen. Hierdoor is het voor initiatiefnemers gemakkelijker om met ons over een plan te overleggen. Voor de bijzondere gevallen schakelen we de welstandscommissie in. Want wat gevoelig ligt en belangrijk is voor de ruimtelijke kwaliteit, verdient het om met extra aandacht te worden beoordeeld.

De welstandsnota De Friese Meren 2014 is een digitale en toegankelijke nota. Gemakkelijk te vinden door de plaatsing op het internet en eenvoudig te lezen door het heldere taalgebruik. Waarom? Omdat wij vinden dat ruimtelijke kwaliteit iets is voor iedereen. Iets waar we allemaal van kunnen genieten en waar we allemaal aan kunnen bijdragen. Wij hebben een prachtige gemeente en willen daar samen met de inwoners aan blijven werken!

Het voeren van welstandsbeleid is gebaseerd op een wettelijke grondslag, verankerd in de Woningwet, de WABO en de Bor. Het doel van het welstandsbeleid is om een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht in te richten. Hierdoor kunnen particulieren, opdrachtgevers en architecten zich in een vroeg stadium op de hoogte stellen over de van toepassing zijnde welstandscriteria. De welstandsnota levert een bijdrage aan het behouden en het versterken van de visuele kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bebouwing in de gemeente De Friese Meren.

Gebruik van dit document

Wanneer dit document als PDF bekeken wordt, is het mogelijk om op de links te klikken.

De meeste links, zoals die onderaan de pagina, leiden naar hoofdstukken in dit document.

Een aantal links leiden naar externe websites met aanvullende informatie.

1.1 Wijzigingen t.o.v. voorgaande nota's

Deze welstandsnota is ontstaan uit de harmonisatie van de welstandsnota's van de voormalige gemeenten Skarsterlân, Lemsterland en Gaasterlân-Sleat. Ook de welstandskaders voor het (vanuit de opgesplitste gemeente Boarnsterhim) later toegevoegde dorp Terherne zijn verwerkt.

De ervaringen die met het werken met welstandnota's in de afgelopen tien jaar in de drie afzonderlijke gemeenten zijn opgedaan, zijn in 2013 en 2014 als gevolg van de gemeentelijk fusie samengekomen binnen de nieuwe gemeente De Friese Meren. Deze uitwisseling van ervaringen heeft er onder andere toe geleid dat binnen de gemeentelijke organisatie nieuwe inzichten zijn ontstaan over het welstandsbeleid. Daarnaast zijn er de afgelopen jaren ook externe ontwikkelingen geweest. De belangrijkste externe veranderingen en tendensen zijn:

- De Kan-bepaling van 2013, die het mogelijk maakt voor de gemeente om zelf te bepalen hoe en door wie getoetst wordt aan welstand;
- Maatschappelijke tendens naar minder regels, meer keuzevrijheid;
- Een opkomend fenomeen: welstandsnota minder als stringente regelgeving en meer als inspiratiedocument;
- Verruiming van het vergunningsvrij bouwen.

Er is bij het harmoniseren van de welstandsnota's dus verder gekeken dan slechts het samenbrengen van de huidige nota's. Het moment van samenvoegen is aanleiding geweest om aanpassingen door te voeren die het beleid en de werkwijze omtrent welstand moderniseren en de toegankelijkheid voor burgers vergroot. Deze welstandsnota is in beginsel een afgeleide van de oude welstandsnota's, maar zowel nota als beleid wijken op een aantal aspecten af van het oude welstandsbeleid. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste veranderingen.

Herindeling van de welstandsgebieden

Het klakkeloos samenbrengen van drie welstandsnota's zou geleid hebben tot circa 50 verschillende welstandsgebieden. Daarom is de gebiedsindeling volledig opnieuw beoordeeld. Door de echte verschillen tussen de gebieden in kaart te brengen, zijn nieuwe en minder gebieden ontstaan. Daarnaast zijn de welstandscriteria bondiger en duidelijker opgesteld.



Nieuwe wet- en regelgeving en de nieuwe werkwijze

Een deel van het gevoerde welstandsbeleid was door veranderde wet- en regelgeving achterhaald en diende aangepast te worden.

Sinds de invoering welstandsnota's in 2004 veel ervaring opgedaan binnen de ambtelijke organisatie met het toetsen aan welstand. Hier is voor de toets van kleine bouwwerken altijd gebruik van gemaakt. De gemeente wil deze ervaring blijven inzetten. Sinds 2013 is in de Kan-bepaling dit bij wet geregeld. Het College is hierdoor niet meer verplicht om de welstandstoets door een welstandscommissie uit te laten voeren, maar kan dit ook ambtelijk doen.

Gemeente De Friese Meren heeft er voor gekozen de Kan-bepaling toe te passen door een deel van de toetsing ambtelijk uit te voeren en een deel door de welstandscommissie. De verdeling van de toetsingswerkzaamheden is gekoppeld aan de nieuwe gebiedsindeling. De welstandsgebieden zijn onderverdeeld in drie typen:

- welstandsvrije gebieden (geen welstandstoets);
- standaard gebieden (ambtelijke toetsing);
- bijzondere gebieden (toetsing door de welstandscommissie).

Digitalisering en het Omgevingsplan

De oude welstandsnota's waren in essentie papieren boekjes, waarvan een PDF versie op de website van de gemeente stond.

Digitaal werken is de toekomst, ook voor De Friese Meren. In Nederland beweegt het werkveld ruimtelijke ordening zich ook steeds meer in die richting. Zo zijn de overheden bijvoorbeeld sinds 1 januari 2010 verplicht om hun ruimtelijke plannen via de website ruimtelijkeplannen.nl aan te bieden. Ook aanvragen van een omgevingsvergunning worden digitaal ingediend en afgehandeld. Met de uitvoering van de Omgevingswet (waarschijnlijk in 2018) zal ruimtelijk beleid en ruimtelijke regelgeving nog verder worden gedigitaliseerd. Waarschijnlijk gaat zelfs van gemeenten verlangd worden om volledig digitaal te werken. Vanaf medio 2015 zal het mogelijk worden om welstandsnota's ook via ruimtelijkeplannen.nl te ontsluiten. Het digitaliseren van de welstandsnota De Friese Meren is een logische stap.

Hoewel nog onduidelijkheid bestaat over de uiteindelijke uitvoering van bijvoorbeeld de Omgevingswet, is de welstandsnota al zoveel mogelijk voorbereid op de toekomstige digitale ontsluiting.

2. Welstandsbeleid

2.1 Ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente

De welstandsnota spreekt zich uit over het uiterlijk van de gebouwde omgeving. De gemeente is van mening dat er zoveel mogelijk ruimte gegeven moet worden aan initiatiefnemers bij het ontwikkelen van gebouwen. Zeker op plekken in de gemeente waar bijvoorbeeld de kleur van de gevel of de vorm van het dak niet zo veel invloed heeft op de kwaliteit van de omgeving. Op veel plekken in de gemeente is het aantal welstandscriteria daarom beperkt gehouden. Er zijn echter uitzonderingen. Plekken waar sprake is van een bijzondere ruimtelijke kwaliteit, zoals het oude centrum van Sloten of Langweer. Voor dit soort locaties is veel uitgebreider beschreven wat er wel en niet gewenst is. Het welstandsbeleid van De Friese Meren is dan ook zo samen te vatten: “Weinig regels waar dat kan, duidelijke regels waar dat nodig is”.

2.2 Relatie met andere ruimtelijke plannen

Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van De Friese Meren is in meerdere gemeentelijke stukken vastgelegd. Ondermeer structuurvisies, bestemmingsplannen, inrichtingsplannen voor het openbaar gebied en de welstandsnota. De welstandsnota spreekt zich uit over het uiterlijk van de gebouwde omgeving, andere stukken gaan in op andere

aspecten. Voor de meeste bouwinitiatieven is het bestemmingsplan het belangrijkste toetsingskader. Uiteraard moeten bouwwerken ook voldoen aan andere bouwvoorschriften zoals de Woningwet of het Besluit omgevingsrecht. Meer informatie hierover is te vinden op de website van de rijksoverheid: [Bouwregelgeving](#).

Voor de welstandsnota is met name de relatie met de bestemmingsplannen van belang. Een bestemmingsplan bepaalt in principe of er gebouwd mag worden en welke functies zijn toegestaan en wat de hoogte, het aantal en de grootte van de gebouwen mag zijn. Daarnaast kan het een bestemmingsplan iets zeggen over de positie van de gebouwen op de kavel of de kapvorm. De welstandsnota vult deze voorwaarden aan met eisen aan het uiterlijk/beeld van de gebouwen. Er wordt zoveel mogelijk getracht de bestemmingsplannen en de welstandsnota op elkaar af te stemmen. Mochten de twee elkaar toch onverhoopt tegenspreken, dan geldt, dat de voorwaarden in het bestemmingsplan voor gaan. Bestemmingsplannen zijn in te zien bij de gemeente, maar zijn ook digitaal te bekijken via [Ruimtelijkeplannen.nl](#).

Naast de regels en voorschriften die een directe invloed hebben op dat wat gebouwd wordt, zijn er beleidsstukken die zich breder uitspreken over de ruimtelijke kwaliteit van onze leefomgeving. Beleid van de gemeente zoals de structuurvisie, maar ook beleid van de provincie of de rijksoverheid zoals het Streekplan voor Fryslân. Op de website van de rijksoverheid is meer informatie te vinden over het ruimtelijk beleid van de overheid: [Rol overheid bij ruimtelijk beleid](#).

2.3 Vaststelling door de raad

De gemeente vindt ruimtelijke kwaliteit belangrijk en wil daarom nieuwe bouwplannen toetsen aan welstand. Om dit te kunnen doen, moet de gemeenteraad een welstandsnota vaststellen. Wanneer de nota is vastgesteld door de raad, is toetsing aan welstand toegestaan. Welstandsbeoordeling mag dan alleen nog maar worden gebaseerd op de criteria die in de welstandsnota zijn genoemd.

Na de vaststelling van de welstandsnota wordt de werking ervan jaarlijks geëvalueerd. Daarnaast is de gemeenteraad bevoegd om jaarlijks wijzigingen in de welstandsnota door te voeren. De gemeenteraad kan bijvoorbeeld tussentijds aanvullingen op de nota vaststellen. Het gaat dan vooral om welstandscriteria voor de nieuwe, grotere (her)ontwikkelingsprojecten. Voor zulke projecten worden specifieke welstandscriteria vastgesteld. Meer hierover vindt u onder [Ontwikkellocaties](#).

Om rechtsgeldig te kunnen zijn, moeten wijzigingen aan de nota een inspraakprocedure doorlopen en door de gemeenteraad worden vastgesteld.

2.4 Uitvoering door B&W

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor het welstandstoezicht ligt bij burgemeester en wethouders. Zij zijn er dus verantwoordelijk voor, dat de toetsing aan welstand plaatsvindt en dat er een oordeel komt over de ruimtelijke kwaliteit van een (bouw)plan. Burgemeester en wethouders doen dit dus aan de hand van de in deze welstandsnota opgestelde criteria.

Burgemeester en wethouders zijn in principe vrij in het bepalen op welke wijze de toetsing plaats vindt. Gangbaar zijn toetsing door een welstandscommissie (in Fryslân veelal [Hûs en hiem](#)), een stadsbouwmeester en/of door ambtenaren van de gemeente. Binnen de gemeente De Friese Meren zijn hier duidelijke keuzes in gemaakt. Uiteraard zijn deze keuzes openbaar, waardoor voor iedereen inzichtelijk is hoe de toetsing aan welstand werkt en door wie deze uitgevoerd wordt. Vooraf is dus bekend of de toetsing ambtelijk wordt afgehandeld of door de welstandscommissie wordt gedaan.

3. Hoe welstand werkt

Wanneer u iets wilt bouwen of een bestaand bouwwerk wilt veranderen binnen de gemeente De Friese Meren, komt u in aanraking met de welstandstoets. Simpel gezegd, wordt er gekeken of het uiterlijk van het bouwwerk aan minimale beeld- en kwaliteitseisen voldoet en past in de omgeving.

Voor de meeste (ver)bouwplannen moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Deze aanvraag zal door de gemeente op verschillende punten beoordeeld worden. Zo wordt er bijvoorbeeld getoetst of een plan voldoet aan het Bouwbesluit (waarin gekeken wordt naar zaken zoals veiligheid, gezondheid en energiezuinigheid) en past binnen het Bestemmingsplan. Daarnaast wordt beoordeeld of het plan voldoet aan de welstandscriteria. Er zijn echter gebieden binnen de gemeente waarvoor de gemeenteraad heeft bepaald dat daar Welstandsvrij gebouwd of verbouwd mag worden. Hier is de welstandstoets dus niet nodig.

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt gekeken of het bouwplan voldoet aan de richtlijnen die de welstandsnota geeft voor het uiterlijk van de bouwwerken, bijvoorbeeld qua architectuur of materiaalgebruik. Op basis hiervan besluit de gemeente of de indiener een vergunning krijgt of niet.

Het is dus raadzaam de welstandsnota te raadplegen voordat men een omgevingsvergunning aanvraagt. Bovendien mogen in welstandsvrije gebieden geen excessen - een bouwwerk dat 'in ernstige mate beeldverstorend is' - voorkomen. Dus ook hierbij geldt: het is raadzaam om de welstandsnota te raadplegen voordat gebouwd gaat worden.

In principe is aan de hand van de welstandsnota na te gaan of een (ver)bouwplan past binnen de welstands-/kwaliteitseisen die de gemeente stelt voor de (ver)bouwlocatie. Het kan zijn dat de initiatiefnemer twijfelt over het bedoelde in de nota of het uiterlijk van zijn plannen. Het advies is, om in dat geval contact op te nemen met de gemeente.

Opzoeken welke criteria van toepassing zijn

- *Kijk op de kaart in welk welstandsgebied de planlocatie ligt.*
- *Zoek het gebied op in deze welstandsnota (Welstandsgebieden of Ontwikkellocaties).*
- *Daar staan de criteria die op de planlocatie van toepassing zijn.*

3.1 Wie toetst wat?

Binnen de gemeente De Friese Meren worden omgevingsvergunningen of ambtelijk of door de welstandscommissie ([Hûs en hiem](#)) getoetst aan de welstandsnota.

De plannen die ambtelijk getoetst worden, zijn de algemenere bouwplannen op plekken in de gemeente waar meer vrijheid wordt gegeven ten aanzien van welstand. Wij noemen dit de *standaard gebieden*. Het voordeel voor indieners is, dat contact met de beoordelaar over plannen laagdrempeliger is. Voor de bijzondere gevallen schakelt de gemeente de welstandscommissie in. Want wat gevoelig ligt en belangrijk is voor de ruimtelijke kwaliteit, verdient het om met extra aandacht beoordeeld te worden.

Indeling in welstandsgebieden

Het welstandsbeleid is op deze werkwijze afgestemd. Het grondgebied van de gemeente is verdeeld in een aantal gebieden. Dit zijn gebieden waarvoor dezelfde welstandscriteria gelden. De gebieden zijn onder te verdelen in drie typen:

- welstandsvrije gebieden (geen welstandstoets);
- standaard gebieden (ambtelijke toetsing);
- bijzondere gebieden (toetsing door de welstandscommissie).

In *welstandsvrije gebieden* wordt een plan in principe niet op welstand beoordeeld en vindt dus geen welstandstoets plaats.

In de *standaard gebieden* wordt de aanvraag beoordeeld in een ambtelijke welstandstoets.

De *bijzondere gebieden* zijn de *oude dorpskernen*, de *grotere oude kernen*, *kern Sloten*, de *lintbebouwing* en de *representatieve bedrijfsterreinen*. De gemeente vindt (het behoud van) de ruimtelijke kwaliteit van deze plekken zo belangrijk, dat zij van mening is, dat beoordeling gedaan moet worden door een onafhankelijke partij: de welstandscommissie.

Op de welstandskaart zijn de verschillende gebieden te zien. Hier is ook te zien tot welk type een gebied behoort. Ook bij de gebiedsbeschrijvingen in deze nota staat aangegeven welke status het gebied heeft.

Monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en andere uitzonderingen

De gemeente kiest er voor om de welstandscommissie in te schakelen voor de toetsing in *bijzondere gebieden*. Ook de beschermde stads- en dorpsgezichten laten we door de welstandscommissie beoordelen. Daarnaast is de gemeente verplicht om de toetsing van (rijks-)monumenten uit te laten voeren door de welstandscommissie.

De welstandscommissie wordt ook ingezet door de gemeente:

- bij twijfel;
- bij politiekgevoelige zaken;
- voor second opinions;
- wanneer een aanvrager hier om vraagt;
- in geval van bezwaar, beroep of verzoek om heroverweging.

Oftewel: in die gevallen dat de gemeente denkt, dat het wenselijk is dat een plan beoordeeld wordt door een onafhankelijke partij.

Voldoet mits

Het kan zijn dat een plan beoordeeld is door de welstandscommissie en dat de uitslag "voldoet mits" is. In dat geval vraagt de beoordelaar om een kleine aanpassing van het plan, waarna het alsnog goedgekeurd kan worden. Zodra de indiener het plan heeft aangepast, kan het gewijzigde plan opnieuw worden ingediend. Deze controletoeets wordt uitgevoerd door ambtenaren van de gemeente en gaat niet weer langs de welstandscommissie.

3.2 Is de welstandstoetsing openbaar?

In principe is de welstandstoetsing openbaar van aard. Echter, de werkwijze van de ambtelijke toetsing maakt dat onpraktisch. Daarom is er een verschil tussen de ambtelijke toets en de beoordeling door de welstandscommissie.

De zittingen van de welstandscommissie vinden plaats in de kleine lokale commissie op het gemeentehuis of in de grote commissie in Leeuwarden. De aard van het plan bepaalt, waar de toetsing plaatsvindt. Meer hierover vindt u op de website van [Hûs en hiem](#). Alle zittingen van de welstandscommissie zijn openbaar.

De ambtelijke toets wordt door de behandelend ambtenaar en eventueel enkele ambtelijke adviseurs uitgevoerd. Het doel van de ambtelijke toets is om deze snel en efficiënt af te kunnen handelen. Een openbare verhandeling is daarbij onpraktisch. Mocht de aanvrager het plan toch graag willen toelichten en/of het (openbaar) willen bespreken, dan is dat mogelijk. Daarvoor dient op het aanvraagformulier van de omgevingsvergunning aangevinkt te worden, dat de indiener de plannen bij de welstandstoets wil toelichten. De behandelend ambtenaar zal contact opnemen en afspraken maken. Als de aanvrager wil dat de plannen openbaar getoetst worden, dan zal dit in de welstandscommissie gebeuren.

3.3 Wel of niet goedgekeurd?

Zodra de gemeente en/of de welstandscommissie uw bouwplan hebben beoordeeld, wordt de uitkomst daarvan meegedeeld aan het college. De aanvrager wordt hiervan op de hoogte gesteld en krijgt een verslag van de beoordeling. De beoordeling resulteert meestal in één van de onderstaande uitslagen:

- “Voldoet” (uw plan is goedgekeurd)
- “Voldoet mits” (uw plan moet op een aantal punten worden aangepast en is onder die voorwaarden akkoord)
- “Voldoet niet” (uw plan is afgekeurd).
- “Aanhouden”

Als het plan is goedgekeurd kan men verder met de benodigde stappen.

Bij "voldoet mits" vraagt de beoordelaar om een kleine aanpassing van het plan, waarna het alsnog goedgekeurd kan worden. In het verslag wordt uitgelegd wat er veranderd moet worden en wat de reden daarvoor is. Zodra het plan is aangepast, kunnen de gewijzigde plannen opnieuw worden ingediend. De gemeente moet tenslotte wel weten of de gevraagde veranderingen daadwerkelijk zijn doorgevoerd. Deze controletoeets wordt ambtelijk afgehandeld.

Als het plan wordt afgekeurd is de beoordelaar van oordeel dat het bouwplan op basis van de welstandsnota, niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een "Voldoet niet" houdt in dat het bouwplan ingrijpend zal moeten worden gewijzigd. In het verslag wordt beschreven op welke punten het plan niet voldoet.

Een plan worden "aangehouden" als het plan onduidelijk is of omdat er te weinig gegevens aanwezig zijn voor een goede beoordeling. Het plan moet dan worden aangevuld en zal opnieuw beoordeeld worden.



3.4 Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van het welstandsadvies

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de welstandscommissie. Er bestaan echter enkele uitzonderingen:

Afwijken op inhoudelijke grond

Burgemeester en Wethouders hebben de mogelijkheid om op inhoudelijke gronden af te wijken van het advies van de welstandscommissie. In een dergelijk geval zijn Burgemeester en Wethouders van mening dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of dat de commissie niet de juiste criteria heeft toegepast. In dat geval kan per bouwplan één maal een 'second opinion' worden aangevraagd bij een ander provinciaal welstandsorgaan. Deze situatie kan zich voordoen wanneer Burgemeester en Wethouders bij een omgevingsvergunningaanvraag op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komen dan de welstandscommissie. Een 'second opinion' wordt aangevraagd voordat het besluit op de vergunningaanvraag wordt genomen én binnen de daarvoor geldige afhandelingstermijn.

Afwijken van de welstandscriteria (hardheidsclausule)

Bij de beoordeling van een bouwplan kan het in bepaalde gevallen voorkomen dat de welstandscriteria ontoereikend zijn. Dit is bijvoorbeeld het geval als er sprake is van een plan dat vanwege de bijzondere kwaliteiten boven het kader van de welstandsnota uitstijgt. Dan kunnen burgemeester en wethouders, eventueel na advies van de welstandscommissie, gemotiveerd afwijken van de welstandscriteria. In dat geval is er sprake van een bijzondere situatie en/of bestaat er twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria. De afwijking kan worden gebaseerd op de [Algemene welstandscriteria](#) en dient gemotiveerd te worden in de beslissing op de aanvraag van de vergunning.

Afwijken om andere redenen

Burgemeester en Wethouders hebben de mogelijkheid om bij strijdigheid van een bouwplan met de redelijke eisen van welstand, toch de omgevingsvergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen zijn. Dit kunnen bijvoorbeeld economische of maatschappelijke redenen betreffen. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

3.5 Welstandsvrij

Voor lang niet alles wat gebouwd of verbouwd wordt is een toetsing aan welstand nodig. Er zijn twee mogelijkheden waardoor een gebouw zonder welstandstoets mag worden neergezet of mag worden aangepast.

Het bouwwerk ligt in een door de gemeente aangewezen [welstandsvrij gebied](#).

Voor het bouwen van het bouwwerk of voor het bouwen van onderdelen van een bouwwerk hoeft geen omgevingsvergunning aangevraagd te worden, dus wordt er ook niet getoetst aan welstand. Bijvoorbeeld omdat het om een bouwwerk op het achtererf gaat of een dakkapel aan de achterzijde. Via de vergunningcheck bij het [Omgevingsloket online](#) van de overheid kan geraadpleegd worden of voor een bouw- of verbouwingsplan een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

Waarom welstandsvrij en wat betekent dat?

De gemeente wil de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke kwaliteit van bouwwerken meer bij de burgers laten. Dat komt onder andere tot uiting door meer ruimte te geven om welstandsvrij te bouwen. De belangrijkste reden om te kiezen voor welstandsvrij bouwen is, dat de gemeente meer vrijheid wil bieden aan burgers bij de bouw van hun woning en voor bedrijven voor het bouwen van hun bedrijfspand. Een andere reden voor welstandsvrij bouwen is het voordeel van minder regels, dus meer vrijheid, gemak en soms ook meer snelheid voor de burger.

Wanneer men bouwactiviteiten gaat ondernemen in een gebied waar welstandsvrij mag worden gebouwd, moet nog wel een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Een bouwplan wordt nog steeds getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan, de bouwverordening en het bouwbesluit. Daarbij gaat het om aspecten als de plaats van het gebouw, de bouw- en goothoogte en de technische aspecten. Er is echter geen welstandstoets meer nodig. De behandelingsperiode voor de omgevingsvergunning blijft hetzelfde.

Mag dan echt alles?

Betekent dit, dat echt alles mag en dat belanghebbenden geen bezwaar kunnen maken tegen plannen? Nee, dat ook weer niet. De gemeente heeft de mogelijkheid om extreme gevallen al te beeldverstorende uitpattingen aan te pakken. Dit heet de [Excessenregeling](#) en hierin staat beschreven onder welke voorwaarden de gemeente (achteraf) in kan grijpen bij een sterke verstoring van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast hebben belanghebbenden altijd de mogelijkheid om de (toegekende) omgevingsvergunning juridisch aan te vechten. Voor meer informatie hierover verwijzen wij naar het [Juridisch Loket](#).

Beter een goede buur...

Hoewel er vanuit de gemeente dus veel is toegestaan in de welstandsvrije gebieden, heeft elk plan wel te maken met de burens. "Beter een goede buur dan een verre vriend" is het gezegde niet voor niks. De gemeente adviseert initiatiefnemers om vooraf burens te informeren en te raadplegen wanneer zij willen gaan (ver)bouwen. Ook om het bovenstaande te voorkomen, want dat is voor niemand prettig. Goed overleg is belangrijk wanneer gebouwd wordt in een welstandsvrij gebied. We maken tenslotte samen het totaalbeeld van onze straat, onze wijk en onze gemeente.

Het verschil tussen vergunningvrij en welstandsvrij

Wat is nu precies het verschil tussen welstandsvrij en vergunningvrij bouwen?

Voor (ver)bouwen is meestal een omgevingsvergunning voor bouwen nodig. Soms is er geen omgevingsvergunning nodig. Bijvoorbeeld voor gewoon onderhoud of het plaatsen van een dakkapel aan de achterkant van een woning. Dit noemen we *vergunningvrij bouwen*. Omdat er geen vergunning verleend hoeft te worden, voert de gemeente geen toets uit op de (ver)bouw en toetst dus ook niet aan welstand. Voor meer informatie kunt u terecht bij: [Vergunningvrij bouwen en verbouwen van de rijksoverheid](#) en het [Omgevingsloket online](#).

Wanneer er wel een omgevingsvergunning nodig is, zal de gemeente de aangevraagde vergunning toetsen. Er wordt op dat moment ook getoetst aan welstand. De gemeente heeft echter een aantal gebieden Welstandsvrij verklaart. Voor deze gebieden geldt een uitzondering: wel een omgevingsvergunning aanvragen, maar de gemeente zal niet toetsen op het gebied van welstand.

Samengevat:

- *Vergunningvrij* betekent dat er geen omgevingsvergunning aangevraagd hoeft te worden en dat (bouw)plannen in principe niet met welstand te maken krijgen;
- *Welstandsvrij* betekent dat er wel een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd, maar dat de gemeente in principe niet zal toetsen aan welstand.

We zeggen hier 'in principe', omdat er wel rekening moet worden gehouden met de [Excessenregeling](#).

3.6 Leges

Aan het aanvragen, wijzigen of intrekken van een omgevingsvergunning en het krijgen van andere dienstverlening met betrekking tot de fysieke leefomgeving zijn kosten verbonden. De gemeente heft leges voor de uitvoering van deze werkzaamheden. Het soort leges en de daarvoor in rekening te brengen bedragen zijn vastgelegd in de gemeentelijke [Verordening op de heffing en de invordering van leges 2014](#). Via deze link is de gehele verordening in te zien. De leges met betrekking tot de Dienstverlening vallend onder fysieke leefomgeving/ omgevingsvergunning staan onder Titel 2.



4. Excessenregeling

Wanneer het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand, kunnen burgemeester en wethouders degene die tot het opheffen van de strijdigheid bevoegd is, aanschrijven om die strijdigheid op te heffen.

Ook bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning hoeft te worden gevraagd, moeten in ieder geval een redelijk voorkomen hebben. Om te voorkomen dat er na realisering sprake is van een exces - een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' - kunnen burgemeester en wethouders volgens artikel 19 van de Woningwet een eigenaar van het betreffende bouwwerk aanschrijven om de strijdigheid op te heffen.

De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

Om te voorkomen dat er achteraf sprake is van een 'in ernstige mate strijdigheid met redelijke eisen van welstand' kan een initiatiefnemer van een te bouwen vergunningsvrij bouwwerk dit vrijwillig laten toetsen.

Bij het toepassen van de excessenregeling moet er sprake zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen duidelijk te zien is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Meestal gaat het dan om:

- 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 of armoedige constructie;
- Toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- Verloedering door achterstallig onderhoud;
- Verstoring van ritme in de gevelwand door gedeeltelijke afbraak, instorting, verwaarlozing;
- Het plaatsen van bouwketen en/of zeecontainers anders dan functioneel voor bouw-, onderhouds-, of sloopactiviteit.

Toepassingsregel excessenregeling

"Het uiterlijk van een bouwwerk is al dan niet in ernstige strijd met redelijke eisen van welstand – beoordeeld naar de criteria conform art.12 van de Woningwet en verwoord in de door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota – indien Burgemeester en Wethouders daartoe op basis van een gemotiveerd welstandsadvies besluiten".

5. Reclamebeleid

Het maken van reclame op een pand, bijvoorbeeld met een reclamebord of lichtbak, of het gebruik van één of meer grote, vrijstaande reclameobjecten wordt geregeld met een omgevingsvergunning.

Reclame is nuttig voor een bedrijf, maar een overdaad aan reclame-uitingen kan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving verstoren. Te veel en te drukke reclame kan het straatbeeld er rommelig doen uitzien. De gemeente staat daarom niet alle vormen van reclame zomaar toe.

Op een bedrijventerrein is dit natuurlijk minder storend, dan bijvoorbeeld in het oude centrum van een dorp of in een woonwijk. Daarom is er per welstandsgebied een eigen reclamebeleid opgesteld. Wat de gemeente op het gebied van reclame op, aan en nabij de gebouwen wel en niet toestaat, is daarom te vinden in deze welstandsnota. Deze regels zijn gekoppeld aan de welstandsgebieden.

6. Monumenten

Voor gebouwen die aangewezen zijn als monument gelden speciale regels. Bouwplannen die betrekking hebben op een monument of op een gebouw dat in een *Beschermd Dorpsgezicht* of *Beschermd Stadsgezicht* ligt, mogen nooit zonder omgevingsvergunning worden gerealiseerd. In deze gevallen worden de vergunningsvrije (ver)bouwplannen vergunningsplichtig.

Bouwplannen die betrekking hebben op een monument worden op basis van de Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening door de monumentencommissie van Hûs en hiem beoordeeld. Meer hierover op de website van de rijksoverheid: [Monumenten en erfgoed archeologie](#).

7. Welstandsgebieden

Voor het welstandsbeleid is het grondgebied van de gemeente verdeeld in welstandsgebieden. Dit zijn gebieden waarvoor dezelfde welstandscriteria gelden. Op deze manier gelden voor dezelfde soort plekken binnen de gemeente dezelfde regels. Getracht is om zo min mogelijk gebieden te creëren, wat het werken met deze welstandsnota moet vergemakkelijken. Op de welstandskaart zijn de verschillende gebieden te bekijken.

Hiernaast staat een overzicht van de gebieden. Klik op de gebiedsnaam om direct naar de criteria te gaan.

Bij de criteria staat een korte beschrijving van het gebied en in enkele gebieden een uitgebreidere toelichting. Ook staan hier de reclame-criteria voor het gebied.

Voor de [Algemene welstandscriteria](#) die in elk gebied ook van toepassing zijn, kan nog worden doorgeklikt.

Bijzondere gebieden:

- [Oude Dorpskernen](#)
- [Grotere oude kernen](#)
- [Kern Sloten](#)
- [Lintbebouwing](#)
- [Representatieve bedrijventerreinen](#)

Standaard gebieden:

- [Reguliere bedrijventerreinen](#)
- [Buurten met een individuele opzet](#)
- [Buurten met seriematige/projectmatige opzet](#)
- [Sport- en recreatieterreinen zonder een relatie met de omgeving](#)
- [Sport- en recreatieterreinen met een relatie met de omgeving](#)
- [Veenlandschap](#)
- [Stuwwallandschap](#)
- [Haskerveenpolder](#)

Welstandsvrije gebieden:

- [Welstandsvrije gebieden](#)

7.1 Oude dorpskernen

Bijzonder welstandsgebied: toetsing door de welstandscommissie

Alle kernen in de gemeente hebben zich in de loop der jaren kunnen ontwikkelen en zijn vaak (veel) groter geworden. Bijna elk dorp en elke stad in de gemeente heeft echter nog een stukje oude kern. Het kenmerkende van een historische kern is, dat het lijkt of de ruimtelijke ontwikkeling op een bepaald moment is stilgezet. Het beeld van die tijd is nog grotendeels aanwezig, al staan er hier en daar wel eens wat afwijkende panden tussen. De oude ontwikkelingsstructuur in wegopbouw en bebouwing is voor een belangrijk deel nog intact. Over het algemeen hebben de gebouwen een traditionele uitstraling. Waar mogelijk wordt in de inrichting van de openbare ruimte geprobeerd om dit traditionele karakter te versterken.

Gebouwen zijn vaak verschillend van grootte en staan los van elkaar. Daarnaast is er veel variatie in kapvorm en hoofdvorm. De gebouwen hebben een sterk individueel karakter. Dit komt omdat er veel verschillende functies door elkaar kunnen staan, zoals bijvoorbeeld woonhuizen, winkels, voormalige notariskamers, kerken, boerderijen en oude, kleine gemeentehuizen. Samenhang ontstaat doordat de meeste gebouwen een traditionele uitstraling hebben of daaraan refereren.

Algemene welstandscriteria

Deze zijn te vinden onder Algemene welstandscriteria.



Criteria bebouwing

- Het beleid is erop gericht om het ontstane beeld zoveel mogelijk te behouden.
- Ondanks de diversiteit in functies is er wel een duidelijke architectonische samenhang tussen de verschillende panden. De gebouwen voegen zich naar het historische beeld en de daarbij horende vormeigenschappen.
- De gebouwen zijn hoekig, hebben meestal een kap en hebben een simpele hoofdvorm.
- De gebouwen verschillen van elkaar in hoofd- en kapvorm en in grootte van de bouwmassa.
- Het belangrijkste deel van een gebouw (bijvoorbeeld de entree en/of de voorgevel) is op de weg georiënteerd.
- Gevels die aan de straat of aan ander openbaar gebied grenzen zijn op deze openbare ruimte gericht. Dit zijn dus herkenbare voorgevels of gevels die een vergelijkbaar open karakter hebben.
- Gebouwen sluiten in beeld, kleur- en materiaalgebruik aan bij de bestaande gebouwen in de oude dorpskern, maar hoeven niet precies hetzelfde te zijn. Het historische beeld is hierbij richtinggevend, maar niet dwingend.
- Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Bij uitbreiding van de bebouwing wordt aansluiting gezocht bij het karakter en de uitstraling van het aanwezige hoofdgebouw.

Criteria openbare ruimte

- De openbare ruimte wordt zo ingericht, dat daardoor het traditionele karakter van de oude dorpskern wordt versterkt.



Criteria reclame

- Reclame die ontsierend is voor het straat- of bebouwingsbeeld of afbreuk doet aan de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals bewegende reclame, daglichtreflecterende reclame, lichtkranten (uitgezonderd temperatuur- of tijdsaanduidingen) en lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht en lichtprikkels, is niet toegestaan.
- Bewegende of roterende reclame is niet toegestaan.
- Reclame is ingetogen en vormt een geïntegreerd onderdeel van de pui.
- De reclame moet in verhouding staan tot de grootte van het pand.
- Reclame mag alleen onder de kozijnen, onder goot of boeideel van de eerste verdieping worden aangebracht.
- Belettering bestaand uit losse of aaneengescreven letters op de gevel heeft de voorkeur boven belettering op een plat bord.
- Belettering op een plat bord mag alleen als dit qua uiterlijk past bij het achterliggende pand.
- Als gebruik wordt gemaakt van een plaat, moeten de kleur (vooral niet te licht) en de afmeting van de plaat passen bij het pand.
- Er zijn maximaal twee verschillende reclame-uitingen (qua vorm) per pand toegestaan.
- Er zijn, afhankelijk van de breedte van het pand, maximaal twee verschillende reclame-uitingen (qua vorm) per pand toegestaan.

- Een uithangbord / banier moet qua grootte afgestemd zijn op de voorgevel en mag maximaal een oppervlakte van 0,64 m² (maximale lengte 125 cm) hebben en een maximale dikte van 20 cm.
- Een uithangbord boven de stoep moet minimaal 2,30 m boven een stoep worden aangebracht.
- Een uithangbord boven de rijweg is niet toegestaan.
- Reclame haaks op de gevel heeft een maximum oppervlakte van 0,5 m².
- De hoogte van belettering is maximaal 40 cm.
- In geval van een markies/zonnescherm mag alleen op de volant reclame worden aangebracht.
- Reclamemasten en reclamezuilen worden niet toegestaan.

Meer informatie over de Oude dorpskernen

De oorspronkelijke dorpskernen hebben elk hun eigen identiteit, hun eigen stedenbouwkundig patroon, en hun eigen kenmerkende gebouwen. Los hiervan heeft het ruimtelijk beeld in deze kernen een aantal gemeenschappelijke kenmerken. Zo hebben de dorpskernen vanouds een gemengde functie die tot uitdrukking komt in het bebouwingsbeeld. Ook de invloed van de tijd is herkenbaar aanwezig: het proces van groei, ontwikkeling, veroudering, herstel en vervanging is afleesbaar aan de bebouwing, waardoor een grote variatie aan veelal individuele panden het beeld bepaalt. Door de beperkte omvang van de oude kern is er sprake van een herkenbare compacte bebouwingseenheid, vaak als onderdeel van een in de omgeving doorlopend bebouwingslint.

Plaatsing

De oorspronkelijk dorpskernen hebben over het algemeen een duidelijk en historisch gegroeid patroon van onder andere straten en stegen, maar soms ook sloten of vaarten. In de stedenbouwkundige opzet zijn duidelijke rooilijnen te herkennen, waardoor de plaats van gebouwen vastligt. De bebouwingswanden zijn veelal verdicht tot gesloten en halfgesloten wanden, met een ligging tamelijk dicht op de weg. De richting van de bebouwing varieert (evenwijdig aan of dwars op de weg).

Hoofdvorm

De afzonderlijke gebouwen kennen overwegend een hoofdvorm van één bouwlaag met kap, een enkelvoudige massaopbouw en een zijn klein tot middelgroot. Bijzondere gebouwen zoals bijvoorbeeld een kerk, een café, een pastorie en een winkel hebben een bijzondere vorm en zijn vaak wat groter.

Aanzichten

Het dorpse beeld wordt sterk bepaald door de op de straat gerichte gevels van metselwerk, met veelal een verticale indeling met vensters en deuren, en een variatie van topgevels en kappen.

Opmaak

Kenmerkend voor de oudere dorpskernen is het ambachtelijk karakter van de bebouwing met vaak rijke details van onder andere gootlijsten, schoorstenen en toegangspartijen. De daken zijn gedekt met gebakken pannen. Kleuren zijn vaak gedekt maar gevarieerd. Gepleisterde wanden en kleurige details fungeren als accenten.

Waardering

In het algemeen vormen de bestaande bebouwingskenmerken een positief gegeven. De bebouwing in de dorpskernen wordt als waardevol gezien, vanwege de bijzondere stedenbouwkundige structuur in combinatie met de karakteristieke oudere bebouwing.

Beleidsintentie

Het beleid is in het algemeen gericht op de instandhouding van het ruimtelijk beeld in de oudere dorpskernen. Bij de dorpskernen die niet zijn aangewezen als beschermd betekent dit, dat de aanwezige bebouwingskenmerken in de meeste gevallen moeten worden gerespecteerd, met behoud van karakteristieke elementen.

7.2 Grotere oude kernen

Bijzonder welstandsgebied: toetsing door de welstandscommissie

In Joure, Balk en Lemmer is het historische centrum anders dan die in de dorpen. Hier is naar verhouding meer commerciële ontwikkeling geweest: er zijn meer winkels in de panden gekomen en de bebouwing is veel dichter op elkaar en tegen elkaar aan gezet. Het kenmerkende van een historische kern is, dat het lijkt of de ruimtelijke ontwikkeling op een bepaald moment is stilgezet. Het beeld van die tijd is nog grotendeels aanwezig, al staan er hier en daar wel eens wat afwijkende panden tussen. De oude ontwikkelingsstructuur in wegoebouw en bebouwing is voor een belangrijk deel nog intact. Over het algemeen hebben de gebouwen een traditionele uitstraling. Waar mogelijk wordt in de inrichting van de openbare ruimte geprobeerd om dit traditionele karakter te versterken.

In de grotere oude kernen zijn de gebouwen vaak verschillend van grootte en vormen samen straatwanden en bouwblokken van aaneengesloten panden. Daarnaast is er veel variatie in kapvorm en hoofdvorm. De gebouwen hebben een sterk individueel karakter, maar toch is een sterke samenhang te zien tussen de verschillende gebouwen in een straat. Het individuele karakter is ontstaan omdat er veel verschillende functies door elkaar staan, zoals bijvoorbeeld woonhuizen, winkels, musea, kerken, (oude) overheidsgebouwen.

Samenhang ontstaat doordat de meeste gebouwen een traditionele uitstraling hebben of daaraan refereren. Het beleid is erop gericht om het ontstane beeld zoveel mogelijk te behouden en te verbeteren. Met name in het reclamebeleid wordt getracht om de reclame-uitingen beter aan te laten sluiten op het (historische) totaalbeeld van het oude centrum.

Algemene welstandscriteria

Deze zijn te vinden onder Algemene welstandscriteria.



Criteria bebouwing

- Het beleid is erop gericht om het ontstane beeld zoveel mogelijk te behouden en te verbeteren.
- Ondanks de diversiteit in functies is er wel een duidelijke architectonische samenhang tussen de verschillende panden. De gebouwen voegen zich naar het historische beeld en de daarbij horende vormeigenschappen.
- De gebouwen zijn hoekig, hebben meestal een kap en hebben een simpele hoofdvorm.
- De gebouwen verschillen van elkaar in hoofd- en kapvorm en in grootte van de bouwmassa.
- Het belangrijkste deel van een gebouw (bijvoorbeeld de entree en/of de voorgevel) is op de weg georiënteerd.
- Gevels die aan de straat of aan ander openbaar gebied grenzen zijn op deze openbare ruimte gericht. Dit zijn dus herkenbare voorgevels of gevels die een vergelijkbaar open karakter hebben.
- Gebouwen sluiten in beeld, kleur- en materiaalgebruik aan bij de bestaande gebouwen in de oude dorpskern, maar hoeven niet precies hetzelfde te zijn. Het historische beeld is hierbij richtinggevend.
- Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Als zonwering wordt uitsluitend gebruik gemaakt van luifels, markiezen en uitvalschermen.
- De maat en vormgeving van luifels, uitvalschermen is in goede verhouding tot de maatvoering van de

gehele gevel en in principe ondergeschikt en kleinschalig.

- Rolluiken zijn transparant (voor 70 % open/"doorzichtig") en binnen de winkelpui achter het glas geplaatst.
- Criteria openbare ruimte
- De openbare ruimte wordt zo ingericht, dat daardoor het traditionele karakter van de oude dorpskern wordt versterkt.



Criteria reclame

- Reclame die ontsierend is voor het straat- of bebouwingsbeeld of afbreuk doet aan de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals bewegende reclame, daglichtreflecterende reclame, lichtkranten (uitgezonderd temperatuur- of tijdsaanduidingen) en lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht en lichtprikkels, is niet toegestaan.
- Bewegende of roterende reclame is niet toegestaan.
- Reclame is ingetogen en vormt een geïntegreerd onderdeel van de pui.
- De reclame moet in verhouding staan tot de grootte van het pand.
- Reclame mag alleen onder de kozijnen, onder goot of boeideel van de eerste verdieping worden aangebracht.
- Belettering bestaand uit losse of aaneengescreven letters op de gevel heeft de voorkeur boven belettering op een plat bord.
- Belettering op een plat bord mag alleen als dit qua uiterlijk past bij het achterliggende pand.
- Als gebruik wordt gemaakt van een plaat, moeten de kleur (vooral niet te licht) en de afmeting van de plaat passen bij het pand.
- Er zijn maximaal twee verschillende reclame-uitingen (qua vorm) per pand toegestaan.
- Er zijn, afhankelijk van de breedte van het pand, maximaal twee verschillende reclame-uitingen (qua vorm) per pand toegestaan.

- Een uithangbord / banier moet qua grootte afgestemd zijn op de voorgevel en mag maximaal een oppervlakte van 0,64 m² (maximale lengte 125 cm) hebben en een maximale dikte van 20 cm.
- Een uithangbord boven de stoep moet minimaal 2,30 m boven een stoep worden aangebracht.
- Een uithangbord boven de rijweg is niet toegestaan.
- Reclame haaks op de gevel heeft een maximum oppervlakte van 0,5 m².
- De hoogte van belettering is maximaal 40 cm.
- In geval van een markies/zonnescherm mag alleen op de volant reclame worden aangebracht.
- Reclamemasten en reclamezuilen worden niet toegestaan.

7.3 Kern Sloten

Bijzonder welstandsgebied: toetsing door de welstandscommissie

Sloten neemt op het gebied van welstand een bijzondere plek in binnen de gemeente. Het oude centrum van het stadje is nog authentiek en erg bijzonder voor bewoners en toeristen. De oude straten en grachten zijn veelal nog intact, zo ook grote delen van de vestingwallen. De eeuwenoude structuur van Sloten is goed bewaard gebleven. Maar ook veel historische panden verrijken het beeld. Sloten is niet voor niets aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Het welstandsbeleid is er op gericht om het ontstane straatbeeld zo veel mogelijk te behouden. Dat geldt ten eerste voor de uitstraling van de individuele bebouwing, oftewel hoe de gebouwen er uit zien. Maar dit geldt ook voor de positionering van de bebouwing op de percelen, want de gebouwen staan in Sloten netjes zij aan zij en vormen een doorgaande straatwand van verschillende pandjes. Daarnaast probeert de gemeente ook het beeld van de openbare ruimte zoveel mogelijk te beschermen. In Sloten geldt nadrukkelijk dat de gebouwen en de openbare ruimte samen het bijzondere totaalbeeld vormen.

Er mag best wel wat veranderen, maar alleen als daarbij sterk de stijl van de historische omgeving wordt behouden of versterkt. Andere ontwikkelingen worden niet toegestaan. Bij uitbreiding van de bebouwing of vervangende bebouwing zal het beeld dus sterk moeten aansluiten bij het karakter en de uitstraling van de omliggende bebouwing en de openbare ruimte.

Algemene welstandscriteria

Deze zijn te vinden onder Algemene welstandscriteria.



Criteria bebouwing

- De hoofdfunctie in het gebied is wonen. In de pandjes zijn echter ook andere functies zoals horeca en detailhandel terechtgekomen. Ondanks de diversiteit in functies is er wel een duidelijke architectonische samenhang tussen de verschillende panden. De gebouwen voegen zich naar het historische beeld en de daarbij horende vormeigenschappen.
- De gebouwen staan haaks op de wegen en achterpaden, met de voorgevel aan de weg.
- De gebouwen staan netjes naast elkaar. De voorgevels staan in lijn en kunnen enkele centimeters naar voren of naar achteren staan ten opzichte van elkaar.
- De gebouwen zijn hoekig, hebben een kap en hebben een simpele hoofdvorm.
- De meeste gebouwen hebben één laag met een kap, maar bij de kruisingen van de weg en de gracht hebben de gebouwen meerdere bouwlagen. Over het algemeen geldt, dat de bebouwing groter is in het centrum van het stadje en naar de randen toe steeds kleiner wordt.
- De gebouwen zijn duidelijk gericht op de straat of het water. De gevels die aan de straat of het water grenzen zijn dus herkenbare voorgevels of gevels die een vergelijkbaar open karakter hebben.
- De gevels hebben een traditionele uitstraling. De compositie van de gevels zorgt voor samenhang binnen het historische straatbeeld.
- Gevels worden opgetrokken uit rode of gele baksteentjes.
- De daken bestaan uit dakpannen met een authentieke uitstraling.
- Het overige kleurgebruik bevat traditionele, gedekte kleuren.
- Versieringen en ornamenten zijn aanwezig maar worden niet uitbundig toegepast. De rijkdom aan versiering is het grootst rond de kruising van de weg en de gracht en neemt af verder naar buiten toe.
- Zonwering wordt afgestemd op de maat van de raamopeningen. Doorlopende zonwering over meerdere ramen komt niet voor. De voorkeur bestaat voor toepassing van markiezen.
- Schotelantennes mogen niet vanaf het openbaar gebied (vanaf de wegen maar ook vanaf de achterpaden) zichtbaar zijn. Een plaatsing op de grond heeft de voorkeur.
- Garagedeuren worden traditioneel in hout uitgevoerd en in een gedekte kleur geschilderd.
- Regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in staal of koper met bijpassende beugels.
- Het gebruik van kunststof voor kozijnen, ramen, deuren en waterafvoeren is niet toegestaan.
- Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Criteria openbare ruimte

- Langs de gracht wordt door beplanting (leilinden) het rechte lijnige karakter versterkt.
- Langs de gracht ligt voor ieder pand een stoep, soms afgeschermd met palen of een hekwerk.
- Schuttingen als erf- of perceelafscheiding worden uitgevoerd met houten planken en palen en zijn geschilderd in een gedekte kleur.

Criteria reclame

- Reclame die ontsierend is voor het straat- of bebouwingsbeeld of afbreuk doet aan de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals bewegende reclame, daglichtreflecterende reclame, lichtkranten (uitgezonderd temperatuur- of tijdsaanduidingen) en lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht en lichtprikkels, is niet toegestaan.
- Bewegende of roterende reclame is niet toegestaan.
- Reclame is ingetogen en vormt een geïntegreerd onderdeel van de pui.
- De reclame moet in verhouding staan tot de grootte van het pand.
- Reclame mag alleen onder de kozijnen, onder goot of boeideel van de eerste verdieping worden aangebracht.
- Belettering bestaand uit losse of aaneengeschreven letters op de gevel heeft de voorkeur boven belettering op een plat bord.
- Belettering op een plat bord mag alleen als dit qua uiterlijk past bij het achterliggende pand.

- Als gebruik wordt gemaakt van een plaat, moeten de kleur (vooral niet te licht) en de afmeting van de plaat passen bij het pand.
- Er zijn maximaal twee verschillende reclame-uitingen (qua vorm) per pand toegestaan.
- Er zijn, afhankelijk van de breedte van het pand, maximaal twee verschillende reclame-uitingen (qua vorm) per pand toegestaan.
- Een uithangbord / banier moet qua grootte afgestemd zijn op de voorgevel en mag maximaal een oppervlakte van 0,64 m² (maximale lengte 125 cm) hebben en een maximale dikte van 20 cm.
- Een uithangbord boven de stoep moet minimaal 2,30 m boven een stoep worden aangebracht.
- Een uithangbord boven de rijweg is niet toegestaan.
- Reclame haaks op de gevel heeft een maximum oppervlakte van 0,5 m².
- De hoogte van belettering is maximaal 40 cm.
- In geval van een markies/zonneschermbord mag alleen op de volant reclame worden aangebracht.
- Reclamemasten en reclamezuilen worden niet toegestaan.

Meer informatie over de Kern Sloten

Sloten is in de dertiende eeuw ontstaan als nederzetting bij een stins. Van die stins is tegenwoordig niets meer terug te vinden. Het stadje nam in het verleden een belangrijke commerciële en strategische positie in dankzij haar ligging. Het lag aan de belangrijke waterweg van Sneek naar de Zuiderzee en in Sloten kruiste deze waterweg met de landweg van Duitsland naar Stavoren. Hierdoor heeft Sloten zich in die vroege eeuwen kunnen ontwikkelen tot een levendige stad met prachtige panden.

De stad was zelfs in staat om een sterke vestingwal aan te leggen. Anders dan in veel andere steden in Nederland zijn de vestingwallen in Sloten nog vrijwel geheel intact. Ook de oorspronkelijke structuur van de stad is nog bijna geheel bewaard gebleven. Net als veel van de historische panden.

Aan de zuidzijde van het stadje is in de jaren zeventig een jachthaven aangelegd waar ook enkele watersportbedrijven zijn gevestigd. Tevens staat er in het stadje een grote, hoge fabriek die niet past binnen het overwegend historische beeld.

Ruimte

Binnen de vestingwallen is de historische structuur in wegpatroon, bebouwing en openbare inrichting grotendeels nog intact. De oorspronkelijke opbouw van het gebied en de daarin aanwezige bebouwing hebben een historische uitstraling. Dit geldt met name voor de stadsgracht in het centrum van de stad en voor de dit water kruisende Dubbelstraat met de aan deze ruimtes gesitueerde bebouwing. Met de inrichting van het openbare gebied en de daarin aanwezige beplanting wordt dit karakter ondersteund en versterkt. De aanwezige bouwmassa's zijn over het algemeen kleinschalig van opbouw met een fijne maar ook vaak een functionele detaillering. Op enkele plaatsen in de straatwanden komen echter ook in schaal afwijkende bouwmassa's voor. Deze grotere panden dienen of dienden ook voor het huisvesten een afwijkende (bijzondere) functies zoals een (oud) raadhuis, kerken en een (grotere) horecagelegenheid. Oorspronkelijk stond de bebouwing voor het overgrote deel ten dienste van het wonen. In de loop van de jaren is de functie van de stad Sloten veranderd. De laatste jaren zijn een aantal bestaande functies verdrongen en ingevuld door een winkelfunctie, horeca of daaraan gerelateerde functie en/of een functie die nog specifiek gericht is op de recreatie.

Plaatsing

De oude verkaveling, de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte is voor een belangrijk deel nog intact gebleven en herkenbaar. De beschikbare ruimte binnen de stadswallen was beperkt. De beschikbare breedte van de percelen bepaalde daarom de breedte van de bebouwing. De onderlinge ruimte tussen de gebouwen is daarbij geminimaliseerd. Door de plaatsing van de (hoofd)gebouwen dicht op de straat was er alleen ruimte voor het zo karakteristieke "stoepje" voor het pand.

Hoofdvorm

Langs de wegen in het centrumgebied van Sloten komt een beperkte diversiteit aan bouwvormen voor. Over het algemeen is er sprake van bebouwing bestaande uit één bouwlaag met een zadeldak met de nokrichting haaks op de weg. Op de hoeken, en op een enkele plaats in de straatwand, komen echter ook hogere gebouwen voor bestaande uit bouwvormen die afwijken van de basisvorm en ingewikkelder zijn opgebouwd. Buiten het echte kerngebied (het assenkruis) neemt de diversiteit aan bouwvormen toe. Over het algemeen blijven de gebouwen echter afgedekt met een eenvoudig zadeldak.

Aanzichten en opmaak

Het kenmerkende van een historische kern is dat het lijkt of de ontwikkeling zo'n 150 jaar geleden is stilgezet. Behoudens enkele uitzonderingen is het beeld van die tijd nog grotendeels aanwezig. In aanzicht en in opmaak zijn er weliswaar verschillen maar de uitstraling is in grote lijnen

nog goed op elkaar afgestemd. Verhoudingen in schaal en gevelindelingen, hoe verschillend misschien ook, passen in de historische tijd van 150 jaar terug. Het materiaalgebruik is traditioneel met gebakken steen voor de wanden. Ook de afdekking is traditioneel met gebakken pannen. De toegepaste kleuren zijn over het algemeen gedekt en niet opvallend. De detaillering is traditioneel met op enkele plaatsen rijk versierde topgevels.

Waardering

Door de aanwijzing van Sloten als beschermd stadsgezicht wordt de karakteristieke en met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied onderkend en beschermd. Aan ontwikkelingen die inspelen op de aanwezige kwaliteiten of daar gebruik van maken of daarop voortborduren kan ruimte geboden worden. Andere ontwikkelingen worden uitgesloten. Voor de kern van Sloten is een grote positieve waardering op zijn plaats.

Beleidsintentie

Het beleid is er op gericht om het ontstane straatbeeld zo veel mogelijk te behouden. Dat geldt voor de uitstraling van de individuele bebouwing maar ook voor de positionering van de bebouwing op de betreffende percelen en de inrichting van het openbare gebied. Bij uitbreiding van de bebouwing zal nauw aansluiting gezocht moeten worden bij het karakter en de uitstraling van de omliggende bebouwing.

7.4 Lintbebouwing

Bijzonder welstandsgebied: toetsing door de welstandscommissie

De linten hebben een historische oorsprong en zijn door de eeuwen heen geleidelijk aan ontwikkeld. Ze zijn ontstaan langs doorgaande ontsluitingswegen en waterlopen. Kenmerkend is de enkele rij van individuele gebouwen langs de weg (of de waterloop), waarbij het opvalt dat de gebouwen allemaal sterk gericht zijn op de weg (of de waterloop). Door de eeuwen heen kwamen steeds meer individuele gebouwen aan de weg en zijn aaneengesloten bebouwingslinten ontstaan. Hierdoor staan er veel verschillende soorten gebouwen in het lint: de langzame ontwikkeling van het lint heeft ervoor gezorgd dat bouwstijlen uit verschillende eeuwen naast elkaar voorkomen. Daarnaast staan er niet alleen woningen, maar ook bedrijfswoningen, boerderijen, kleine bedrijfjes en soms zelf fabrieken aan het lint.

Over het algemeen worden de linten gewaardeerd. Dit komt deels door de verscheidenheid aan (historische) bebouwing en deels door de relatie tussen het lint en het omliggende landschap. De gebouwen staan meestal los van elkaar waardoor regelmatig, tussen de bebouwing door, het landschap ervaren wordt. De individuele karakteristiek van de panden is daarom van groot belang. Ondanks de grote variatie is er wel een mate van samenhang in beeld, kleurgebruik en materiaalgebruik. Binnen de linten is er daarom ruimte voor afwijkende, moderne panden, maar over het algemeen is het beeld van de historische panden

richtinggevend: nieuwe bebouwing of aanpassingen moeten aansluiten bij het overkoepelende straatbeeld langs het lint.

Soms staan er in de linten rijtjeswoningen waarvan het geheel oogt als een groot, breed bouwvolume. De bestaande situatie is toegestaan, maar zodra herbouw of grootschalige renovatie wordt gedaan, is het wenselijk om de individuele woningen duidelijker herkenbaar te maken in het straatbeeld.

Algemene welstandscriteria

Deze zijn te vinden onder Algemene welstandscriteria.



Criteria bebouwing

- Het hoofdgebouw is sterk gericht op de straat.
- Het hoofdgebouw is het meest in het oog springende gebouw met de rijkste versieringen.
- Gebouwen sluiten in beeld, kleur- en materiaalgebruik aan bij het bestaande lint, maar hoeven niet precies hetzelfde te zijn. Het historische beeld is hierbij richtinggevend, maar niet dwingend.
- Grotere bouwmassa's kennen een geleiding die aansluit bij de omliggende bebouwing.
- Aanpassingen aan de bestaande gebouwen zijn in het zelfde beeld en met het zelfde kleur- en materiaalgebruik als de bestaande situatie.
- Het kleurgebruik is ingehouden en gedekt en contrasteert niet met de omgeving.
- Gevels van de hoofdgebouwen worden opgetrokken uit steen en/of hout.
- De daken van de hoofdgebouwen bestaan uit dakpannen en riet.
- Door de grote afstand tussen de gebouwen zijn de zijgevels van de gebouwen mede beeldbepalend. Ook de zijgevels worden zorgvuldig, het liefst met gevelopeningen, vormgegeven.
- Bij rijtjeswoningen dienen de individuele woningen apart herkenbaar te zijn. Uitzondering op deze regel zijn bestaande rijwoningen die een duidelijk samenhangend geheel vormen.
- Bijgebouwen staan achter het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Criteria reclame

- Reclame die qua plaatsing, kleurstelling, materiaalgebruik en/of detaillering de harmonie van de gebouwarchitectuur of van de openbare ruimte in de omgeving verstoort, is niet toegestaan.

Aanvullende criteria Noordbroekstervaart

Specifiek voor het lint in Broek is de ligging langs de Noordbroekstervaart. De bebouwing is van oorsprong op de vaart gericht, waardoor de voorgevels veelal aan de kant van het water staan. Pas later is de ontsluitingsweg aan de toenmalige achterzijde van de bebouwing aangelegd. Hierdoor heeft de bebouwing hier een tweezijdige oriëntatie gekregen, zowel gericht op de weg als op het water.

- De bebouwing langs de Noordbroekstervaart is tweezijdig gericht: op de weg en op het water.



Meer informatie over Lintbebouwing

Ruimte

De oude bebouwingslinten zijn in de loop van de tijd ontstaan langs een aantal doorgaande ontsluitingswegen in de gemeente. In enkele gevallen is de ligging langs een waterloop bepalend geweest voor de ontwikkeling. Tegenwoordig ligt een deel van deze linten binnen grotere bebouwde gebieden. In dat geval zijn dorpen of steden om de historische linten heen uitgebreid. Voorbeelden hiervan zijn de Harddraversweg in Joure en de Wikelerdijk in Balk.

Kenmerkend voor de linten is de enkele “rij” van individuele bebouwing langs één of beide kanten van de weg (of het water). De variatie in de bebouwing hangt samen met de aanwezigheid van diverse functies. Bedrijvigheid (van oudsher vooral agrarisch) en woningen komen gemengd voor, de woonbebouwing overheerst echter. Hier en daar staan er zelfs fabrieksgebouwen in het lint. Hoewel de grotere gebouwen een duidelijk andere maat en schaal hebben, dan de woningen, vertonen zij wel dezelfde eigenschappen binnen het lint: het is een enkele rij van vrijstaande bebouwing; de gebouwen zijn op de weg gericht; qua gevelbeeld bestaat een zekere samenhang met de naastgelegen gebouwen. De ouderdom van de bebouwing varieert van begin tot eind vorige eeuw. Toch staan er in de linten relatief veel historische panden, welke sterk bijdragen aan het positief te beoordelen totaalbeeld van de historische linten.

Plaatsing

De bebouwing in de linten staat over het algemeen in een rooilijn of binnen een bepaalde marge ten opzichte van de weg. Grotere gebouwen (bijvoorbeeld boerderijen en kerken) liggen mogelijk op een grotere afstand van de weg dan de woningen. Het bebouwingsbeeld is halfopen en wordt meer open naarmate de afstand tot de ‘kern’ groter wordt. Vaak kan er tussen de bebouwing door naar het achterliggende landschap gekeken worden. De relatie tussen openheid van de bebouwing en het landschap is van belang voor het beeld van de historische linten. De richting van de bebouwing varieert (evenwijdig aan of dwars op de weg of gekoppeld aan de verkavelingsrichting).

Hoofdvorm

De afzonderlijke gebouwen kennen overwegend een hoofdvorm van één bouwlaag met kap, een enkelvoudige massaopbouw en een relatieve omvang van klein tot middelgroot. Incidenteel komen grote bouwvolumes voor. Over het algemeen komen zadeldaken en in mindere mate schilddaken en mansardekappen voor. De vormbehandeling is daarmee kantig of vloeiend. Aanwezige aan-, uit- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Aanzichten

Gebouwen in het lint zijn op de weg georiënteerd en kennen over het algemeen een evenwichtige geleding. In enkele gevallen is sprake van een horizontale geleding (gootlijsten). De compositie is overwegend traditioneel.

Opmaak

Gebouwen zijn opgetrokken uit baksteen en veelal voorzien van (gebakken) pannen op de daken. In enkele gevallen is sprake van een rieten kap. De kleurtoon is midden tot donker, waarbij aardkleuren (rood/bruin) voor de steen overheersen. De daken variëren in kleur tussen rood en zwart. De detaillering is meestal sober, maar vooral de oudere woningen zijn vaak rijker gedetailleerd met o.a. verbijzonderde gootlijsten.

Diversen

Opvallend is de verschijningsvorm van bungalowachtige woningen uit de afgelopen decennia, met een consequente plaatsing evenwijdig aan de weg en een licht kleurgebruik in de gevels. Deze woningen zijn daardoor wat uit de toon met de rest van het lint.

Een belangrijk bindend element in het lint wordt gevormd door de groene voorterreinen, al dan niet voorzien van een groene erfafscheiding langs de openbare weg.

Waardering

De historische linten worden over het algemeen positief gewaardeerd, mede door het aandeel historische bebouwing (eind negentiende, begin twintigste eeuw) en door de aanwezige samenhang tussen de bebouwing en het omringende open landschap. De individuele karakteristieken van de panden zijn van groot belang. Het betreft hier met name de gevelindelingen, de kapvorm en de diverse detailleringen. Op enkele locaties vormen bungalows en rijen- of halfvrijstaande woningen uit de jaren 50/60 met een hoofdvorm van twee lagen met kap verstoringen in de karakteristiek van de linten.

Beleidsintentie

Het beleid is in het algemeen gericht op de instandhouding van het ruimtelijk beeld in bebouwingslinten. De implicatie van dit beleid is dat de aanwezige bebouwingskenmerken moeten worden gerespecteerd, met behoud van karakteristieke elementen.

Bestaande karakteristiekverstorende panden zoals bungalows en rijwoningen zijn toegestaan en worden bij verbouw of renovatie in dezelfde stijl en vorm aangepakt. Bij nieuwbouw moet echter aansluiting worden gezocht bij de karakteristieken van het historische lint.

7.5 Representatieve bedrijventerreinen

Bijzonder welstandsgebied: toetsing door de welstandscommissie

De representatieve bedrijventerreinen zijn de bedrijventerreinen binnen de gemeente waar extra aandacht is voor de ruimtelijke kwaliteit van het terrein als geheel. Deze terreinen zijn op bijzondere, zichtbare plekken gelegen, zoals langs de snelwegen en zijn daardoor een visitekaartje van de gemeente. Naar verhouding komen op dit soort terreinen meer kantoren voor dan de zwaardere bedrijfsmatige functies, ook omdat kantoren een meer representatief karakter hebben. Verder geldt: langs de representatieve randen is de aandacht voor kwaliteit groter dan in de binnengebieden.

Algemene welstandscriteria

Deze zijn te vinden onder Algemene welstandscriteria.

Criteria bebouwing

- Aan de gebouwen en de inrichting van het terrein is te zien wat de functie is.
- Het representatieve deel van de functie (kantoor, kantine, entreepartij) is als zodanig herkenbaar en richt zich op de straat. Aan de representatieve randen richt deze zich op de omgeving, bijvoorbeeld de doorgaande weg.
- De gevelvlakken hebben een geleding en een wisselende compositie.
- De bouwstijl, het kleur- en materiaalgebruik van de gebouwen wordt op elkaar afgestemd. Nieuwbouw

voegt zich naar de stijl van de omliggende, bestaande bebouwing, maar kan daar mits goed gefundeerd van afwijken.

- De gebouwen hebben een representatief karakter. Dit komt mede tot uitdrukking in een meer dan puur functionele detaillering.
- Toepassing van gedekte kleuren in de randen grenzend aan het open landschap.

Criteria reclame

- Reclame die ontsierend is voor het straat- of bebouwingsbeeld of afbreuk doet aan de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals bewegende reclame, daglichtreflecterende reclame, lichtkranten (uitgezonderd temperatuur- of tijdsaanduidingen) en lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht en lichtprikkels, is niet toegestaan.
- Reclame die qua plaatsing, kleurstelling, materiaalgebruik en/of detaillering de harmonie van de gebouwarchitectuur of van de openbare ruimte in de omgeving verstoort, is niet toegestaan.
- Reclame boven de goot- of boeibordlijst van een pand is niet toegestaan.
- Bewegende of roterende reclame is niet toegestaan.
- Het aantal te plaatsen naamborden of reclamezuilen (maatvoering maximaal 1000 x 2500 mm vanaf het maaiveld), vlaggenmasten en vlakke gevelreclames moet in verhouding staan tot de grootte van het pand, de omliggende bebouwing de omgeving en in verhouding tot het aantal gevestigde bedrijven per pand.

7.6 Reguliere bedrijventerreinen

Standaard welstandsgebied: ambtelijke toetsing aan welstand

Op de bedrijventerreinen wordt veel vrijheid geboden ten aanzien van welstand. Delen van terreinen zijn zelfs welstandsvrij. Voor met name de zichtlocaties (veelal langs doorgaande wegen) zijn criteria opgesteld. Het gaat hier namelijk niet alleen om de uitstraling van het bedrijventerrein zelf, maar ook om de samenhang met de omgeving.

Algemene welstandscriteria

Deze zijn te vinden onder Algemene welstandscriteria.

Criteria bebouwing

- Aan de gebouwen en de inrichting van het terrein is te zien wat de functie is.
- Het representatieve deel van de functie (kantoor, kantine, entreepartij) is als zodanig herkenbaar en toont zich aan de omgeving, bijvoorbeeld de doorgaande weg.
- Op de openbare ruimte gerichte gevelvlakken wordt een geleiding toegepast.
- Het is wenselijk om de bouwstijl, het kleur- en materiaalgebruik van de gebouwen op elkaar af te stemmen, maar dit is niet verplicht gesteld.
- Toepassing van gedekte kleuren in de randen grenzend aan het open landschap.
-

Criteria reclame

- Reclame die ontsierend is voor het straat- of bebouwingsbeeld of afbreuk doet aan de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals bewegende reclame, daglichtreflecterende reclame, lichtkranten (uitgezonderd temperatuur- of tijds aanduidingen) en lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht en lichtprikkels, is niet toegestaan.
- Reclame die qua plaatsing, kleurstelling, materiaalgebruik en/of detaillering de harmonie van de gebouwarchitectuur of van de openbare ruimte in de omgeving verstoort, is niet toegestaan.
- Reclame boven de goot- of boeibordlijst van een pand is niet toegestaan.
- Bewegende of roterende reclame is niet toegestaan.
- Het aantal te plaatsen naamborden of reclamezuilen (maatvoering maximaal 1000 x 2500 mm vanaf het maaiveld), vlaggenmasten en vlakke gevelreclames moet in verhouding staan tot de grootte van het pand, de omliggende bebouwing de omgeving en in verhouding tot het aantal gevestigde bedrijven per pand.

7.7 Buurten met een individuele opzet

Standaard welstandsgebied: ambtelijke toetsing aan welstand

Buurten zijn gebieden waar voornamelijk woningen staan, zowel recreatiewoningen als permanente bewoning. Naast de woningen komen ondersteunende functies/gebouwen voor zoals scholen, supermarkten, bibliotheken, winkels en receptiegebouwen.

In buurten met een individuele opzet staan de woningen veelal vrij op de kavels of zijn er vooral twee-onder-één-kap woningen. Er is vaak wel sprake van een (architectonische) samenhang tussen de woningen in de buurt, maar ze zijn niet exact hetzelfde. Individuele aanpassingen en afwijkingen kunnen hier dus veel makkelijker plaatsvinden dan in buurten die gekenmerkt worden door een seriematig/planmatig opzet.

De ondersteunende gebouwen/functies in de buurt hebben veelal een andere uitstraling dan de omliggende woningen. Het uiterlijk is een uitdrukking van de functie van het gebouw. Enige samenhang met de omliggende bebouwing is gewenst.

Algemene welstandscriteria

Deze zijn te vinden onder Algemene welstandscriteria.



Criteria woningen

- Woningen zijn aan elkaar verwant omdat zij veelal eenzelfde vorm, kapvorm en grootte hebben. De bouwstijl en het materiaal- en kleurgebruik is niet nadrukkelijk op elkaar afgestemd, maar vertoont wel overeenkomsten.
- Door het individuele karakter in de buurt is het niet nodig om bouwstijl, kleur- en materiaalgebruik voor te schrijven, maar excessen moeten worden voorkomen.
- Naar mate de kavels groter zijn en de afstand tussen de woningen onderling en de afstand tussen de woningen en de straat groter wordt, kunnen ook de onderlinge verschillen tussen de woningen toenemen.
- De intentie van het gebied is individuele gebouwen, het kan echter zijn dat in dit gebied rijtjes of korte series van dezelfde woningen voorkomen. Bij aanpassing of verbouwing van dit soort woningen is afstemming op de bijbehorende woningen nodig. Afwijkende aanpassingen geschieden alleen per hele serie of het gehele rijtje.

Criteria andere gebouwen

- De ondersteunende gebouwen/functies in de buurt kennen veelal een eigen beeld, maar dat beeld kan ook afgestemd worden op de omliggende woningen. Enige samenhang met de omliggende bebouwing is gewenst.
- Op de openbare ruimte gerichte gevels hebben geen gesloten karakter.

Criteria reclame

- Reclame die qua plaatsing, kleurstelling, materiaalgebruik en/of detaillering de harmonie van de gebouwarchitectuur of van de openbare ruimte in de omgeving verstoort, is niet toegestaan.
- Per woning is één los naambord toegestaan met een maximale oppervlakte van 0,5 m², wanneer bij deze woning sprake is van een beroep of bedrijf aan huis. In andere gevallen zijn geheel geen reclame-uitingen toegestaan.

7.8 Buurten met seriematige/projectmatige opzet

Standaard welstandsgebied: ambtelijke toetsing aan welstand

Buurten zijn gebieden waar voornamelijk woningen staan, zowel recreatiewoningen als permanente bewoning. Naast de woningen komen ondersteunende functies/gebouwen voor zoals bijvoorbeeld scholen, buurtwinkeltjes en receptiegebouwen.

De seriematig opgezette buurten kenmerken zich door een sterk samenhangend beeld. Het zijn bijvoorbeeld de planmatige buurten van relatief grote uitbreidingen aan de dorpen en steden uit de 2^e helft van de 20^e eeuw of planmatig opgezette terreinen met recreatiewoningen. De woningen lijken heel sterk op elkaar of zijn zelfs precies hetzelfde. De woningen staan vaak in rijtjes van dezelfde woningen aan elkaar. Meerdere van dit soort rijtjes vormen vervolgens weer samen een straat of bouwblok. Soms gaat het om individuele woningen die (nagenoeg) hetzelfde zijn en tezamen aan een straat of in een blok staan.

De kracht van deze buurten is de sterke ruimtelijke samenhang tussen de rijen, blokken en groepen woningen. Door de planmatige opzet is veelal een ruime, groene buurt ontstaan bestaande uit verschillende (bouw)projecten. Per project zullen de overeenkomstige kenmerken binnen dat project moeten worden gerespecteerd.

Aanpassingen aan de bestaande woningen moeten dus altijd goed passen binnen het totaalbeeld van de rij of groep waar de woning toebehoort. Afwijkende aanpassingen mogen alleen gerealiseerd worden per project (blok, groep of rij). Bij wijzigingen van één of meerdere bouwblokken of straatwanden zal beoordeling plaats moeten vinden tegen de achtergrond van de oorspronkelijke planmatige aanpak.



Algemene welstandscriteria

Deze zijn te vinden onder Algemene welstandscriteria.

Criteria woningen

- Woningen zijn aan elkaar verwant omdat zij veelal seriematig/projectmatig zijn ontwikkeld. De bouwstijl en het materiaal- en kleurgebruik is per bouwproject nadrukkelijk op elkaar afgestemd. Het geen betekent dat het uiterlijk van de individuele woning beoordeeld wordt in samenspraak met de rij, het blok en/of groep waar deze woning toebehoort.
- Bij wijziging van individuele panden zal de oplossing moeten passen binnen de projectmatige aanpak van de omgeving en aan moeten sluiten op de oorspronkelijke schaal en detaillering.
- Afwijkende aanpassingen mogen alleen gerealiseerd worden per project (blok, groep of rij).
- Bij de aanpassing of vervanging van gehele rijen of blokken blijft het seriematige/projectmatige karakter van de buurt behouden.

Criteria andere gebouwen

- De ondersteunende gebouwen/functies in de buurt kennen veelal een eigen beeld, maar dat beeld kan ook afgestemd worden op de omliggende woningen. Enige samenhang met de omliggende bebouwing is gewenst.
- Op de openbare ruimte gerichte gevels hebben geen gesloten karakter.

Criteria reclame

- Reclame die qua plaatsing, kleurstelling, materiaalgebruik en/of detaillering de harmonie van de gebouwarchitectuur of van de openbare ruimte in de omgeving verstoort, is niet toegestaan.
- Per woning is één los naambord toegestaan met een maximale oppervlakte van 0,5 m², wanneer bij deze woning sprake is van een beroep of bedrijf aan huis. In andere gevallen zijn geheel geen reclame-uitingen toegestaan.

7.9 Sport- en recreatieterreinen zonder een relatie met de omgeving

Standaard welstandsgebied: ambtelijke toetsing aan welstand

Het gaat hier om bijvoorbeeld campings, jachthavens, sportterreinen en recreatiegebieden, maar ook begraafplaatsen. De bebouwing is beperkt tot enkele functionele, ondersteunende gebouwen voor recreatie, het beheer, horeca en sportvoorzieningen.

Deze terreinen zijn vaak omrand door groen of zijn op een andere manier niet goed zichtbaar vanuit de omgeving. De inrichting van deze terreinen en de bebouwing staat dus op zichzelf en hoeft niet in samenhang met de omgeving gemaakt te worden. Er zijn dus geen regels wat betreft bouwstijl, kleur- en materiaalgebruik. Wel moet de bebouwing in samenhang worden vormgegeven met het terrein en met de andere gebouwen op het terrein.

Algemene welstandscriteria

Deze zijn te vinden onder Algemene welstandscriteria.

Criteria bebouwing

- Aan de gebouwen en de inrichting van het terrein is te zien wat de functie is.
- De gebouwen en de inrichting van het terrein vormen een samenhangend geheel.
- Nieuwe gebouwen hebben dezelfde uitstraling als de bestaande bebouwing.
- De oriëntatie van de gebouwen is gericht op het terrein.

Criteria reclame

- Reclame die ontsierend is voor het straat- of bebouwingsbeeld of afbreuk doet aan de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals bewegende reclame, daglichtreflecterende reclame, lichtkranten (uitgezonderd temperatuur- of tijdsaanduidingen) en lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht en lichtprikkels, is niet toegestaan.
- Reclame die qua plaatsing, kleurstelling, materiaalgebruik en/of detaillering de harmonie van de gebouwarchitectuur of van de openbare ruimte in de omgeving verstoort, is niet toegestaan.
- Reclame boven de goot- of boeibordlijst van een pand is niet toegestaan.
- Bewegende of roterende reclame is niet toegestaan.
- Het aantal te plaatsen naamborden of reclamezuilen (maatvoering maximaal 1000 x 2500 mm vanaf het maaiveld), vlaggenmasten en vlakke gevelreclames moet in verhouding staan tot de grootte van het pand en het terrein.

7.10 Sport- en recreatieterreinen met een relatie met de omgeving

Standaard welstandsgebied: ambtelijke toetsing aan welstand

Het gaat hier om bijvoorbeeld campings, jachthavens, sportterreinen en recreatiegebieden maar ook begraafplaatsen. De bebouwing is beperkt tot enkele functionele, ondersteunende gebouwen voor recreatie, het beheer, horeca en sportvoorzieningen.

In dit geval gaat het om terreinen die goed zichtbaar zijn vanuit de omgeving of die in/aan het landschap liggen. De inrichting van deze terreinen en de bebouwing moet daarom in samenhang met de omgeving gemaakt worden. Daarnaast moet het terrein als één geheel worden vormgegeven. Er is dus samenhang tussen de gebouwen en de inrichting van het terrein.

Algemene welstandscriteria

Deze zijn te vinden onder Algemene welstandscriteria.

Criteria bebouwing

- Aan de gebouwen en de inrichting van het terrein is te zien wat de functie is.
- De gebouwen en de inrichting van het terrein vormen een samenhangend geheel.
- Nieuwe gebouwen hebben dezelfde uitstraling als de bestaande bebouwing.

- De oriëntatie van de gebouwen is gericht op het terrein en het omliggende landschap.
- Het materiaal- en kleurgebruik past bij de omgeving.
- De kleuren zijn gedekt.

Criteria reclame

- Reclame die ontsierend is voor het straat- of bebouwingsbeeld of afbreuk doet aan de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals bewegende reclame, daglichtreflecterende reclame, lichtkranten (uitgezonderd temperatuur- of tijdsaanduidingen) en lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht en lichtprikkels, is niet toegestaan.
- Reclame die qua plaatsing, kleurstelling, materiaalgebruik en/of detaillering de harmonie van de gebouwarchitectuur of van de openbare ruimte in de omgeving verstoort, is niet toegestaan.
- Reclame boven de goot- of boeibordlijst van een pand is niet toegestaan.
- Bewegende of roterende reclame is niet toegestaan.
- Het aantal te plaatsen naamborden of reclamezuilen (maatvoering maximaal 1000 x 2500 mm vanaf het maaiveld), vlaggenmasten en vlakke gevelreclames moet in verhouding staan tot de grootte van het pand, het terrein, de omliggende bebouwing en de omgeving.

7.11 Veenlandschap

Standaard welstandsgebied: ambtelijke toetsing aan welstand

Het veenlandschap is één van de buitengebieden van de gemeente. Het landschap is een open, agrarisch veenweide-landschap met een aantal vaarten en meren. Het is een aantrekkelijk landschap, waarvan met name het open karakter gewaardeerd wordt. In het gebied komen bedrijven, boerderijen, woonboerderijen en woningen voor. Over het algemeen heeft het bebouwingsbeeld een traditioneel, eenvoudig karakter: karakteristieke (kop-hals-romp- en stolp)boerderijen en woningen met eenvoudige hoofdvorm en een kap. Ook de bijgebouwen zijn eenvoudig van aard.

Het welstandsbeleid is gericht op het zoveel mogelijk handhaven van het karakteristieke bebouwingsbeeld van het buitengebied. In geval van verbouwing, wijziging of uitbreiding van traditionele boerderijen en woningen zullen de bestaande bebouwingskarakteristieken van het betreffende pand worden gerespecteerd. Dit betekent niet dat er niks mag veranderen aan deze gebouwen, maar wel dat er zorgvuldig wordt nagedacht over ingrepen aan traditionele bebouwing.

Algemene welstandscriteria

Deze zijn te vinden onder Algemene welstandscriteria.



Criteria bestaande, traditionele bebouwing

- Hoofdgebouwen zijn gericht op de weg of volgen de verkavelingsrichting.
- De gebouwen hebben een simpele vorm zonder veel uitbouwen, zijvleugels en bijzondere kapvormen. Uitzonderingen hierop zijn de kop-(hals-)rompboerderijen en de meervoudig uitgebreide veenhuisjes.
- De bebouwing heeft een kantige hoofdvorm.
- Gebouwen staan gegroepeerd op het erf.
- Aanpassingen aan de bestaande gebouwen zijn in het zelfde beeld en met het zelfde kleur- en materiaalgebruik als de bestaande situatie.
- Gebouwen sluiten in beeld, kleur- en materiaalgebruik aan bij het beeld (van de bebouwing) van het veenlandschap.
- De kleuren zijn ingehouden en gedekt en contrasteren niet met de omgeving.
- Gevels van de hoofdgebouwen worden opgetrokken uit steen, met hout als ondersteunend materiaal.
- De daken van de hoofdgebouwen bestaan uit dakpannen. Rietkappen komen een enkele keer voor, maar nooit meerdere rietkappen bij elkaar in de buurt.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen zijn gemaakt van hout, metselwerk of geprofileerde platen en damwanden. De daken van de bijgebouwen zijn gemaakt van hout, pannen of geprofileerde platen (geen damwand).

Criteria nieuwe bebouwing

- Hoofdgebouwen zijn gericht op de weg of volgen de verkavelingsrichting.
- De bebouwing heeft een kantige hoofdvorm.
- Gebouwen staan gegroepeerd op het erf.
- Gebouwen sluiten in beeld, kleur- en materiaalgebruik aan bij het beeld (van de bebouwing) van het veenlandschap.
- Gevels van de hoofdgebouwen worden opgetrokken uit steen, met hout als ondersteunend materiaal.
- De daken van de hoofdgebouwen bestaan uit dakpannen. Rietkappen komen een enkele keer voor, maar nooit meerdere rietkappen bij elkaar in de buurt.
- De kleuren zijn ingehouden en gedekt en contrasteren niet met de omgeving.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Criteria reclame

- Reclame die qua plaatsing, kleurstelling, materiaalgebruik en/of detaillering de harmonie van de gebouwarchitectuur of van de openbare ruimte in de omgeving verstoort, is niet toegestaan.

7.12 Stuwwallandschap

Standaard welstandsgebied: ambtelijke toetsing aan welstand

Het stuwwallandschap is een van de buitengebieden van de gemeente. Dit is het meer besloten deel van het buitengebied dat zich uitstrekt over de hogere zandgronden en de karakteristieke keileemruggen van Gaasterland tot aan Joure. In het stuwwallengebied is de verkaveling divers en blokvormig, afgewisseld met opstreckende verkaveling. Het centrale plateau in Gaasterland is vrijwel onbebouwd gebleven. In het gebied zijn er stinzen(terreinen) aanwezig. Vanaf de 17de tot en met de 20ste eeuw zijn landgoederen ontwikkeld en bossen aangelegd. Hout- en tuinwallen bevinden zich op de randen van het plateau, er is veel beplanting rond de erven. Door deze landschappelijke kenmerken is het landschap minder open dan bijvoorbeeld het Veenlandschap. De bebouwing staat daarom meer op zichzelf dan in andere buitengebieden. Hierdoor is een gevarieerder bebouwingsbeeld mogelijk, zonder dat dit een rommelig totaalbeeld oplevert. Door het gevarieerde gebruik van het gebied (recreatie, bosbouw, landgoederen, boerderijen, wonen) is er daadwerkelijk een gevarieerd bebouwingsbeeld ontstaan.

Het is een aantrekkelijk, gevarieerd landschap waarin -als het gaat om bouwen en verbouwen- veel vrijheid mogelijk is. Wel moet er zorgvuldig omgegaan worden met het karakter van met name grootschalige bebouwing: kleinere volumes vallen gemakkelijk weg in het geheel, bij grotere volumes is dit minder het geval. Het welstandsbeleid is

gericht op het zoveel mogelijk handhaven van het karakteristieke bebouwingsbeeld. In geval van verbouwing, wijziging of uitbreiding van traditionele boerderijen en woningen zullen de bestaande bebouwingskarakteristieken van het betreffende pand worden gerespecteerd.

Aan de zuidkant van de gemeente, wordt de kuststrook langs het IJsselmeer deels gevormd door kliffen. Hier staan een aantal oude vissershuisjes. De vissershuisjes zelf zijn cultuur-historisch interessant en herinneren aan de eerste vorm van bewoning in dit gebied. De gemeente wil dat eventuele aanpassingen of vervangingen gebeuren met bijzondere aandacht voor de huisjes zelf én de landschappelijke inpassing in/aan de kliffen.

Vissershuisjes

Het aardkundige verschijnsel van de kliffen, dat een markante scheiding vormt tussen de open vlakte van het IJsselmeer en het glooiende landschap van Gaasterlân, is een bijzonder landschappelijk fenomeen. De eerste bewoners van dit gebied waren vissers en zij woonden in huisjes welke bovenop de hogere gronden stonden. Een aantal van dit soort huisjes staan nog in gemeente De Friese Meren.

Ingrepen in de klifkusten zelf zijn niet wenselijk. Dat betekent concreet dat geen delen uit de klif moeten worden gehaald of bebouwd, ook niet in de nabijheid van de klif. Bij eventuele ruimtelijke en/of recreatieve ontwikkelingen dient het karakter van de kliffen niet te worden vertroebeld of teniet gedaan. Hierbij is het belangrijk de overgang van geaccidenteerd landschap naar grootschalige, open watervlakte beleefbaar en afleesbaar te houden.

De vissershuisjes zelf zijn cultuur-historisch interessant en herinneren aan de eerste vorm van bewoning in dit gebied. De huisjes zijn klein en daarom niet zo geschikt voor bewoning. Zij worden veel als vakantiehuisjes gebruikt. Hoewel bebouwing in dit gebied niet wenselijk is, staan er dus een aantal van dit soort vissershuisjes. Binnen de kaders van de bestemmingsplannen, kunnen dit soort huisjes aangepast of vervangen worden. De gemeente wil dat eventuele aanpassingen of vervangingen gebeuren met bijzondere aandacht voor de huisjes zelf én de landschappelijke inpassing in/aan de kliffen.

Aanvullende criteria vissershuisjes

- Bij aanpassing, aan- of uitbouw van de vissershuisjes dient met respect om te worden gegaan met de bestaande bebouwing. Aanpassingen, aan- of uitbouwen geschieden in een zelfde stijl, kleur- en materiaalgebruik of in een wel afgewogen afwijkende vormtaal die afgestemd is op de bestaande bebouwing en de omgeving.
- Bij vervanging van de visserhuisjes zijn geen standaard woningen (cataloguswoningen) toegestaan. Nieuwe woningen worden ontworpen met bijzondere aandacht voor de cultuur-historische achtergrond van de vissershuisjes en de landschappelijke inpassing in het gebied.



Algemene welstandscriteria

Deze zijn te vinden onder Algemene welstandscriteria.



Criteria bestaande, traditionele bebouwing

- Hoofdgebouwen zijn gericht op de weg of volgen de verkavelingsrichting.
- De gebouwen hebben een simpele vorm zonder veel uitbouwen, zijvleugels en bijzondere kapvormen. Uitzonderingen hierop zijn de kop-(hals-)rompboerderijen en de meervoudig uitgebreide arbeidershuisjes.
- De bebouwing heeft een kantige hoofdvorm.
- Gebouwen staan gegroepeerd op het erf.
- Aanpassingen aan de bestaande gebouwen zijn in het zelfde beeld en met het zelfde kleur- en materiaalgebruik als de bestaande situatie.
- Gebouwen sluiten in beeld, kleur- en materiaalgebruik aan bij het beeld (van de bebouwing) van de omgeving.
- De kleuren zijn ingehouden en gedekt en contrasteren niet met de omgeving.
- Gevels van de hoofdgebouwen worden opgetrokken uit steen of hout
- De daken van de hoofdgebouwen bestaan uit dakpannen, hout en riet.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen zijn gemaakt van hout, metselwerk of geprofileerde platen en damwanden. De daken van de bijgebouwen zijn gemaakt van hout, pannen of geprofileerde platen (geen damwand).

Criteria nieuwe bebouwing

- Hoofdgebouwen zijn gericht op de weg of volgen de verkavelingsrichting.
- Gebouwen staan gegroepeerd op het erf.
- Gebouwen sluiten in beeld, kleur- en materiaalgebruik aan bij het beeld (van de bebouwing) van de omgeving.
- De kleuren zijn ingehouden en gedekt en contrasteren niet met de omgeving.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Criteria reclame

- Reclame die qua plaatsing, kleurstelling, materiaalgebruik en/of detaillering de harmonie van de gebouwarchitectuur of van de openbare ruimte in de omgeving verstoort, is niet toegestaan.

7.13 Haskerveenpolder

Standaard welstandsgebied: ambtelijke toetsing aan welstand

Binnen het veenlandschap aan de noordoostzijde van Joure is de Haskerveenpolder gelegen. In dit gebied heeft in de wederopbouwperiode een ruilverkaveling plaats gevonden waarbij tevens een landschapsplan is opgesteld. De inrichting van 1948 is nog voor een groot deel gaaf en herkenbaar aanwezig. Daarom heeft de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed de Haskerveenpolder, in de visie 'Erfgoed en Ruimte', aangewezen als een van de 30 Wederopbouwgebieden. Dit om te voorkomen dat de "planmatige laag" uit die periode ongemerkt verdwijnt. Daardoor zouden ook de sociaaleconomische opvattingen uit de tijd van wederopbouw vervagen en zou deze markante periode uit onze geschiedenis in het veld vervaagd zijn.

In de Haskerveenpolder zijn dus verschillende typen bebouwing te vinden die allen een andere welstandsbeoordeling vragen. We onderscheiden de periode van voor de Wederopbouw en de periode tijdens en na de Wederopbouw.

Het welstandsbeleid is gericht op het zoveel mogelijk handhaven van het karakteristieke bebouwingsbeeld van het buitengebied. Zowel de kwaliteit van de oudere bebouwing als de bebouwing en inrichting van de polder uit de wederopbouw.

In geval van verbouwing, wijziging of uitbreiding van traditionele boerderijen en woningen zullen de bestaande bebouwingskarakteristieken van het betreffende pand worden gerespecteerd. Dit betekent niet dat er niks mag veranderen aan deze gebouwen, maar wel dat er zorgvuldig wordt nagedacht over ingrepen aan traditionele bebouwing.

Algemene welstandscriteria

Deze zijn te vinden onder Algemene welstandscriteria.

Criteria bebouwing van voor de wederopbouwperiode

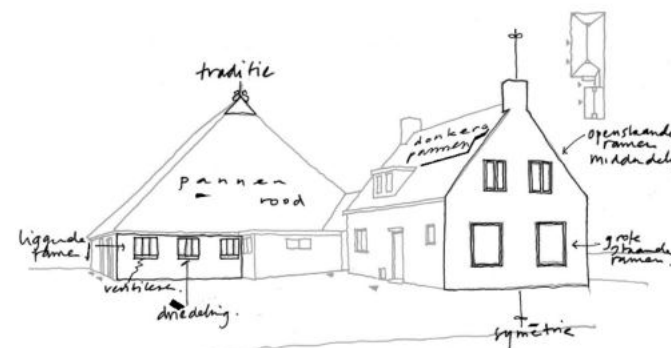
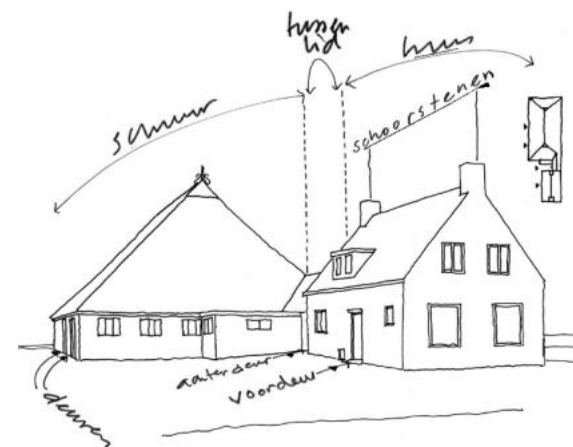
Hiervoor gelden de criteria voor bebouwing in het Veenlandschap .



Criteria wederopbouwbebouwing

Hiervoor gelden op hoofdlijnen dezelfde criteria als in het Veenlandschap, aangevuld met de onderstaande aspecten in het geval van transformatie van wederopbouwerven.

- De wederopbouwkarakteristiek van de nieuwe boerderijen is herkenbaar in het kop-hals-romp type dat overal is toegepast. De stal heeft in veel gevallen nog een traditioneel uiterlijk, met een rijzige oranje pannenkak, betonnen stalramen en met een op de top geplaatst 'uilenbord'. Alleen aan details als raamopeningen met ventilatiesleuven en aan het metselverband is af te lezen dat het om een wederopbouwstal gaat. Aan de vormgeving van de woonhuizen is de bouwperiode veel duidelijker af te lezen. De woningen zijn sober en doelmatig gebouwd, met een aantal typische wederopbouwkenmerken:
- Beide kopgevels zijn symmetrisch van opbouw.
- In de kopgevel zijn opgemetselde schoorstenen opgenomen.
- Een steil pannendak, kleuren rood of zwart.
- Vier ramen in de kopgevels, twee grote ramen beneden en twee kleinere openslaande ramen op de eerste verdieping.
- Een formele voordeur symmetrisch geplaatst in de langsgewel, een achterdeur in het tussenlid naar de stal.



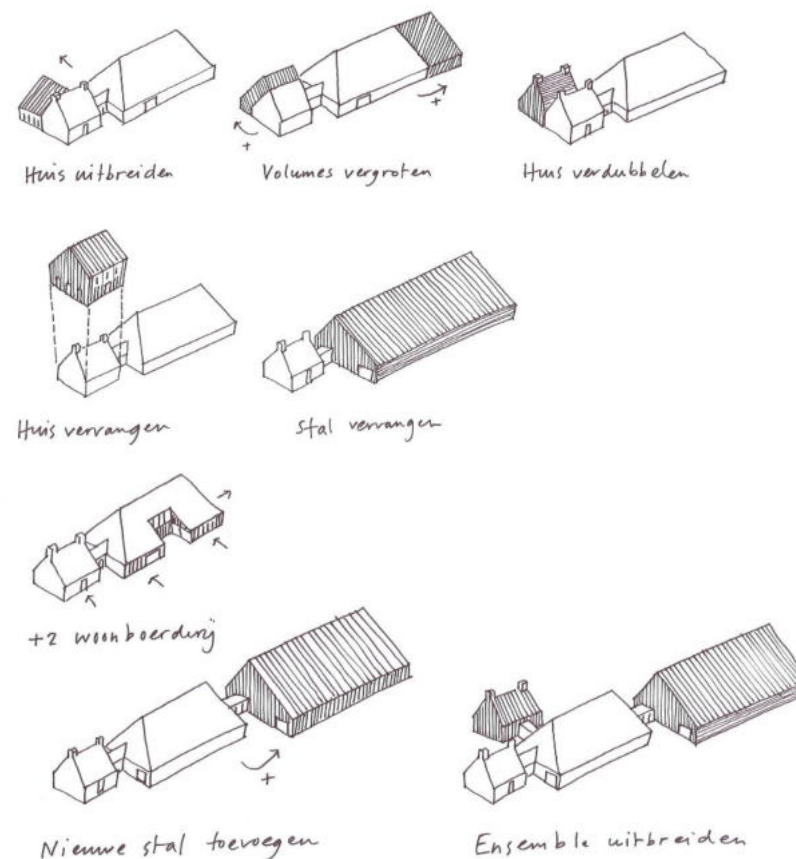
Kenmerken wederopbouwgevels.

Naast deze formele bebouwingskenmerken zijn er ook ruimtelijke principes in de organisatie van de erven te onderkennen, die kenmerkend zijn voor de wederopbouwperiode. De woning en de stal zijn steeds zo ten opzichte van elkaar gedraaid dat de woning goed door de zon kan worden beschenen. De stal kan dan prominenter aan de straat komen te staan en het huis kan zijdelings geschakeld worden.

De 'tijdgeest' van de wederopbouwperiode in de Haskerveenpolder is bij uitstek afleesbaar aan de nieuwe bouwwerken die toen zijn toegevoegd: het gemaal, de bruggen en de nieuwe bebouwing op de agrarische erven. Bij transformatie (uitbreiding, vernieuwing, functieverandering van die bebouwing) is het wenselijk dat de karakteristieke organisatie van de erven van de wederopbouwperiode inacht worden genomen. De voorbeelden hiernaast vormen daarvoor een inspiratiebron.

Criteria reclame

- Reclame die qua plaatsing, kleurstelling, materiaalgebruik en/of detaillering de harmonie van de gebouwarchitectuur of van de openbare ruimte in de omgeving verstoort, is niet toegestaan.



Meer informatie over de Haskerveenpolder

Voor de Haskerveenpolder zijn de werderopbouwkenmerken in kaart gebracht en is verkend hoe die kenmerken een aanknopingspunt kunnen zijn voor verdere ontwikkelingen en transformatieopgaven in de toekomst.

Volgens de systematiek van de Ruilverkavelingswet 1954 zijn de ruimtelijke maatregelen verdeeld naar de inrichtingsfactoren: ontsluiting, verkaveling (inclusief nieuwbouw boerderijen), ontwatering en landschapsbouw.

Vergeleken met eerdere ingrepen zoals de ontvening zijn de ruimtelijke effecten van de ruilverkaveling in de Haskerveenpolder redelijk beperkt gebleven. Een aantal meer radicale en monumentale ingrepen in het landschap hadden al in de voorgaande drie eeuwen plaatsgevonden, zoals de aanleg van de Vegelinweg en de Vegelinstroken, de ontveningen met de daarop volgende herselwerkzaamheden en het dempen van het Groot Hornstermeer.

De investeringen waren vooral gericht op:

1. het gelijktrekken van de waterbeheersing in de hele polder, met de aanleg van nieuwe hoofdwatgangen en een krachtig gemaal;
2. het beter bereikbaar maken van de landbouwkavels door de aanleg van een "boerderijweg" ten noorden van de rijksweg A7 en
3. het stichten van ca 40 nieuwe boerderijen verspreid over de polder.

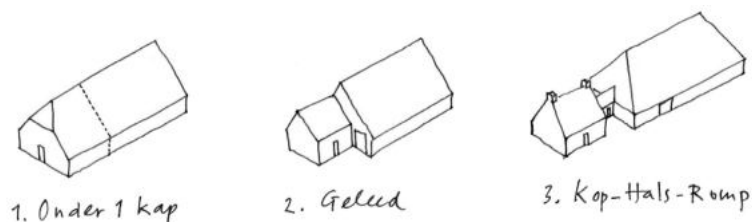
4. Hierbij is het essentiële verschil tussen de voorkant en de achterkant van het landschap, zoals karakteristiek is bij alle veenontginningen, in de Haskerveenpolder herkenbaar gebleven.
5. De nieuwe boerderijweg werd aan "de voorkant" gelegd, en naar de achterkant van het gebied, tegen het kanaal aan, is de maat van de open ruimtes groter en liggen de boerderijen meer als "losse eilanden" in dat open landschap.

De Haskerveenpolder wordt nu, een halve eeuw na het uitvoeren van de ruilverkaveling, ervaren als een weids en gelijkmatig ingedeeld agrarisch productielandschap. Dit in contrast met de stedelijke bebouwing (bedrijventerreinen) van Joure en Heerenveen aan de zuidkant, en de natte graslanden en de poelen van de natuurgebieden aan de westrand.

Door de ruime afstanden tussen de wegen en door het feit dat de boerderijen langs die wegen geen dichte linten vormen, maar steeds verspringen ten opzichte van elkaar, wordt het landschap als een continue doorgaande ruimte ervaren. De weidsheid en de gelijkmatigheid is een essentiële kwaliteit van de Haskerveenpolder.

Wederopbouwkaracteristiek

De wederopbouwkaracteristiek van de nieuwe boerderijen is herkenbaar in het kop-hals-romp type dat overal is toegepast en verschilt van de stelpboerderijen die van oudsher in de Haskerveenpolder voorkomen. Het scheiden van huis en stal past bij het moderne principe van functiescheiding en hygiëne. De stal heeft in veel gevallen nog een traditioneel uiterlijk, met een rijzige oranje pannenkak, betonnen stalramen en met een op de top geplaatst 'uilenbord'. Alleen aan details als raamopeningen met ventilatiesleuven en aan het metselverband is af te lezen dat het om een wederopbouwstal gaat.



De transformatie van de Stelpboerderij naar de kop-hals-romp boerderij.

Aan de vormgeving van de woonhuizen is de bouwperiode veel duidelijker af te lezen. De woningen zijn sober en doelmatig gebouwd, met een aantal typische wederopbouwkenmerken:

1. beide kopgevels zijn symmetrisch van opbouw
2. in de kopgevel opgemetselde schoorstenen
3. een steil pannendak, rood of zwart
4. vier ramen in de kopgevels, twee grote ramen beneden en twee kleinere openslaande ramen op de eerste verdieping
5. een formele voordeur symmetrisch geplaatst in de langsgewel, een achterdeur in het tussenlid naar de stal



Plaatsing van het woonhuis ten opzichte van de zon.

Zoals is aangegeven is de 'tijdgeest' van de wederopbouwperiode in de Haskerveenpolder bij uitstek afleesbaar aan de nieuwe bouwwerken die toen zijn toegevoegd: het gemaal, de bruggen en de nieuwe bebouwing op de agrarische erven. De 40 wederopbouwboerderijen zijn hierin beeldbepalende accenten in de polder.

Naast deze formele bebouwingskenmerken zijn er ook ruimtelijke principes in de organisatie van de erven te onderkennen, die kenmerkend zijn voor de wederopbouwperiode. De woning en de stal zijn steeds zo ten opzichte van elkaar gedraaid dat de woning goed door de zon kan worden beschenen. Dit principe is in Haskerveen goed zichtbaar in de boerderijen die aan de zuidzijde van de nieuwe linten zijn gesitueerd. Bij de traditionele kop-hals-romp boerderij is het huis op de straat georiënteerd en staat de stal daarachter. De hoge stal werpt echter schaduw op het woonhuis als hij aan de zuidkant van het huis staat. In de wederopbouwperiode is men de kop-hals-romp boerderij anders gaan schakelen, onder andere om het huis optimaal op de zon te oriënteren. De stal kan dan prominenter aan de straat komen te staan en het huis kan zijdelings geschakeld worden.

In contrast met de openheid zijn de boerderijerven uit de wederopbouwperiode omzoomd door beplantingssingels, waardoor ze van een afstand als groene eilanden in het landschap worden ervaren. Met name de noordkant en de westkant van de erven zijn met dichte windsingels beplant. Erven die met hun voor wederopbouwgevel-zijde aan de weg naar het noorden zijn georiënteerd, hebben op het voorerf vaak een groep grote bomen als windbeschutting. In die gestandaardiseerde erfinrichting verschillen de wederopbouwboerderijen van de oudere stelpboerderijen die al in de Haskerveenpolder aanwezig waren. De wederopbouwerven zijn bijna vierkant, maar meestal iets dieper dan breed. Door de schaalvergroting in de landbouw in de afgelopen decennia is er nieuwe bebouwing toegevoegd die niet altijd binnen het oorspronkelijke bouwperceel paste.

7.14 Welstandsvrije gebieden

In de welstandsvrije gebieden worden plannen niet getoetst aan welstand en is men vrij om naar eigen inzicht het beeld te bepalen. Uiteraard moet wel worden voldaan aan het bestemmingsplan en de woningwet.

Dit betekent overigens niet dat omwonenden bang hoeven te zijn voor een pimpelpaars huis met gele stippen op de kavel van de buren. Ondanks dat er geen welstandstoets plaatsvindt en er in principe veel is toegestaan, heeft de gemeente de mogelijkheid om al te beeldverstorende uitspattingen aan te pakken. Dit heet de [Excessenregeling](#) en hierin staat beschreven onder welke voorwaarden de gemeente (achteraf) in kan grijpen bij een sterke verstoring van de ruimtelijke kwaliteit.

Meer informatie over vergunningsvrij bouwen is te vinden in [3.6 Welstandsvrij](#).



8. Ontwikkellocaties

Ontwikkellocaties zijn gebieden binnen de gemeente waar grootschalige nieuwbouw of herstructurering plaatsvindt. Bijvoorbeeld nieuwe woningbouwlocaties, bedrijventerreinen, recreatiegebieden of de herstructurering van bestaande bouwblokken door een woningbouwcorporatie. Er zijn drie soorten ontwikkellocaties, waar verschillend mee om wordt gegaan in het welstandsbeleid. Dit zijn:

- Ontwikkellocaties die welstandsvrij zijn.
- Ontwikkellocaties binnen 'Welstandscriteria per gebied'.
- Ontwikkellocaties met een eigen welstandskader in de vorm van beeldkwaliteitsplannen of beeldkaarten.

Ontwikkellocaties die welstandsvrij zijn.

Dit zijn ontwikkellocaties die liggen in bestaande welstandsvrije gebieden of ontwikkellocaties waarvoor besloten is dat zij welstandsvrij zullen worden. Deze ontwikkelgebieden vallen dus onder de Welstandsvrije gebieden.

Ontwikkellocaties binnen Welstandscriteria per gebied

Dit zijn ontwikkelingen die passen binnen de al bestaande welstandscriteria voor een bepaald gebied. Voor deze ontwikkellocaties worden daarom geen nieuwe of afwijkende criteria opgesteld. Deze locaties vallen gewoon onder één van de standaard welstandsgebieden.

Ontwikkellocaties met een eigen welstandskader

Veel grotere bouwontwikkelingen passen niet zomaar binnen de bestaande dorpen en steden, maar staan op zichzelf. Voor dit soort ontwikkelgebieden worden daarom aparte (stedenbouwkundige) plannen gemaakt. Daarbij wordt ook een beeld voor de locatie bedacht. Het totaalbeeld van de gebouwen en de omgeving. Soms omdat de locatie volledig nieuw is en de omgeving uit zichzelf niet genoeg aanleiding geeft, soms omdat men een bepaald streefbeeld in gedachten heeft. Voor deze ontwikkelingen worden beeldkwaliteitsplannen en/of beeldkaarten gemaakt. In zo'n beeldkwaliteitsplan of beeldkaart is te lezen wat het gewenste beeld voor de locatie is en hoe een bouwplan daaraan kan of moet bijdragen.

Alle huidige ontwikkellocaties zijn als bijlagen opgenomen in de welstandsnota en zijn te vinden op de welstandskaart. De beeldkwaliteitsplannen zijn te vinden op de website van de gemeente. Zie bijlage B voor een overzicht.

Zo lang het gebied in ontwikkeling is, gelden het beeldkwaliteitsplan en/of beeldkaarten als toetsingskader voor welstand. Op een gegeven moment is de ontwikkeling af. Alle gebouwen zijn gebouwd en de openbare ruimte is ingericht. Dat is het moment om de locatie op te nemen in de standaard gebiedsindeling van de welstandsnota. In de meeste gevallen valt het gebied vanaf dan onder één van de bestaande welstandsgebieden. Ook als de ontwikkeling zo ver gevorderd is, dat aan het gebied duidelijk te zien is wat het eindbeeld gaat zijn, kan de gemeente besluiten om het toe te voegen aan de standaard gebiedsindeling.

9. Algemene welstandscriteria

Naast de specifieke welstandscriteria voor de gebieden gelden voor elk te (ver)bouwen bouwwerk meer algemene welstandscriteria. Het gaat dan om principes die gaan over het totaalbeeld en de samenhang van het gebouw zelf en over de relatie van het gebouw met de omgeving. Hierbij wordt ook rekening gehouden met onze gezamenlijke (bouw)geschiedenis.

Algemene principes

Bij algemene welstandsprincipes gaat het om een aantal beoordelingsaspecten, die gezamenlijk het algemene denkkader vormen bij de beoordeling van bouwplannen. De algemene principes liggen aldus ten grondslag aan elke planbeoordeling. Ook gelden deze principes in het geval een bouwplan niet binnen de gebiedsgerichte criteria past, maar volgens de welstandscommissie vanwege de uitzonderlijke kwaliteit wel als positief wordt beoordeeld.

De algemene principes vormen dan een motiveringskader aan de hand waarvan de bijzondere ruimtelijke kwaliteit van het plan overtuigend kan worden aangetoond. Een toelichting op de algemene principes volgt hierna.

De onderstaande algemene principes zijn gebaseerd op de teksten uit de notitie “Architectonische kwaliteit” van prof. Ir. Tj. Dijkstra.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gezien van de eisen vanuit het gebruik en de techniek. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. De verschijningsvorm is méér dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie, dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze onjuist of ongeïnspireerd worden gebruikt, wordt de vorm verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht.

De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt vooral in de wijze waarop die verwijzingen worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in een bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijkheid moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd.

Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

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

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. Het bestaansrecht van een gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijk of landschappelijke omgeving.

Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren, verschaft het gebiedsgerichte beoordelingskader duidelijkheid.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur (door middel van symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen) biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal- en maatverhoudingen

De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen. Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterke samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast, kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

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

Materiaal, textuur, kleur en licht

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

BIJLAGEN

Bijlage A.

Begrippen

De gemeente wil de welstandsnota zo toegankelijk mogelijk maken voor iedereen. Daarom is geprobeerd zoveel mogelijk de vaktermen en architectuurbewoordingen te vermijden. Toch lukt dat nooit volledig.

Daarnaast kunnen in het contact met de gemeente en/of de welstandsc commissie (bijvoorbeeld in het verslag van de beoordeling) termen voorkomen die men niet direct kan plaatsen. Daarom zijn hiernaast een aantal links opgenomen naar websites die op een heldere, toegankelijke wijze vaktermen uitleggen.

Op de volgende pagina staat een Begrippenlijst.

Op de site van Architectenweb kunt u een handige architectuur-encyclopedie raadplegen. Veel van de termen worden met plaatjes of foto's toegelicht:

[Archipedia, de architectuur encyclopedie](#)

Wikipedia:

[Overzicht van de meest voorkomende dakvormen](#)

A

Aanbouw: Grondgebonden toevoeging van één bouw- laag aan een gevel van een gebouw

Aardtinten: Rood/bruine tinten

Achterkant: De achtergevel, het achtererf en het dak- vlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

Afdak dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te bescher- men.

Afstemmen in overeenstemming brengen met.

B

Bebouwing Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Bedrijfsbebouwing gebouwen ten behoeve van bedrijven zo- als hallen, werkplaatsen en loodsen.

Behouden handhaven, in stand houden, bewaren.

Belendende naastgelegen, (direct) grenzend aan.

Beschermd stadsgezicht gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuur-historische waarde is aangewezen tot beschermd gebied krachtens de Monumentenwet,

Beschotting houten gevelbekleding Bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin gebruik van grond en bebouwings- voorschriften zijn geregeld.

Bestrating verharding zoals straatstenen of tegels. Bijgebouw gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of ka- vel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.

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

Boeiboord opstaande kant van een dakgoot of dak- rand, meestal uitgevoerd in hout of plaat- materiaal.

Boerderij gebouw of gebouwen of een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis waaronder de stomp, kop-hals-romp en andere typen

Borstwering lage dichte muur tot borsthoogte. Bouwblok een aan alle zijden door straten, wegen of groen begrensde groep gebouwen, die een stedenbouwkundige eenheid vormt

Bouwen het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van het bouwwerk.

Bouwlaag verdieping van een gebouw.

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.

C

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

Conformereren zich voegen naar, gelijkvormig maken, aanpassen aan, afstemmen op.

Context omgeving, situatie, geheel van de omringende ruimtelijke kenmerken. Contrasteren een tegenstelling vormen.

D

Dak afdekking van een gebouw, vlak of hellend.

Dakafdekking vlak of hellend vlak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht.

Dakhelling de hoek van het dak.

Dakkapel ondergeschikte toevoeging aan een dak- vlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbreden en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

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 dak.

Detailering uitwerking/weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen.

Diversiteit verscheidenheid, afwisseling, variatie.

(Dwars)profiel omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daar van.

E

Ensemble architectonische en stedenbouwkundige compositie van meerdere panden.

Erf onbebouwd stuk grond behorende bij een boerderij of huis. Voorerf gedeelte van het erf dat aan de voorzijde van een gebouw is gelegen; Zijerf gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen; Achtererf gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen.

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

G

Gebouw elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Geleding onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, verspringingen of andere gevelkenmerken en detailleringen.

Gevel buitenmuur van een gebouw.

Gradatie De mate waarin de woningen in het gebied het aangegeven beeldcomponent uitdrukken (bepalend, overwegend, gevarieerd) . Hiermee wordt de mate van samenhang of juist verscheidenheid in het straatbeeld bepaald.

H

Hoofdvorm/-massa voornaamste vorm

I

Ingetogen onthouden van buitensporigheden of uitspattingen

K

Kap samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.

Kavel grondstuk, kadastrale eenheid.

Kern veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van dorp of stad.

L

Lessenaarsdak dak met één hellend, niet onderbroken dakvlak.

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

Lijst een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel.

Lineair rechtlijnig, langgerekt.

Lint (bebouwing) langgerekte weg met daarlangs bebouwing

Luifel een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur.

M

Makelaar verticale balk op de kopse kant van een zadeldak, die oorspronkelijk ter ondersteuning was maar vanaf de negentiende eeuw vooral decoratief is.

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.

Materialisering gebruik van materiaal

Monument aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988.

N

Nok horizontale snijlijn met twee dakvlakken, de hoogste lijn van een dak.

O

Oorspronkelijk overeenstemmend met het origineel, eigen kenmerken dragend, authentiek.

Ondergeschikt voert niet de boventoon.

Ontsluiting de toegang tot een terrein of een gebouw

Oriëntatie de hoofdrichting van een gebouw.

Ornamentiek versiering die in schilder- of bouwkunst wordt aangebracht op gebouwen.

P

Paneel rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

Parcellering indeling in percelen.

Piramidedak dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.

Plaatmateriaal bouw materiaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multitplex), kunststof (onder andere trespa) of staal (vlak of met profiel). Meestal ten behoeve van gevelbekleding.

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

Profiel omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan.

Pui onderste deel van een gevel, veelal grotendeels van glas.

R

Respecteren met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.

Rijtjeshuis huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen.

Ritmiek regelmatige herhaling

Rooilijn lijn die in het bestemmingsplan of bouwverordening de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.

S

Samengesteld dak dak, bestaand uit verschillende delen.

Schilddak dak, gevormd door twee driehoekige schilden aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijde.

Situering de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving.

Sober bescheiden, eenvoudig.

T

Thema Sfeerbeschrijving per straat, zone of bebouwingsgroep

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

Toetsingskader kader, bestaande uit criteria, dat gehanteerd wordt om een oordeel te kunnen vormen over de juistheid, waarde van een bouwwerk.

Topgevel driehoekvormig, in een punt uitlopend deel van een gevel.

Trendsetter (eerste) bouwwerk dat de trend bepaalt.

U

Uitbouw aan het gebouw vastzittende bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.

V

Voorgevellijn denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk.

W

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

Z

Zadeldak dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen.

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

Bijlage B.

Ontwikkellocatie Balk - Boslust Zuidwest
Ontwikkellocatie Balk - Groene Wal
Ontwikkellocatie Balk - Havendiken
Ontwikkellocatie Balk - Op è Golfbaan
Ontwikkellocatie Broek - Trijntje Wiel
Ontwikkellocatie Joure - Maria Goretti
Ontwikkellocatie Joure - Sevenwolden
Ontwikkellocatie Joure - Wyldehoarne 2
Ontwikkellocatie Joure - Wyldehoarne 3
Ontwikkellocatie Lemmer - Aan de Rien
Ontwikkellocatie Lemmer - Lemsterpark fase 2
Ontwikkellocatie Lemmer - MFA Lemstervaart
Ontwikkellocatie Lemmer - Tramdijk Oost
Ontwikkellocatie - Nijemirdum - Wytlan
Ontwikkellocatie Vegelinsoord - Uitbreiding
Toekomstige ontwikkellocatie Bantega - Jachtkamp 2e fase
Toekomstige ontwikkellocatie Delfstrahuizen - West
Toekomstige ontwikkellocatie Oosterzee - West

Bijlage C.

Wettelijke grondslag welstand

Het voeren van welstandsbeleid is gebaseerd op de onderstaande wettelijke grondslag.

Woningwet - afdeling 3: De welstand

Artikel 12

1. Het uiterlijk van:

a. een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een bouwwerk, niet zijnde een seizoensgebonden bouwwerk, waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen van dat bouwwerk is bepaald dat dit slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden;

b. een te bouwen bouwwerk voor het bouwen waarvan op grond van artikel 2.1, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist,

mag niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel b.

2. De gemeenteraad kan besluiten dat, in afwijking van het eerste lid en artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor een daarbij aan te wijzen gebied of voor een of meer daarbij aan te wijzen categorieën van bestaande en te bouwen bouwwerken geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

Artikel 12a.1

1. De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling:

a. of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;

b. of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand

Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo)*Artikel 2.1*

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

a. het bouwen van een bouwwerk,

Artikel 2.10

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:

d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;