

Welstandsnota 2017

vastgesteld door de gemeenteraad:
20 april 2017

Deel A Algemeen

1 Welstandsbeleid

1.1 Inleiding

De welstandsnota zoals die voor u ligt is opgesteld in het kader van de Woningwet en de per 1 oktober 2010 geldende wet algemene bepalingen omgevingsrecht, WABO, die nieuwe artikelen voor de uitvoering van de welstandstoets bevat. De nota beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Bunschoten en dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen. De gemeente Bunschoten heeft bij het opstellen van de oorspronkelijke nota in 2003 samengewerkt met zeven andere gemeenten in de Gelderse Vallei. Dit zijn de gemeenten Putten, Nijkerk, Barneveld, Leusden, Woudenberg, Scherpenzeel en Renswoude. Zo is voor het ruimtelijk samenhangende buitengebied één welstandsbeleid ontwikkeld. Ook is gestreefd naar zorgvuldige afstemming van criteria voor objecten die in meerdere gemeenten voorkomen.

1.2 Doel en opbouw van de welstandsnota

Een welstandsnota is, kort gezegd, het beleidsdocument dat moet voorzien in de criteria die burgemeester en wethouders hanteren bij het beoordelen van een aanvraag van een omgevingsvergunning op welstandsvereisten: *'Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, mogen niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a.'* (Artikel 12 herziene Woningwet per 1 januari 2003)

Artikel 12a vervolgt letterlijk: *'De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die burgemeester en wethouders toepassen bij hun beoordeling (...).'*

Het weigeren van een aanvraag om een omgevingsvergunning wegens 'strijd met redelijke eisen van welstand' is ingrijpend. Dat zo'n oordeel goed is onderbouwd en de criteria democratisch zijn vastgesteld, dat het in alle openheid tot stand komt en dat er op te anticiperen valt, dat is de achtergrond van de wijziging van de Woningwet. De welstandsnota moet daaraan invulling geven op een wijze die de gevraagde duidelijkheid verschaft. Daarbij biedt het, als beleidsdocument, ruimte voor nieuwe accenten.

Het opstellen van de welstandsnota is uiteraard ook een goede gelegenheid om het ruimtelijk kwaliteitsbeleid als geheel tegen het licht te houden en de plaats van welstand daarbij duidelijk te maken. De achtergronden daarvoor worden in dit eerste hoofdstuk geschetst.

Hoofdstuk 2 van het deel A (Algemeen) geeft een overzicht van de uitvoering van het beleid. Een overzicht van het beschikbare instrumentarium voor de welstandsnota is te vinden in hoofdstuk 3.

Deel B begint met hoofdstuk 4. Hier komen de criteria voor kleine bouwwerken aan de orde. In hoofdstuk 5 volgen de objectcriteria voor veel voorkomende objecten, zoals (agrarische) bedrijfsbebouwing, burgerwoningen en recreatieterreinen.

In hoofdstuk 6 is op basis van een ruimtelijke analyse het welstandsbeleid voor de verschillende delen van het buitengebied geformuleerd.

In hoofdstuk 7 worden de te onderscheiden deelgebieden in de kernen beschreven en van gebiedsgerichte criteria voorzien.

Hoofdstuk 8 bevat de procedure-voorschriften bij nieuwe projecten. De in acht te nemen criteria in het kader van de excessenregeling worden in hoofdstuk 9 aangegeven. In hoofdstuk 10 komen de algemene welstandscriteria aan de orde.

Tot slot worden in Deel C bijlagen toegevoegd die het gebruik van de nota kunnen vergemakkelijken zoals een lijst van gebruikte begrippen en de volledige tekst van de algemene welstandscriteria.

1.3 Aanleiding en achtergronden

Wie in Nederland iets wil bouwen of verbouwen van enig formaat heeft daarvoor een omgevingsvergunning nodig. Burgemeester en wethouders mogen (en moeten!) de omgevingsvergunning verlenen als het bouwwerk voldoet aan: het bouwbesluit, het bestemmingsplan, de bouwverordening én aan redelijke eisen van welstand.

Het is dus een wettelijk vereiste dat een bouwplan naar uiterlijke verschijningsvorm voldoet aan hetgeen daarover is bepaald in de Woningwet, wat er in het kort op neerkomt dat een bouwplan moet worden getoetst op zijn visuele kwaliteit, op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving. Daar is het algemeen belang mee gediend want de buitenkant van het gebouw is de binnenkant van stad of dorp.

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van kracht. Deze wet is van invloed op de omgevingsvergunningen en derhalve op onderhavige welstandsnota. De Wabo met bijbehorende AMvB (het Besluit omgevingsrecht) regelt onder andere of bij bepaalde activiteiten, zoals bouwen, een omgevingsvergunning vereist is of juist niet. De Wabo kent daarbij drie categorieën, namelijk:

1. Activiteiten, zoals bouwen en planologische activiteiten (past het bouwwerk binnen het bestemmingsplan?), die een omgevingsvergunning behoeven (bijvoorbeeld de bouw van een nieuwe woning).
2. Activiteiten die zowel voor het bouwen als voor de planologische activiteiten omgevingsvergunningvrij zijn. Deze categorie is derhalve een uitzondering op de eerste categorie. De desbetreffende activiteiten worden specifiek benoemd in artikel 2 bijlage II Bor (bijvoorbeeld de bouw van een dakkapel aan de achterzijde).
3. Activiteiten die voor het bouwen omgevingsvergunningvrij zijn, maar waarvoor de planologische activiteiten een vergunningvereiste blijft bestaan, genoemd in artikel 3 bijlage II Bor. De activiteiten moeten derhalve binnen het bestemmingsplan passen, wanneer dat het geval is zijn ze omgevingsvergunningvrij. Voor een aantal activiteiten geldt dat er in de welstandsnota criteria kunnen worden opgenomen om te voorkomen dat deze activiteiten omgevingsvergunningvrij zijn, zoals bij dakkapellen aan de voorzijde. Deze vallen onder de criteria voor kleine bouwwerken.

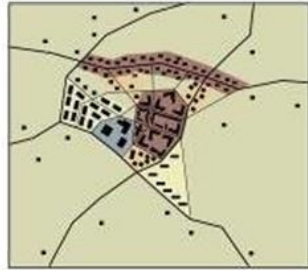
1.4 Relatie met overig ruimtelijk beleid

Welstand is een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Weliswaar een belangrijk onderdeel omdat het een wettelijke basis heeft maar het kan niet de andere inspanningen op dat gebied vervangen. Voldoen aan redelijke eisen van welstand wil immers zeggen dat een zeker minimum aan zorg en zorgvuldigheid aan de visuele kwaliteit bij de totstandkoming van een bouwwerk is besteed. Niet meer maar ook niet minder.

Adequate plannen voor een goede ruimtelijke ordening zoals bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen blijven dus onverminderd noodzakelijk. Ook een stimuleringsbeleid op het gebied van architectuur of het opdrachtgeverschap kan niet worden gemist als het gemeentelijk streven verder gaat dan 'redelijke eisen van welstand'. In feite vormt dit beleid de achtergrond voor welstandsbeoordeling. Er is nog wel een vertaalslag nodig voor het vaststellen van welstandscriteria. Het is gewenst om van tevoren te weten hoe zwaar het belang is dat aan de visuele kwaliteit wordt gehecht: *de mate waarin*. Tevens moet er geanticipeerd kunnen worden op de aspecten die bij de beoordeling aande orde zullen komen: *de wijze waarop*.

Structuur welstandsnota

ruimtelijke analyse met gebiedsindeling - criteria voor kleine bouwwerken -



objectcriteria

- gebiedscriteria
- algemene criteria

De criteria worden weliswaar in belangrijke mate ontleend aan de stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke context maar zijn zelf bouwkundig en situatief van aard; het gaat om het bouwwerk en de plaatsing ervan. Daarbij mag de welstandstoets niet in het vaarwater van het bestemmingsplan terecht komen. Het bestemmingsplan regelt, voor zover nodig voor een goede ruimtelijke ordening, de functie, de bouwplaatsen en de afmetingen van bouwwerken. Welstandscriteria mogen de absoluut geboden ruimte in het bestemmingsplan niet wezenlijk beperken. Als het bestemmingsplan alternatieve mogelijkheden biedt, bijvoorbeeld in de plaatsing van een bouwwerk of een zekere afwisseling in de goothoogte dan kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving. Uiteraard op basis van de welstandscriteria. In de welstandsnota kan worden verwezen naar welstandscriteria die zijn opgenomen in andere documenten zoals beeldkwaliteitsplannen. Die moeten dan uiteraard wel voldoen aan dezelfde eisen: vaststelling in de vorm van beleidsregels door de gemeenteraad, inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening enzovoort. Verwerking van die criteria in de (losbladige) welstandsnota zelf verdient de voorkeur. Omgekeerd geldt dat waar in een gemeentelijke verordening naar een welstandstoets wordt verwezen, zoals in de reclame- of terrassenverordening, de welstandsnota daarop toegesneden criteria moet bevatten.

1.5 Vaststelling en evaluatie

De beoordelingscriteria worden opgenomen in een welstandsnota die door de gemeenteraad moet worden vastgesteld. In de regel wordt de nota eens in de 4 jaar geëvalueerd en geactualiseerd.

1.6 Juridische status

Beleidsregels leggen een door het bestuursorgaan zelf te voeren beleid vast en binden daarmee 'in beginsel' het bestuur. Die binding berust op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Deze beginselen verzetten zich er enerzijds tegen dat het bestuurorgaan van die regels afwijkt, maar verlangen anderzijds dat iedere beslissing van het bestuur op zichzelf niet met die beginselen strijdt. Dit betekent dat burgemeester en wethouders bij de toepassing van hun welstandsbeleid moeten handelen in overeenstemming met de criteria die in de welstandsnota zijn neergelegd, tenzij in een bijzonder geval de beginselen van behoorlijk bestuur dwingen tot een afwijking daarvan. Op haar beurt betekent dit voor de commissie ruimtelijke kwaliteit dat zij moet adviseren conform de criteria, maar kan adviseren dat burgemeester en wethouders van hun 'inherente afwijkingsbevoegdheid' gebruik maken.

2 Uitvoering van het beleid

2.1 Toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning

Het college van burgemeester en wethouders toetst omgevingsvergunningplichtige bouwwerken aan redelijke eisen van welstand. Deze toets heeft plaats aan de hand van in een welstandsnota vastgelegde criteria. Bovendien is bij het ontbreken van zo'n door de gemeenteraad vast te stellen nota welstandstoetsing niet mogelijk. In geval van een omgevingsvergunning zullen burgemeester en wethouders in de meeste gevallen advies vragen aan de onafhankelijk adviseur ruimtelijke kwaliteit. Die treedt op als gemandateerde van de commissie. Ingewikkelder, grootschaliger en bijzondere plannen, die meer impact hebben op de openbare ruimte of plannen waarmee bijzondere cultuurhistorische waarden in het geding zijn, worden in de regel voorgelegd aan de breder samengestelde commissie ruimtelijke kwaliteit.

Veelvuldig vindt de welstandsadviesing plaats in de vorm van vooroverleg waarbij aan initiatiefnemers de mogelijkheid wordt geboden om in een vroeg planstadium op basis van voorlopige schetsen een besluit van burgemeester en wethouders te vragen over een bouwplan. Aan een dergelijk principeadvies kunnen ook rechten worden ontleend.

2.2 Het welstandsadvies

Het welstandsadvies op een aanvraag omgevingsvergunning dient, zeker in het geval van een negatief advies, voldoende te worden gemotiveerd. De basis voor deze motivering is de welstandsnota. Burgemeester en wethouders kunnen, mits met redenen omkleed, incidenteel afwijken van dat advies. Dat kan zijn omdat zij van oordeel zijn dat de adviseur of de commissie ruimtelijke kwaliteit de van toepassing zijnde criteria niet juist hebben geïnterpreteerd of toegepast. Dat is dus een afwijking op welstandsgronden waarvoor burgemeester en wethouders de eigen commissie ruimtelijke kwaliteit eerst de mogelijkheid biedt voor een heroverweging en daarna een second opinion kunnen vragen aan een andere commissie. Een afwijking om andere redenen is ook mogelijk: burgemeester en wethouders hebben volgens artikel 2.10 lid 1 sub d van de Wabo de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand toch de omgevingsvergunning te verlenen, indien zij menen dat daarvoor bijzondere omstandigheden zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Ook deze afwijking moet in de beslissing op de vergunningaanvraag deugdelijk worden gemotiveerd. Burgemeester en wethouders kunnen, ook op advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit, eveneens incidenteel afwijken van de gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan de vastgelegde criteria maar toch niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. De welstandsnota geeft voldoende duidelijkheid over het te voeren algemene ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

2.3 De commissie ruimtelijke kwaliteit

De taak van de adviseur en de commissie ruimtelijke kwaliteit is het uitbrengen van adviezen aan burgemeester en wethouders ten aanzien van de vraag of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarvoor een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het welstandsadvies is gebaseerd op de in deze welstandsnota genoemde criteria. Samenstelling, inrichting en werkwijze van de commissie ruimtelijke kwaliteit zijn geregeld in de gemeentelijke bouwverordening.

2.4 Excessenregeling

De gemeente heeft de mogelijkheid om repressief (achteraf) in te grijpen indien bouwwerken in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Dat geldt ook voor vergunningsvrije bouwwerken of vergunningsvrije activiteiten zoals schilderwerk. Op grond van artikel 13A van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar aanschrijven om de strijdige situatie ongedaan te maken. De daarbij gehanteerde criteria zijn in de welstandsnota vermeld (zie hoofdstuk 9).

3 Beleidsinstrumenten

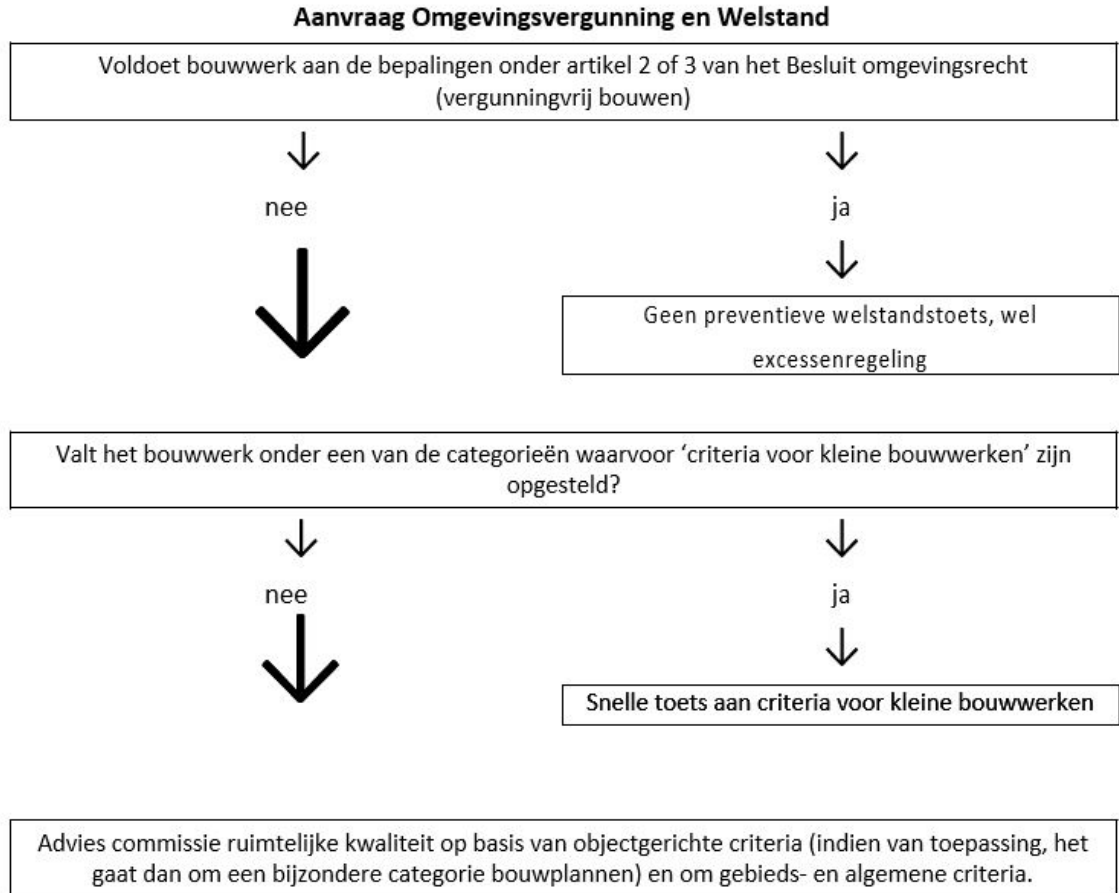
3.1 Inleiding

De Woningwet vraagt om zo concreet mogelijke criteria. Het zal echter duidelijk zijn dat 'recepten' voor goede architectuur niet gegeven kunnen worden. Bij de zogenaamde kleine bouw kunnen de grenzen van wat niet in strijd is met redelijke eisen van welstand redelijk scherp worden getrokken. Deze plannen kunnen in het algemeen door de adviseur ruimtelijke kwaliteit worden afgedaan. Naarmate de complexiteit en de omvang van de bouwopgave toeneemt, zijn de criteria minder letterlijk omschreven. Dat geeft weliswaar minder zekerheid en duidelijkheid maar het vergroot tegelijkertijd de vrijheid voor vernieuwing en oorspronkelijkheid in het architectonisch ontwerp. In sommige gevallen zal daarbij teruggerepen worden op de algemene criteria die aan ieder welstandsadvies ten grondslag liggen. Dat is bijvoorbeeld het geval als de indiener van een bouwplan beslist zijn eigen weg wil volgen en het college van burgemeester en wethouders daaraan mee willen werken. Ook wanneer de 'criteria voor kleine bouwwerken' of de gebiedscriteria ontoereikend blijken zal de commissie ruimtelijke kwaliteit op deze algemene criteria steunen in haar advies aan burgemeester en wethouders. In het navolgende worden de aard en de werking van welstandscriteria beschreven van abstract en algemeen tot relatief (afhankelijk van de omgeving) en absoluut (concreet per geval).

Er wordt bij vergunningplichtige bouwwerken een getrapte benadering gevolgd (zie schema 2): eerst wordt bekeken of ze binnen de termen van de 'criteria voor kleine bouwwerken' kunnen worden afgehandeld. Dit type welstandscriteria is dermate concreet dat een aspirant-bouwer als het ware aan het loket van de gemeente zelf al kan zien of zijn bouwplan daaraan voldoet.

Deze benadering kan ook betrekking hebben op de beoordeling van omgevingsvergunningplichtige *specifieke* objecten, waarbij het 'object' (het bouwwerk zelf), bij de toetsing voorop staat. Dit zijn de objectcriteria.

Voorts is een differentiatie van de welstandscriteria naar gebieden mogelijk (gebiedsgerichte criteria). In het navolgende worden de aard en de werking van de verschillende soorten welstandscriteria beschreven.



Schema 2: Vergunningaanvraag

3.2 Criteria voor kleine bouwwerken

Het staat de gemeente vrij welke soorten *kleine* omgevingsvergunningplichtige bouwwerken onder dit regime worden opgenomen. De gemeente Bunschoten heeft criteria voor kleine bouwwerken opgesteld voor; aan- of uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen, kozijn- of gevelwijzigingen, dakkapellen en erf- of perceelafscheidingen.

De criteria voor kleine bouwwerken mogen uitsluitend betrekking hebben op de plaatsing, de vorm, de maatvoering, het materiaalgebruik en de kleur van het bouwwerk. Bij uitzondering gelden in een specifiek gebied afwijkende sneltoetscriteria (bijvoorbeeld voor reclame-uitingen in het beschermd dorpsgezicht Havengebied Spakenburg). Deze zijn dan bij de criteria voor het gebied zelf apart vermeld.

3.3 Objectgerichte criteria

Deze criteria hebben betrekking op de beoordeling van specifieke objecten waarbij het bouwwerk zelf bij de toetsing voorop staat. Dit betreft bijvoorbeeld (agrarische) bedrijfsbebouwing en burgerwoningen in het buitengebied. Ook zijn objectcriteria opgenomen voor reclame-uitingen.

De hierop betrekking hebbende aanvragen en de aanvragen die niet voldoen aan de objectcriteria worden aan de commissie ruimtelijke kwaliteit voorgelegd. Die kan daarbij de gebiedsgerichte criteria en de algemene welstandscriteria gebruiken.

3.4 Gebiedsgerichte criteria

De gemeente Bunschoten heeft de welstandscriteria gedifferentieerd naar gebieden. De wijze van indeling in gebieden is functioneel of topografisch; dat wil zeggen naar soort gebruik zoals woon- en werkgebieden, het voorzieningencentrum, polderlandschap enzovoort en/of naar specifieke plaatselijke kenmerken.

3.5 Algemene welstandscriteria

De welstandstoetsing heeft steeds plaats gehad aan de hand van de volgende aspecten:

- het gebouw in zijn omgeving;
- het gebouw op zichzelf;
- de detaillering;
- het kleur- en materiaalgebruik.

Deze algemene welstandscriteria vormen thans een vangnet voor die gevallen waarin de overige criteria niet toereikend zijn. Criteria zijn er om de voorspelbaarheid en doorzichtigheid van de welstandstoets te vergroten, niet om gemakzucht een kans te geven.

Welstandscriteria zijn bovendien beleidsregels waaraan het gemeentebestuur gehouden is, maar waarvan de burger mag vragen ze op zijn bouwplan niet van toepassing te laten zijn. In dat geval moet het college van burgemeester en wethouders over andere instructies aan de commissie ruimtelijke kwaliteit kunnen beschikken. In Bijlage II bij deze nota wordt daar nader op ingegaan. Daarbij is gebruik gemaakt van een notitie van voormalig rijksbouwmeester prof. ir Tj. Dijkstra. De complete tekst is te vinden in de bijlage.

3.6 Welstandsniveaus

Welstandstoezicht wordt vooral gelegitimeerd vanuit het belang dat door de gemeenschap i.c. de gemeente wordt gehecht aan de kwaliteit van de openbare ruimte en de bijdrage die gebouwen en bouwwerken daaraan te leveren. Langs de oorspronkelijke routes en de hoofdinfrastructuur van wegen, zijn gebouwen mede het visitekaartje van de kernen. Hier zal sprake zijn van een meer intensieve welstandstoetsing.

In het geval van een 'normale' woonstraat of een bedrijventerrein gaat het vooral om het handhaven en stimuleren van een zekere basiskwaliteit voor de dagelijkse woon- en leefomgeving. Daarbij zal steeds de omgeving uitgangspunt zijn voor de te hanteren criteria.

3.7 Nieuwe projecten

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor (her-) ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken en waarvoor het ter plaatse geldende bestemmingsplan in de regel ontoereikend is. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

De welstandsnota bevat in dit verband een procedurevoorschrift (zie hoofdstuk 8).

Deel B: Beleidsregels

Inleiding welstandscriteria

Gebruik van de welstandscriteria

De welstandsnota is geen leesboek. Het zal in de praktijk vooral worden gebruikt om (liefst vooraf) na te gaan met welke eisen de indiener van een aanvraag omgevingsvergunning te maken krijgt bij de vraag of het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Blijkt de aanvraag aan de kenmerken te voldoen om vergunningvrij gebouwd te mogen worden dan kan het boek zelfs gesloten blijven, er wordt dan in principe niet op welstand getoetst.

Als het bouwplan onder de 'veel voorkomende kleine bouwwerken' valt, dan volstaat het om kennis te nemen van de betreffende 'loketcriteria' en om na te gaan of er bij het gebied waarin het bouwplan thuis hoort nog iets bijzonders over wordt gezegd. Voor de bouwplannen die daar niet onder vallen gelden de gebiedscriteria en eventueel de objectcriteria voor bepaalde grote bouwwerken. Dat zijn 'relatieve' criteria, ze zijn minder objectief dan die voor kleine bouwplannen maar ze laten ook meer ruimte en vrijheid. Over de interpretatie van die gebiedscriteria waakt de commissie ruimtelijke kwaliteit. Bij twijfel daarover is het verstandig om in een vroeg stadium met de adviseur ruimtelijke kwaliteit te overleggen.

Inhoud van de welstandscriteria

De welstandscriteria beogen, zo duidelijk mogelijk, weer te geven wat er van de aanvrager wordt verwacht over het uiterlijk van zijn bouwplan. Voor dat uiterlijk zijn natuurlijk ook de positie, afmetingen en de functie van gebouwen bepalend. Deze bebouwingsmogelijkheden worden niet geregeld in deze

welstandsnota, maar in de kaders die de gemeente *planologisch* stelt: een stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan, of in een besluit tot medewerking aan een ontheffing.

De maatstaven over het uiterlijk kunnen redelijk objectief zijn als het om kleine bouwwerken zoals dakkapellen en aanbouwen gaat. Genoemd kunnen worden de voor- en achterkant van de woning, de maatvoering, de hoofdvorm en de wijze van afdekking, de kleur en het materiaalgebruik. Bij grotere bouwwerken wordt met relatieve criteria gewerkt die verwijzen naar de kenmerken van de directe of wijde omgeving waarin gebouwd gaat worden. Daarbij worden dezelfde aspecten genoemd zoals de zichtbaarheid vanaf de weg, de plaats, de vorm, de kleuren enzovoort maar dan in verwijzende zin, het bouwwerk moet in zijn omgeving passen. Dat is vervolgens het beoordelingskader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Die criteria geven aldus een ondergrens aan, strikt genomen zijn ze bedoeld om bouwplannen die niet in de omgeving passen te weren. Dat is ook primair de bedoeling van het welstandstoezicht. Maar het spreekt voor zich dat de gemeente hoopt dat de criteria ook aanleiding zijn om boven dat minimum uit te stijgen en zij wil daar ook ruimte voor geven.

Afwijken van de welstandscriteria

Duidelijkheid (van de welstandscriteria) en vrijheid (voor de indiener van een bouwplan) gaan niet altijd samen. Criteria, die vooraf worden opgesteld brengen onontkoombaar beperkingen met zich mee, die niet altijd redelijk zijn. Ze kunnen ontoereikend zijn voor juist dat ene geval dat zulke bijzondere omstandigheden kent dat afwijken van de criteria gerechtvaardigd is. Er kan ook sprake zijn van een bijzondere oplossing, die weliswaar op een of meer punten van de criteria afwijkt maar die toch goed in de omgeving past of zelfs een verrijking voor de buurt betekent. Voor die gevallen kan de systematiek van de welstandsnota als volgt worden ingezet.

Op aanvraag en motivering van de indiener kan een klein bouwwerk, dat niet aan de loketcriteria voldoet of kan voldoen worden voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit met de vraag of het op de van de loketcriteria afwijkende onderdelen aan de gebiedscriteria voldoet. Een ander, vergunningplichtig bouwwerk dat niet aan de gebiedscriteria voldoet kan op gemotiveerde aanvraag worden voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit met de vraag of het op de afwijkende punten de toets van de algemene welstandscriteria kan doorstaan. Gezien de interpretatieruimte die de gebiedscriteria bieden mogen in dat geval bijzondere eisen aan het architectonisch vakmanschap worden gesteld. Het gaat immers om afwijkingen die door burgemeester en wethouders en door de commissie ruimtelijke kwaliteit goed gemotiveerd moeten kunnen worden.

De vraag is vervolgens wat de consequentie is van die afwijkingen en van eerdere vergunningaanvragen die afwijken van de nu vastgelegde criteria en eerder met een positief welstandsadvies zijn gerealiseerd.

De rol van de trendsetter

Bij de criteria voor kleine bouwwerken speelt de trendsetter een belangrijke rol: als het bouwplan overeenstemt met een bouwwerk dat eerder, met een positief welstandsadvies in een soortgelijke buurt of hetzelfde bouwblok op of aan een zelfde woning werd gerealiseerd dan wordt het geacht aan redelijke eisen van welstand te voldoen. Dat is redelijk en komt tegemoet aan de eis van rechtsgelijkheid. Maar het is ook een instrument voor het levend houden van de welstandsnota. Goede voorbeelden uit het verleden én goede voorbeelden van de toekomst kunnen zo aan de criteria worden toegevoegd. Dat zal behalve voor de kleine bouwwerken vooral een rol spelen bij bouwwerken die regelmatig voorkomen en vergunningplichtig zijn zoals dakopbouwen en uitbreidingen van woningen over meer dan één bouwlaag.

Beschermde monumenten

Bij plannen voor monumenten, in het beschermde dorpsgezicht en op locaties die deel uitmaken van de Centrale As Bunschoten zal de commissie niet alleen toetsen op redelijke eisen van welstand, maar ook bekijken of rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Die waarden zijn onder andere weergegeven in de redengevende beschrijvingen van monumenten. In het aanwijzingsbesluit van het beschermde gezicht Havengebied Spakenburg worden de 'te beschermen waarden' genoemd. Voor het gebied Centrale As Bunschoten is een Cultuurhistorisch basisonderzoek (CBO) opgesteld, dat inzicht geeft in de geschiedenis, de specifieke kenmerken en de aanwezige waarden in dit gebied. Dit CBO is ook nadrukkelijk bedoeld als inspiratiebron voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het maakt als bijlage onderdeel uit van het Bestemmingsplan Centrale As.

4 Criteria voor kleine bouwwerken

Welke bouwwerken?

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de regels omtrent een aantal veel voorkomende bouwwerken. Passen ze niet binnen voorwaarden voor vergunningvrij bouwen, dan worden ze aan de criteria voor kleine bouwwerken getoetst. Als ze niet voldoen aan de definitie die van het bouwwerk gegeven is (bijvoorbeeld een aanbouw in twee bouwlagen) dan wordt alsnog getoetst aan de object- en gebiedscriteria. Het gaat om de volgende bouwwerken:

1. Aan- of uitbouwen;
2. Bijgebouwen of overkappingen;
3. Kozijn- of gevelwijzigingen;
4. Dakkapellen;
5. Erf- of perceelafscheidings;
6. Zonnepanelen bij monumenten en in het dorpsgezicht Havengebied Spakenburg
7. Terrassen bij horeca

Wanneer een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd is het bestemmingsplan op de eerste plaats maatgevend voor wat betreft afmetingen, voorgevelrooilijnen enzovoort.

Systematiek

Vanwege het meer of minder zwaarwegend belang van een bouwvoornemen voor de omgeving wordt onderscheid gemaakt tussen de voor- en achterkant van woningen. Voorkant is de voorgevel en de zijgevel, voor zover gelegen aan de weg of openbaar groen. Achterkant is de achtergevel en de zijgevel die niet aan de weg of openbaar groen grenst.

Naar inhoud hebben de loketcriteria, indien van toepassing, betrekking op de volgende aspecten:

- plaatsing;
- vorm;
- maatvoering;
- materiaalgebruik en
- kleur.

Per categorie wordt vermeld of de zogenaamde 'trendsetterregeling' van toepassing is. Dat is het geval als een zelfde bouwwerk in dezelfde omstandigheden al is gerealiseerd of als er al een ontwerp voor is gemaakt door de architect van de woning(en). Als er geen trendsetter aanwezig is worden de overige criteria gebruikt.

De gebiedsgerichte criteria kunnen minder of meer eisen inhouden voor het betreffende bouwwerk op een bepaalde locatie.

Indien het een monument betreft of wanneer het plan van invloed is op de te beschermen waarden van het beschermd dorpsgezicht Havengebied Spakenburg of van Centrale As Bunschoten zijn de criteria voor kleine bouwwerken niet zonder meer van toepassing (zie ook 7.2 Kern Spakenburg).

4.1 Aan- of uitbouwen

Omschrijving

Aan- of uitbouwen zijn bouwwerken die in een directe verbinding staan met het (hoofd)gebouw waaraan zij worden gebouwd. Een aanbouw is een toevoeging van een afzonderlijke ruimte, terwijl een uitbouw een vergroting van een bestaande ruimte is.

Vergunningvrij

Voor het bouwen van een op de grond staande aan- of uitbouw van één bouwlaag aan een bestaande woning of een bestaand woongebouw hoeft in een aantal gevallen geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Informatie hierover kan worden ingewonnen bij de gemeente of op de website van het Omgevingsloket.

Criteria indien vergunningplichtig

Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet of wanneer burgemeester en wethouders overwegen daarvan ontheffing te verlenen.

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- A. het bouwwerk is overeenkomstig een bestaande aan- of uitbouw in hetzelfde bouwblok dan wel bij gelijke woningen, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies is gerealiseerd, of
- B. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

aan de ACHTERGEVEL en de niet-openbaar gelegen ZIJGEVEL

Plaatsing	direct aan de oorspronkelijke achter- of zijgevel, 1 m terug van de voorgevelrooilijn.
-----------	--

Vorm	– plat afgedekt, of schuin afgedekt tot 15°; of dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw; – geen doorgetrokken dakvlakken vanaf het hoofdgebouw.
Maatvoering	niet hoger dan: zie bestemmingsplan.

aan de VOORGEVEL en de openbaar gelegen ZIJGEVEL

Plaatsing	gebouwd aan: – de oorspronkelijke voorgevel; – een naar de weg of het openbaar groen gekeerde oorspronkelijke zijgevel;
Vorm	– rechthoekige of schuine hoofdvorm; – kapvorm: plat afgedekt of schuin afgedekt tot 15°.
Maatvoering	minimaal 0,5 m uit perceelgrens hoek- zij- en voorgevel. diepte: aan de zijgevel minder dan 3 m. Voor overige maatvoering zie bestemmingsplan
Materiaal	overeenkomstig en/of afgestemd op het hoofdgebouw, of, als een serre wordt gebouwd, van glas.
Kleur	overeenkomstig en/of afgestemd op het hoofdgebouw.

4.2 Bijgebouwen of overkappingen

Omschrijving

Bijgebouwen zijn op zichzelf staande gebouwen, zoals een schuur, een garage of een ander bijgebouw bij een (hoofd)gebouw. Bij overkappingen zal het vrijwel altijd om veranda's of carports gaan.

Vergunningvrij

Voor het realiseren van een bijgebouw of overkapping hoeft in een aantal gevallen geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Informatie hierover kan worden ingewonnen bij de gemeente of op de website van het Omgevingsloket.

Criteria indien vergunningplichtig

Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet of wanneer burgemeester en wethouders overwegen daarvan ontheffing te verlenen.

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- het bouwwerk is overeenkomstig een bestaand bijgebouw of een bestaande overkapping in hetzelfde bouwblok dan wel bij gelijke woningen, dat/die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies zijn gerealiseerd, of
- het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of
- het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

Plaatsing	– op het achter- of zijerf, 1 m achter de voorgevelrooilijn; – carports achter het verlengde van de voorgevel.
Vorm	– plat afgedekt, of – schuin afgedekt met een dakhelling overeenkomstig het hoofdgebouw, (geen carport).
Materiaal	overeenkomstig en/of afgestemd op het hoofdgebouw.
Kleur	overeenkomstig en/of afgestemd op het hoofdgebouw.
Maatvoering	zie voorschriften bestemmingsplan.

4.3 Kozijn- of gevelwijzigingen

Omschrijving

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, venster, deur of gevelpaneel in de buitenmuur van een gebouw

Vergunningvrij

Voor het uitvoeren van kozijn- of gevelwijzigingen hoeft in een aantal gevallen geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Informatie hierover kan worden ingewonnen bij de gemeente of op de website van het Omgevingsloket.

Criteria indien vergunningplichtig

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- A. de gevelwijziging is overeenkomstig een bestaande gevelwijziging in hetzelfde bouwblok dan wel bij gelijke woningen, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies is gerealiseerd, of
- B. de gevelwijziging is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> – in de voorgevel van een woning of woongebouw of een naar de weg of het openbaar groen gekeerde zijgevel; – vorm, maatvoering, materiaal en kleur zijn welstandsvrij voor wat betreft de achtergevel op de begane grond, verdieping en bijgebouwen. – maximaal één gevelwijziging per voorgevel.
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none"> profielmaten gelijk of nagenoeg gelijk aan bestaande kozijnonderdelen; – maximaal 1,5 m² voor een raam; – maximaal 2,5 m² voor een deur.
Materiaal en kleur	overeenkomstig en/of afgestemd op te handhaven kozijnen.

4.4 Dakkapellen

Omschrijving

Een dakkapel is een uitbouw in de kap, bedoeld om de lichtinval te verbeteren en het bruikbaar vloeroppervlak te vergroten

Vergunningvrij

Voor het bouwen van een dakkapel hoeft in een aantal gevallen geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Informatie hierover kan worden ingewonnen bij de gemeente of op de website van het Omgevingsloket.

Criteria indien vergunningplichtig

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- A. Het gebouw waarop de dakkapel wordt geplaatst is geen monument en is niet gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht Havengebied Spakenburg of binnen de erfgoedcontour van de Centrale As Bunschoten.
- B. het bouwplan is overeenkomstig een bestaande dakkapel in hetzelfde bouwblok dan wel bij gelijke woningen, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies is gerealiseerd, of
- C. de dakkapel is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of
- D. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

in het ACHTERDAKVLAK of niet openbaar gelegen ZIJDAKVLAK

Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> – onderzijde meer dan 0,5 m en niet meer dan 1 m boven de dakvoet; – zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkant van het dakvlak, bij hoekkepers aan de bovenkant van de dakkapel gemeten en bij kilkepers aan de onderkant van de dakkapel gemeten; – bij meer dan één dakkapel regelmatige rangschikking op een horizontale rij met een minimale tussenruimte van 1 meter; – bij meer dan één dakkapel moeten deze identiek zijn.
Vorm	– aangekapt of afgedekt met plat dak conform de al aanwezige dakkapellen in het bouwblok
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none"> – niet meer dan 80% van de breedte van het dakvlak, en – niet meer dan 80% van de oppervlakte van het dakvlak gebruikt voor dakkapellen, dakramen, zonnepanelen en andere dakdoorbrekingen gezamenlijk; – totale hoogte: niet meer dan 1,5 m.
Materiaal	overeenkomstig en/of afgestemd op het hoofdgebouw.
Kleur	overeenkomstig en/of afgestemd op het hoofdgebouw.

In het VOOR DAKVLAK of het openbaar gelegen ZIJDAKVLAK geldt tevens

Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> – op het voordakvlak of een naar de weg of het openbaar groen gekeerd zijdakvlak; – bij een dwarskap: afstand tot de voorgevel meer dan 1 m; – bovenkant meer dan 0,5 m onder de daknok; – afgedekt met plat dak of conform de al aanwezige dakkapellen in het bouwblok
-----------	--

4.5 Erf- of perceelafscheidingen

Omschrijving

Tuimuren, hekwerken, schuttingen en allerhande kant- en klare afscheidingen zoals vlechtschermen kunnen als erf- of perceelafscheidingen worden gebruikt¹.

Vergunningvrij

Voor het plaatsen van een erfscheiding hoeft in een aantal gevallen geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Informatie hierover kan worden ingewonnen bij de gemeente of op de website van het Omgevingsloket.

Criteria indien vergunningplichting

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- A. het bouwplan is overeenkomstig een bestaande erfafscheiding in hetzelfde bouwblok dan wel bij gelijke woningen, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies is gerealiseerd, of
- B. de erfafscheiding is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> – op het achtererf op de erfgrens; – op het zijerf op de erfgrens tot aan de voorgevel van de woning.
Maatvoering	maximaal 2 m hoog.
Materiaal	natuurlijk materiaal, zoals steen of hout of een hek van smeedijzer.
Kleur	<ul style="list-style-type: none"> – gedekte aardkleuren; – donkere kleuren

4.6 Zonnepanelen bij monumenten en in het dorpsgezicht Havengebied Spakenburg

Omschrijving

Meest voorkomend zijn de zonnepanelen bestaande uit zgn. fotovoltaïsche cellen waarmee elektriciteit wordt opgewekt. Met een zonnecollector wordt warmte opgewekt, die via een warm wateropslag gebruikt wordt voor het verwarmen van water voor huishoudelijk gebruik. Zonnecollectoren en zonnepanelen kunnen van grote invloed op het uiterlijk van een gebouw zijn en daarmee op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Vergunningvrij

Voor het plaatsen van zonnepanelen hoeft vaak geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Bij, op of aan monumenten (zowel rijksmonumenten als gemeentelijke monumenten) is het plaatsen van zonnepanelen en zonnecollectoren nooit vergunningvrij.

In het beschermde dorpsgezicht en in het gebied binnen de erfgoedcontour van de Centrale As is het plaatsen van zonnecollectoren en zonnepanelen op niet-monumenten alleen vergunningvrij als ze worden geplaatst op het achterdakvlak mits deze bouwdelen niet grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied en daarbij voldoen aan de eisen uit de hieronder genoemde brochure.

In de brochure van het Rijk 'Zonnecollectoren en zonnepanelen, wanneer vergunningvrij en wanneer vergunning nodig?' staat aangegeven aan welke voorwaarden moet worden voldaan voor plaatsing zonder vergunning.

Criteria wanneer vergunningplichtig

Om bij monumenten en in het beschermde dorpsgezicht van Spakenburg beter te kunnen inspelen op wensen en eisen voor verduurzaming heeft de gemeente de onderstaande criteria opgesteld.

¹) Hier wordt verder de term erfafscheiding gebruikt

Algemene uitgangspunten

<ul style="list-style-type: none"> - Ingreep moet reversibel (omkeerbaar) zijn; - op het achterdak of zijdakvlak mits deze niet grenzen aan openbaar gebied; - bij monumenten alleen als geen belangrijke monumentale waarden verloren gaan: bij voorkeur op ondergeschikte, later toegevoegde en/of nieuwe gedeeltes van een complex in plaats van op een oorspronkelijk monumentaal (hoofd) gebouw; - geen doorbrekingen van / opvallende toevoegingen aan waardevol daklandschap; - geen aantasting van architectuurhistorische en monumentale waarden; - contour van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar houden; - ondergeschikt aan het architectonische beeld; - alleen op ondergeschikte en/of niet monumentale gedeeltes of bijgebouwen; - bij voorkeur alleen op platte daken van niet monumentale gebouwen; - of vrijstaand op de grond achter laag opgaand groen; - bijzondere decoratieve patronen in de dakbedekking mogen niet doorbroken worden; - niet aan gevels en wanden;

Criteria bij schuine daken

Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> - Hellingshoek gelijk aan die van het dakvlak waar de collector op staat; - op het zijdakvlak zoveel mogelijk richting achtergevel (op achterste helft van het dakvlak); - In onderste deel van het dak; - afstand tot de dakranden (twee pannen uit de goot, vier pannen onder de nok, niet onder hoekkeper, of boven kilkeper); - niet bij riet, koper, leien en losanges;
Detailering	<ul style="list-style-type: none"> - Bij cultuurhistorisch waardevolle panden boven op de dakbedekking (niet er in), zodat het oorspronkelijke dak bewaard blijft. - Bij nieuwbouw in een cultuurhistorisch waardevolle omgeving geldt soms het omgekeerde. Hier verdient het vaak de voorkeur om de dakbedekking en zonnecellen te integreren zodat juist een ingetogen/verfijnd totaalbeeld ontstaat.
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none"> - Dakkapellen, dakramen en zonnepanelen samen spelen een ondergeschikte rol op het dakvlak (er is dus minder mogelijk als er al dakkapellen en/of dakramen aanwezig zijn).
Vorm	<ul style="list-style-type: none"> - Gerangschikt in één horizontaal aaneengesloten vierhoekig vlak of in een lijn. Vaak zijn gave dakvlakken juist de gewaardeerde en te beschermen onderdelen van een pand. Daarom is het van belang het karakter ervan te bewaren en niet het beeld op te knippen in een onrustige compositie van vlakken.
Kleur	<ul style="list-style-type: none"> - In overeenstemming met het achterliggende dakvlak of donker (zwart, antraciet, donkergrijs); - Rand in donkere kleur, gelijk aan paneel

Criteria bij platte daken

Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> - Bij voorkeur vlak liggend op de dakkapel of het platte dak; - afstand tot aan de dakrand is minimaal gelijk aan de hoogte van het paneel;
-----------	--

Meer informatie

De bovenstaande criteria zijn merendeels afkomstig uit de folder van Mooisticht: 'Zonnecollectoren en zonnepanelen bij monumenten en in beschermde stads- en dorpsgezichten' zie hiervoor.

<http://www.mooisticht.nl/wp-content/uploads/2015/09/folder-zonnecollectoren-en-zonnepanelen-bij-mon-en-BG.-WMMN.-2015.pdf>

4.7 Overkappingen en schermen in het openbaar gebied

Omschrijving

Het gaat om voorzieningen in de openbare ruimte die zorgen voor beschutting op een terras: wind, en regen en zonwerende schermen. Deze zijn in de gemeente onder bepaalde voorwaarden toegestaan bij panden waar de begane grond een horeca- of winkelbestemming heeft. De locaties waarop deze criteria betrekking hebben zijn de gevelwanden van de Kerkstraat, Spuistraat, Oude Schans en Turfwal; alleen voor zover niet gelegen in het beschermde dorpsgezicht.

Criteria

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> – horizontaal (zonne)scherm: los van de gevel vóór het gebouw of tussen de kozijnen op de begane grond en de verdieping; – verticaal (wind) scherm: binnen de pandbreedte
Vorm	<ul style="list-style-type: none"> – plat of licht hellend, dak dient schuifbaar, rolbaar of vouwbaar (plissé) te zijn; – ondergeschikt aan de gebouwen, een ranke en lichte vormgeving nastreven; grove constructies vermijden; – hoeken en randen met een verfijnde belijning.
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none"> – maximale diepte: tot 4 meter; – niet breder dan de gevelbreedte van het pand; gestreefd wordt om, bij naast elkaar gelegen terrassen, door vormvariatie de breedte van panden erachter leesbaar te houden; – hoogtemaatvoering afgestemd op begane grond van het betreffende pand.
Materiaal	<ul style="list-style-type: none"> – frames in metaal of hout, invulling: glas (of gelijkwaardig) – verticaal windscherm, zijkant: vanaf hoogte 1 m. transparant, voorkant: geheel transparant – dakvlakken van doek
Kleur	<ul style="list-style-type: none"> – donkere kleuren toepassen voor stijl en regelwerk – doek in egale, gedekte kleur – naamsaanduiding of reclame-uitingen bescheiden; geen productreclames; geen fotografische afbeeldingen

Hoofdstuk 5 Objectgerichte criteria

Voor specifieke bebouwing en reclame is het opstellen van objectcriteria relevant. Deze bebouwing betreft zowel traditionele bouwvormen als recente verschijnselen. Ook veelvuldig voorkomende omgevingsvergunningplichtige bouwwerken, kunnen hieronder behandeld worden.

In het navolgende worden hiervoor objectgerichte criteria opgesteld, die eventueel per deelgebied kunnen worden aangepast. Om die reden wordt steeds verwezen naar de gebiedscriteria.

Paragraaf 5.1 Object 'langhuisboerderij'

Objectbeschrijving

Verspreid in het Gelderse Vallei gebied komen langhuizen of hallenhuizen voor als het kenmerkend boerderijtype. In het langhuis zijn woonruimte en werk-/ opslagruimte onder één dak geplaatst. Het merendeel van de gebouwen is met het woongedeelte georiënteerd op de weg. Kenmerkend is de eenvoudige en veelal rechthoekige plattegrond. Er is overwegend sprake van één bouwlaag, gedekt door een forse (rieten)kap. Meestal is sprake van een zadeldak, met of zonder wolfseinde, waarvan de nokrichting haaks op de weg staat. Ook komen mansardekappen voor. Het betreft overwegend donkere dakbedekking (van donkerbruin tot antracietkleurig) met riet, gebakken pannen, of een combinatie daarvan.

Als accent is vaak een stevige gemetselde schoorsteen aanwezig. Windveren sieren de overgang van de gevel naar de kap. In het algemeen hebben de houten onderdelen zoals windveren en kozijnen witte en/of donkergroene kleuren.

De gevelindeling volgt de driehoekige doorsnede van de kap en heeft veelal geen uitbouw. De openingen op de begane grondlaag zijn breed en hoog en verdeeld in twee tot vier ramen/deuren, in een symmetrisch patroon. In de topgevel bevinden zich kleinere ramen, waarvan het aantal ten opzichte van de begane grondlaag altijd kleiner is. Op deze manier ontstaat er een hiërarchische opbouw van de gevel, die rust en stabiliteit uitstraalt. De gevels zijn voorzien van een gepleisterde plint met een donkere kleur (donkergrijs, donkerbruin, antracietkleurig).

De gevels zelf zijn overwegend opgetrokken uit roodachtige baksteen met donker of lichte tinten in staand verband (een kopse laag afgewisseld met een strekse laag) bij oorspronkelijke gebouwen of in halfsteens verband bij verbouwingen. De openingen zijn vaak voorzien van rollagen (rechte en gebogen) met een eenvoudig motief tot geraffineerde details. Gepleisterde gevels komen ook voor. Het opgaand pleisterwerk heeft meestal een gebroken wit/lichtgrijze tint met soms okergele/crème nuances. De gepleisterde plint kan zwart, donkergrijs of donkergroen zijn. De kozijnen zijn in dat geval ook meestal wit tot crèmekleurig.

Soms is er verschil aangebracht in de materiaalkeuze van het woon- en het werkgedeelte. In ieder geval is het onderscheid zichtbaar in de gevelindeling. De ramen zijn in het bedrijfsgedeelte kleiner van omvang en kleiner in aantal. Daar tegenover staan de relatief grote openingen (toegangsdeuren). Op het achter- en/of zijerf zijn in de loop der jaren veelal bedrijfsgebouwen ontstaan.

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

Het langhuis is typerend voor de agrarische bebouwing in dit gedeelte van ons land. Veel panden zijn cultuurhistorisch waardevol en een aantal is dan ook aangewezen als monument. Het langhuis staat echter reeds geruime tijd onder druk door de veranderingen in de landbouw. Het bedrijfsgedeelte van het langhuis voldoet veelal niet meer aan de eisen die op dit moment aan agrarische bebouwing gesteld worden. Daartoe verrijst naast de oorspronkelijke bebouwing grootschaliger bedrijfsbebouwing.

Ook verliest een groot aantal boerderijen de oorspronkelijke functie. Veelal komt daar een (extra) niet-agrarische woonfunctie voor in de plaats. Soms is er sprake van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. Bij verbouw, waarvan hier dus sprake is, dienen die oorspronkelijke kenmerken gerespecteerd te worden, als vertrekpunt voor de nieuwe situatie.

Objectcriteria

Ruimtelijke structuur

- de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Plaatsing

- de bestaande plaatsing wordt gehandhaafd;
- de plaatsing van bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Massa en vorm

- de hoofdvorm is enkelvoudig en rechthoekig;
- aan- en uitbouwen zijn in de massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden terughoudend vormgegeven;
- er worden ononderbroken, forse kappen toegepast.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- de gevelgeleding wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw;
- de oorspronkelijke indeling naar woon- en bedrijfsgedeelte blijft herkenbaar in de gevelopzet;
- de hoofdmaterialen zijn natuurlijke materialen: (bak-)steen, pleisterwerk, hout, dakpannen en riet;
- de hoofdkleuren zijn gedempte (aard-)kleuren of stucwerk in gebroken wit of grijs. Signaalkleuren zijn niet toegestaan.
- kleurgebruik en detailering van aan- en uitbouwen zijn afgestemd op de hoofdmassa;
- de kleuren van luiken sluiten aan op lokaal gebruik;
- er wordt in ieder geval bij het oorspronkelijke woongedeelte een plint toegepast, met een donkere tint.
- detailering als gootlijsten, windveren, kozijnen e.d. zijn zorgvuldig en duidelijk, waarbij de bestaande detailering als vertrekpunt genomen wordt.

Historische (voormalige) boerderijen

- zie Bijlage III: Lijst met waardevolle objecten

5.2 Object 'agrarische bedrijfswoning'

Objectbeschrijving

In het buitengebied komen veel losstaande agrarische bedrijfswoningen met of zonder bijgebouwen bij de woonfunctie voor. Daarin hebben zich de afgelopen periode veel veranderingen voorgedaan, waarbij nieuwbouw is verschenen. Vaak zijn woonbebouwing en bijgebouwen geheel van elkaar gescheiden. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen staan naast of achter de hoofdmassa. De veelal haaks op de weg staande zadeldaken zijn voorzien van rode of donkere dakpannen. De opbouw van de massa is eenvoudig met rechte lijnen en symmetrische opbouw van de gevels. Decoraties en ornamenten komen nauwelijks voor en het materiaalgebruik bestaat uit (bak)steen met kozijnen van hout of kunststof.

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

De agrarische bedrijfswoningen zijn functioneel gebonden aan het buitengebied. In Bunschoten is dit het geval in het open polderlandschap waar de aanwezigheid van agrarische complexen, met hierbij bedrijfswoningen, het gevolg is van een relatief recente ruilverkaveling. Er is een tendens waarneembaar

waarbij de bedrijfswoning 'los komt' van de overige agrarische bebouwing, door de toepassing van afwijkende vormen en afwijkend kleur- en materiaalgebruik. De identiteit van het agrarische karakter van het gebied verandert daarmee.

De gemeente streeft naar het herkenbaar houden van de (oorspronkelijke) agrarische functie van de bebouwing. De welstandsbeoordeling richt zich dan ook op het handhaven of het gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied.

Objectcriteria

Ruimtelijke structuur

- de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting;

Plaatsing

- in de directe nabijheid van de weg, is de woning georiënteerd op de weg.

Massa en vorm

- de hoofdvorm is enkelvoudig en rechthoekig en afgestemd op belendende bebouwing;
- aan- en uitbouwen zijn in de massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden terughoudend vormgegeven;
- er worden ononderbroken, forse kappen toegepast.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- de gevelgeleding wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw;
- de hoofdmaterialen zijn natuurlijke materialen: (bak-)steen, hout, dakpannen, riet en grasdak;
- de hoofdkleuren zijn gedempte (aard-)kleuren;
- kleurgebruik en detailering van aan- en uitbouwen zijn afgestemd op de hoofdmassa.

5.3 Object 'niet agrarische woonbebouwing'

Objectbeschrijving

Op diverse plekken in het buitengebied zijn van oudsher burgerwoningen aanwezig: bescheiden arbeidershuisjes, woningen (klein of groot opgezet) met of zonder bijgebouwen bij de woonfunctie.

Het aantal burgerwoningen neemt de laatste jaren toe. Het gaat daarbij om toevoegingen en om veranderingen waarbij agrarische functies plaats maken voor woonfuncties. Ook openingen in oude bebouwingen worden gebruikt t.b.v. het bouwen van burgerwoningen.

De woningen hebben overwegend één bouwlaag en nooit meer dan twee bouwlagen. Er komen veel verschillende dakvormen voor. De vormen van de massa voornamelijk enkelvoudig en geometrisch. Detaileringen, kleur- en materiaalgebruik zijn zeer divers.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Voor de gebieden dicht bij de kernen hebben een grote aantrekkingskracht, door de beschikbare ruimte en de extensieve bebouwingsdichtheid. Het extensieve karakter van het buitengebied moet echter behouden blijven.

Objectcriteria

Ruimtelijke structuur

- de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Plaatsing

- in de directe nabijheid van de weg, is de woning georiënteerd op de weg;

Massa en vorm

- de hoofdvorm is enkelvoudig en rechthoekig;
- aan- en uitbouwen zijn in de massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden terughoudend vormgegeven;
- er worden ononderbroken, forse kappen toegepast.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- de gevelgeleding wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw.
- de hoofdmaterialen zijn natuurlijke materialen: (bak-)steen, hout, dakpannen, riet en grasdak;

- de hoofdkleuren zijn gedempte (aard-)kleuren
- kleurgebruik en detaillering van aan- en uitbouwen zijn afgestemd op de hoofdmassa;
- materiaalgebruik en kleuren van bijgebouwen in de nabijheid van het hoofdgebouw zijn afgestemd op het hoofdgebouw;
- bij verbouw worden bestaande details gerespecteerd.

5.4 Object 'bedrijfsbebouwing'

Objectbeschrijving

De hoofdopzet van een agrarisch of niet-agrarisch bebouwingscomplex is een hoofdgebouw (bedrijfs-woning) met meerdere schuren en stallen. Het hoofdgebouw valt op door zijn ligging in het complex: meestal naar de weg gericht en nokrichting haaks op de weg met de bijgebouwen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw kan ook geflankeerd zijn door later toegevoegde bijgebouwen of wanneer een nieuw hoofdgebouw (zoals een tweede woning voor de 'rustende boer') naast de oorspronkelijke bebouwing is neergezet.

Bijgebouwen bestaan vaak uit één of meer lange bedrijfshallen of stallen. Meestal gaat het om twee parallelle hallen. Daarnaast komen werktuigbergingen of schuren voor. Het gaat voor het merendeel om relatief grote, eenvoudige, rechthoekige constructies met een zadeldak gedekt met grijze golfplaten. De meeste gebouwen zijn gemetseld met een lichtrode tot donkere baksteen, soms gedeeltelijk open of bedekt met een damwandprofiel. Overwegend is sprake van een zadeldak en een situering haaks op de weg. De schuren of stallen kunnen vrijstaand zijn maar ook gecombineerd, zowel onderling als via een plat verbindingstuk aan het woonhuis. De bijgebouwen zijn gesitueerd afhankelijk van de ruimtelijke mogelijkheden van het perceel. Bij brede en ondiepe kavels kunnen de bijgebouwen haaks staan op het hoofdgebouw.

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

Stallen, schuren en andere bedrijfshallen kunnen een grote invloed hebben op het bebouwingsbeeld. Ze kunnen een storende invloed hebben wanneer ze hoger zijn dan de hoofdbebouwing en afwijkende vormen en kleuren hebben. De gemeente streeft naar het beeld van de ondergeschiktheid van bijgebouwen aan het hoofdgebouw.

De bestaande bebouwing en de hoofdgebouwen vormen het kader voor de welstandstoets.

Objectcriteria

Ruimtelijke structuur

- de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Plaatsing

- de plaatsing is ondergeschikt aan het hoofdgebouw (woning).

Massa en vorm

- de hoofdvorm is enkelvoudig en rechthoekig;
- de massaopbouw op het erf is in onderlinge samenhang.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- de gevels worden in metselwerk uitgevoerd. Ander materiaal is toegestaan, mits in donkere tinten uitgevoerd en voorzien van een profiel en een zichtbare metselwerkplint;
- de dakvlakken worden in pannen uitgevoerd. Ander materiaal is toegestaan mits in grijze of donkere tinten uitgevoerd, afwijkend van de gevelkleur en voorzien van een (golfplaten- of dakpan-) profiel.

5.5 Object 'bedrijfsbebouwing van voormalige agrarische bedrijven'

Objectbeschrijving

Het komt voor dat agrarische bedrijven hun functie verliezen of veranderen/inkrimpen waardoor bijgebouwen vaak omgebouwd worden t.b.v. van andere activiteiten of functies. Bijgebouwen van de traditionele agrarische bedrijven zijn meestal discreet, ondanks de soms zorgvuldig gemetselde gevels en sobere ornamentiek (raamdorpels en windveren).

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De uitstraling van een traditioneel complex is vaak te danken aan de opzet en schakering van de gebouwen waar ook de schuren bijhoren. Bij verandering van functie is het van belang dat het bebouwingsbeeld, de architectonische karakteristieken en kleur- en materiaalgebruik gehandhaafd blijven en dat

het uiterlijk niet aangetast wordt. Dit betekent dat wijzigingen in de gevels, openingen en dakvorm geen uitgangspunt zijn bij functieverandering.

De oorspronkelijke bebouwing (voor verandering van functie) vormt het kader voor de welstandstoets.

Objectcriteria

Ruimtelijke structuur

- de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Plaatsing

- de plaatsing is ondergeschikt aan het hoofdgebouw (woning).

Massa en vorm

- de hoofdvorm is de oorspronkelijke opzet (meestal enkelvoudig en rechthoekig).

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- de gevels zijn in metselwerk uitgevoerd. Ander materiaal, is waar nodig en op kleine schaal toegestaan, mits het algemeen beeld en gevelopbouw gerespecteerd blijven;
- de dakvlakken worden in pannen uitgevoerd. Ander materiaal is toegestaan mits in grijze of donkere tinten uitgevoerd, afwijkend van de gevelkleur en voorzien van een (golfplaten- of dakpan-) profiel.

5.6 Object 'recreatieve bebouwing'

Objectbeschrijving

In het gebied bevinden zich bungalowpark Eemmeer en Wijdland. De bebouwing is kleinschalig, introvert – met beplanting – en niet prominent in het landschap aanwezig.

De recreatieve bebouwing heeft veelal één bouwlaag. Het betreft enkelvoudige vormen, met de nadruk op rechte lijnen en een geordende gevelindeling. De geleding is evenwichtig. Detaileringen worden niet veelvuldig toegepast bij de recreatieve bebouwing. Het materiaalgebruik bestaat hoofdzakelijk uit natuurlijke materialen: hout en bakstenen, pannen en riet.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De kleinschaligheid van de bebouwing en de besloten ligging zijn belangrijke waarden. Het beleid van de gemeente is gericht op het in stand houden van het extensieve karakter van de bebouwing.

Bij de (ver-)bouw van bebouwing dient extra aandacht te zijn voor de plaatsing in en het karakter van de omgeving.

Objectcriteria

Ruimtelijke structuur

- de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Plaatsing

- de bebouwing mag geen afbreuk doen aan het landelijk karakter van de omgeving;
- de bouwwerken hebben een gevarieerde plaatsing op de kavels.

Massa en vorm

- de bebouwing is vrijstaand;
- de bebouwing heeft niet meer dan één bouwlaag, woonruimte onder de schuine kap is mogelijk.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- gevels hebben een neutrale en horizontale geleding;
- detaileringen worden terughoudend en sober uitgevoerd;
- het materiaalgebruik bestaat in hoofdzaak uit natuurlijke materialen, met de nadruk op hout, baksteen, pannen en riet;
- het kleurgebruik is ingetogen, met de nadruk op aardkleuren en donkere tinten.

Eventuele nadere bepalingen per gebied zijn te vinden in de gebiedsbeschrijving en de -criteria.

5.7 Object 'reclame-uitingen'

Objectbeschrijving

Reclame is een publieke aanprijzing of naamsaanduiding van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames passend. Ze kunnen de visuele aantrekkingskracht van de omgeving verhogen, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is: reclame kan ook als (te) opdringerig worden ervaren. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclame-uitingen in het algemeen ongewenst.

Objectcriteria

Reclamecriteria voor winkels, sportparken, horecagelegenheden en kantoor- en bedrijfsgebouwen en op bedrijventerreinen

- reclame is beperkt tot een noodzakelijke naamsaanduiding en functie, geen veelheid aan product-reclames;
- reclame-uitingen zijn afgestemd op afmetingen, gevelindeling en de architectonische kenmerken van het gebouw; ze spelen een ondergeschikte rol in de visuele beleving.
- vrijstaande reclame-objecten zoals informatieborden, zuilen en vlaggen zijn alleen toegestaan op bedrijventerreinen, sportparken en soms langs doorgaande routes; aantal en maatvoering zijn afgestemd op het beeld van de omgeving;
- reclame eventueel op bescheiden wijze verlicht of aangelicht, geen grote oplichtende witte of gekleurde vlakken toegestaan. De lichtbron van lichtreclame is constant;
- LED of videoschermen zijn alleen toegestaan op bedrijventerreinen en sportparken; de maximale afmetingen van zo'n scherm bedraagt 4 m². Bij vrijstaande schermen is de maximale plaatsingshoogte 3 m (bovenzijde). Bij bevestiging aan een gevel: alleen tegen ononderbroken, gesloten geveldelen en bovenzijde minimaal 0,5 m. van de dakrand. Bovenzijde maximaal op 5 m. Schermen mogen alleen op maandag t/m zaterdag van 7:00 tot 22:00 worden ingeschakeld. Het lichtniveau dient te worden aangepast (automatisch) zodat het in de vroege ochtend en in de avonden minder fel is;
- voor het gebied Kern Spakenburg zijn aanvullende, gebiedsgerichte criteria opgesteld om de reclame-uitingen goed in te passen in het dorpsbeeld en de traditionele architectuur (zie 7.2).

6 Gebiedscriteria buitengebied

Het buitengebied van de gemeente Bunschoten wordt begrensd door het Eemmeer/Nijkerkernauw in het noorden, de A1 in het zuiden, de Eem in het westen en in het oosten de Laak en een lijn in het verlengde van de Laak achter Zevenhuizen. Het gehele gebied maakt deel uit van het landschapstype 'polderlandschap'. Dat betreffen de Bickerspolder westelijk van de kern Bunschoten/Spakenburg, Polder de Haar zuidelijk van de kern en de Oosterpolder oostelijk van de kern.

Een tweetal gebieden wordt apart beschreven: de dijkbebouwing (het gebied tussen Eemdijk en Eembrugge) en de Zevenhuizerstraat/Groeneweg/Amersfoortseweg.



De welstandscriteria hebben betrekking op de 'overige bebouwing' in het buitengebied, die niet reeds via de objectcriteria en de criteria voor kleine bouwwerken is geregeld. Tevens kan een nuancering van die objectcriteria en criteria voor kleine bouwwerken plaats hebben.

Ontwikkeling en beleid

Het beleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteiten van het gebied met name het open landschap van de poldergebieden, de westelijke dijkbebouwing bij Eemdijk en de 'lintachtige' bebouwing bij de Amersfoortseweg en Zevenhuizen.

6.1 Poldergebied

Het merendeel van de bebouwing bestaat uit agrarische complexen en bevindt zich langs de noord-zuid gerichte wegen, zoals de Fokjesweg, de Gasthuisweg, de Groeneweg en de oost-west gelegen Lodijk. De aanleg van deze wegen is relatief recent. Omdat de productiviteit van de 'lege landen' lager lag dan op basis van de bodemgesteldheid mogelijk was, is in de jaren veertig en vijftig van de twintigste eeuw de ruilverkaveling 'Beosten de Eem' uitgevoerd. De polder was slecht ontsloten en het grondbezit van de boeren was sterk versnipperd. De ruilverkaveling leidde tot een verbetering van de bereikbaarheid van de percelen en ook van de ontwatering door verdieping van de weteringen. In dit gebied bevindt zich in de nabijheid van de westelijke jachthaven het bungalowpark Eemmeer. De beschrijving en criteria voor de recreatieve faciliteiten zijn te vinden in de objectcriteria voor recreatieve bebouwing.

Bebouwing

De agrarische complexen staan in het open landschap in groen omzoomde clusters en zijn vaak gesitueerd langs de wegen. Ze bestaan uit een hoofdgebouw, herkenbaar door de relatieve hoogte in het complex, grotendeels met nokrichting gericht naar de weg (soms evenwijdig), en langgerekte schuren naast en iets teruggelegen en/of achter het hoofdgebouw omgeven door beplanting en deels onttrokken aan het zicht. Het hoofdgebouw uit één of twee lagen (twee lagen komt echter zelden voor), uit verschillende bouwperiodes en bouwstijlen (meestal naoorlogse gebouwen) doet dienst als woning. Het is hoog, compact, rechthoekig en voorzien van een vaak fors zadeldak met of zonder wolfseinde. Aanbouwen bij de zijgevels komen voor (soms ondergeschikt, soms gelijk aan het hoofdgebouw), maar zijn in de minderheid. Aanbouwen, uit een laag met plat dak, aanwezig tussen het hoofdgebouw en de achtergelegen schuur komen echter vaker voor. De gevels van de bebouwing zijn in licht- of donkerkleurige bakstenen (roodachtig en okerkleurig) opgetrokken en de daken zijn bedekt met oranje, bruine of antracietkleurige dakpannen. Bij enkele woningen zijn de pannen geglazuurd.

De schuren zijn voor het merendeel eenvoudige lange rechthoekige gemetselde constructies (maar groene geprofileerde stalen platen zijn niet zeldzaam) met een zadeldak gedekt met licht- en donkergrijze

golfplaten. De schuren (meestal twee) staan in rijen, afhankelijk van de omvang van het agrarisch bedrijf. Door het open landschap en de kleine dichtheid van de bebouwing zijn de ruimtelijke structuren en de opzet van de bouwcomplexen duidelijk leesbaar.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Het beleid van het agrarisch gebied is gericht op een beperkte aantal agrarische bedrijven in het open landschap.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en houden rekening met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.
- Voor de meeste gebouwen zijn objectcriteria van toepassing (zie hoofdstuk 5).

Massa en vorm bebouwing

- De nokrichting in de verkavelingsrichting van het landschap.

Historische (voormalige) boerderijen

- zie Bijlage III: Lijst met waardevolle objecten



Agrarisch erf in het poldergebied

6.2 Dijkbebouwing

In het westelijke gedeelte van de gemeente, aan weerszijden van de dijk aan de Eem tussen Eemdijk en de jachthaven van Eembrugge, bevindt zich bebouwing.

Bebouwing

Dit gedeelte van de polder kent een minder rigoureuze verkaveling dan in het Poldergebied. De kavels zijn verspreid langs de dijkweg en maken een overgang tussen de dijk en de Bickerspolder. De bebouwing bestaat grotendeels uit agrarische bedrijven aan de polderzijde en woningen aan de dijkzijde. De bebouwing staat niet in een strakke rooilijn en de oriëntatie is haaks, evenwijdig en zelfs schuin ten opzichte van de weg. De agrarische bedrijven hebben meestal een fors woongebouw. In tegenstelling tot het open landschap zijn er in deze bebouwingsstrook veel aanbouwen/uitbouwen aanwezig. De bebouwing kan ook geclusterd zijn met een onregelmatige opzet en schakering van de kleinschalige gebouwen waardoor er een diversiteit aan beeld en zichten ontstaat. De variëteit aan kleuren – rode bakstenen, gepleisterde en geschilderde gevels (wit, crème- en zalmkleurig), donkere en oranje dakpannen – draagt bij aan een zekere dorpse sfeer van het uitgestrekte 'lint'.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De dijkbebouwing presenteert een diversiteit aan bebouwing. De relatieve kleinschaligheid van de bebouwing en de relatie met de kleine kern Eemdijk alsmede het straatbeeld zijn van belang in dit gebied. Het beleid is gericht op het handhaven en versterken van het bebouwingsbeeld. Samenhang en sober materiaal- en kleurgebruik zijn de uitgangspunten.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en houden rekening met de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.



Afwisselende bebouwing nabij de dijk

6.3 Zevenhuizerstraat, Groeneweg en Amersfoortseweg

De lintbebouwing van Zevenhuizen strekt zich uit langs de Zevenhuizerstraat in het zuidoostelijke gebied van de gemeente Bunschoten nabij de gemeenten Amersfoort en Nijkerk. Ten noorden van het kruispunt met de N806 gaat de Zevenhuizerstraat over in de Groeneweg.

De oudste verbinding tussen Amersfoort en Bunschoten, de Amersfoortseweg, heeft ook in de loop der tijden een verdichting ondergaan, vooral aan de oostzijde.

Bebouwing

Veel gebouwen (voornamelijk langhuisboerderijen) bij Zevenhuizen stammen veelal uit de eerste helft van de negentiende eeuw. Ze staan aan wederzijde van de historische weg van Hoogland naar de Oostdijk (voormalige Zuiderzeedijk). Oorspronkelijk zijn de bouwwerken op de relatief hogere gronden gebouwd. In de loop der tijden heeft de bebouwing (het merendeel van de complexen zijn agrarische bedrijven) zich uitgebreid in de noordelijke richting tot en met de Groeneweg. Nabij Nieuwland is het historisch karakter (aanwezigheid van gemeentelijke monumenten zoals hallenhuistypen), ondanks enkele vernieuwingen van historische typen, van de verdichting goed waarneembaar. Er zijn echter in latere periode lange schuren gebouwd achter de erven. De bebouwing, meestal een laag met kap (zeldak met of zonder wolfseinde), is met de nok haaks op de weg georiënteerd. Het hoofdgebouw is opgetrokken uit rode bakstenen (een enkel bouwwerk in het historisch deel is wit gepleisterd met een donkere plint) en grotendeels bedekt met een donkere dakbedekking (riet en dakpannen). De gemetselde schuren (ook met groene geprofileerde stalen platen) zijn bedekt met lichtgrijze of donkere golfplaten en zijn veelal uit het zicht door de hoge beplanting langs de straat. Ook zijn open ruimten ingevuld door kleinschalig naoorlogse bebouwing.

Naarmate de overgang van de Zevenhuizerstraat naar de Groeneweg plaatsvindt wordt de bebouwing meer verspreid en recenter (jaren zestig/zeventig/tachtig). Ook zijn andere functies aanwezig. Vaak is het hoofdgebouw anders georiënteerd met de nok evenwijdig aan de weg en meer terug gelegen van de weg dan bij Zevenhuizen. Wit geschilderde/gepleisterde, lichtgrijze gemetselde gevels en horizontale houten delen (in crème, geel of zelfs zalmkleurig) komen voor. De daken zijn bedekt met donkere of oranje dakpannen.

De Amersfoortseweg kent enkele historische gebouwen (gemeentelijke monumenten als een langhuisboerderij) uit de negentiende eeuw. Deze staan nabij Nieuwland. Sindsdien is verdichting naar Bunschoten toe opgetreden. Het gaat om naoorlogse bebouwing, met een hoofdgebouw haaks of evenwijdig aan de weg, en in geval van agrarische erven staan de schuren achter de voorgevelrooilijn.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Het historische karakter van de bebouwing in dit gebied is waardevol. Nieuwbouw dient het bebouwingsbeeld niet aan te tasten of te verstoren door te opvallende c.q. afwijkende vormen, kleur- en/of

materiaalgebruik. Het beleid is gericht op het handhaven en versterken van het ruimtelijk beeld, waarin nieuwbouw is ingepast.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en houden rekening met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.
- Voor de meeste gebouwen zijn objectcriteria van toepassing (zie hoofdstuk 5).

Historische (voormalige) boerderijen

- zie Bijlage III: Lijst met waardevolle objecten
- voor boerderijen wordt verwezen naar de objectgerichte criteria 'langhuisboerderij'



Langhuisboerderij langs de Amersfoortseweg



Nieuwe boerderij Zevenhuizerstraat

7 Gebiedscriteria Bunschoten-Spakenburg/Eemdijk

Gebiedsindeling

Om de gebiedsgerichte criteria te kunnen formuleren is het allereerst nodig om een juiste indeling in te onderscheiden gebieden vast te stellen.

De ruimtelijke ontwikkeling van Bunschoten-Spakenburg heeft ervoor gezorgd dat er in de loop van de jaren verschillende wijken zijn ontstaan. Iedere bouwperiode heeft zijn eigen kenmerken, waardoor die zich van anderen onderscheidt. Dit is de basis voor de gebiedsindeling.

Andere aspecten waarop de gebiedsindeling is gebaseerd, zijn de begrenzingen van topografische aard (wegen, waterlopen), welk gebied door de gemeenschap als één buurt wordt ervaren, en grenzen van geldende bestemmingsplannen.

De gebieden worden in het volgende hoofdstuk beschreven aan de hand van een vast patroon. Eerst de ruimtelijke structuur, daarna de plaatsing van de bouwwerken in het gebied, vervolgens de soort bebouwing, en als laatste de details en het kleur – en materiaalgebruik.

Dan volgt een waardebeoordeling van het gebied, waarna de te hanteren gebiedsgerichte criteria zijn geformuleerd. Ook worden de eventuele gebiedsafwijkingen van de criteria voor kleine bouwwerken gegeven en waar nodig een verwijzing naar de objectgerichte criteria.

De onderscheiden gebieden binnen de bebouwde kom zijn:

1. Kern Bunschoten;
2. Kern Spakenburg;
3. Ongerweges;
4. Bunschoten-Zuid;
5. Broerswetering;
6. Bickersvaart;
7. Blokhuiswetering;
8. Koenraadswetering;
9. Oostelijke wijk Rengerswetering;
10. Groene voorzieningengebieden;
11. Zuidwenk;
12. Bedrijventerreinen Zuid;
13. Eemdijk.

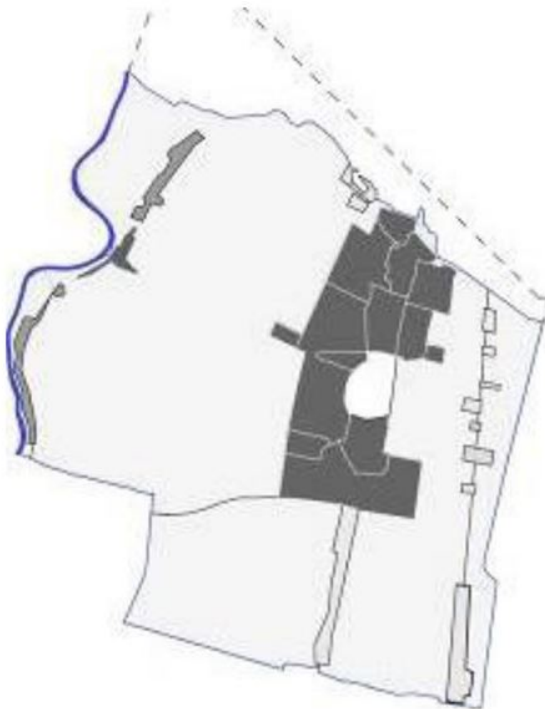
7.1 Kern Bunschoten

Gebiedsbeschrijving

Inleiding

Het gebied 'Kern Bunschoten' is voornamelijk gelegen binnen het ovaal van stadsgrachten. Maar vanwege de intense betrokkenheid en samenhang maakt ook het gebiedje Kolkweg en omgeving en het gemeentehuis deel uit van dit gebied.

Het gebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Centrale As Bunschoten.



Ligging Kern Bunschoten



Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke structuur

De historische deel van de kern van Bunschoten bestaat uit een grote dichtheid aan voormalige stadsboerderijen aan het lint Dorpsstraat, waarvan de meeste zijn omgebouwd tot woonhuis. Daarnaast vormen enkele kerken markante punten. Het lint bevindt zich op een lichte verhoging, die als een centrale as door de historische Middeleeuwse plattegrond loopt.

Achter de lintbebouwing aan de Dorpsstraat is op enkele plekken gebouwd. De uitbreidingen in het zuiden, aan de Burgwal, en in het noorden aan de Oosterstraat en omgeving alsmede het Kolkplein, maken onderdeel uit van het gebied Kern Bunschoten. Zij zijn ondanks een meer eigentijdse uitstraling, vanwege hun dorps karakter duidelijk gekoppeld aan de historische context. Ze vormen een kleinschalige overgang en duiden de grens aan naar de nieuwere erachter gelegen gebieden. In het noordoostelijk kwadrant van de kern is een jaren zestig buurt gerealiseerd. In een vrijwel rechthoekig stratenpatroon zijn hier typische jaren zestig woningen gebouwd. Zowel rijtjeswoningen als woningen van het type twee-onder-een-kap als gestapelde woningen. Ook staan er enkele gebouwen aan het plein Vondelstraat met een voorzieningen functie, zoals een kerk. Het orthogonale patroon refereert aan het verkavelingspatroon van de historische stad. De kwaliteit van de architectuur sluit minder aan op het historisch gegeven. Ook de ruimtelijke overgangen naar de Dorpsstraat komen niet altijd sterk over. Aan het Kolkplein, de vroegere havenkom aan het begin van de Spakenburger Gracht, is meer recent het gemeentehuis gerealiseerd als solitair gebouw.

Plaatsing

De hoofdbebouwing aan de Dorpsstraat staat in een iets verspringende rooilijn. De oorspronkelijke rooilijn was een rechte lijn, maar in de loop van de jaren zijn enkele hoofdgebouwen achter de rooilijn geplaatst waardoor deze is veranderd. De oorspronkelijke rooilijn is nog wel duidelijk waarneembaar. Alle bebouwing is met de voorgevel gericht op de straat. Aanbouwen en bijgebouwen zijn vrijwel allemaal aan de achterzijde gelegen. Met kavels van verschillende grootte en dicht op elkaar geplaatst, is er enige ruimte tussen de gebouwen. Dit zorgt voor de mogelijkheid om tussen de gebouwen door naar de open gebieden achter het lint te kijken.

De karakteristieke agrarische bebouwing aan de Dorpsstraat heeft meestal het woonhuis aan de straat met daarachter de schuur met kleine bijgebouwen en soms een hooiberg. Voortuinen zijn aan de Dorpsstraat niet of nauwelijks te vinden, maar wel veel volgroeide bomen. Inmiddels zijn er achter het lint op een kavel nieuwe woningen gerealiseerd, waardoor de bebouwingsintensiteit toegenomen is. De bebouwing aan de Burgwal en Oosterstraat hebben de oorspronkelijke stadsvorm gevolgd; dit versterkt het beeld van de Middeleeuwse plattegrond. Aan de Dorpsstraatzijde van de Oosterstraat is een straatwand met voorgevels uit de eerste helft van de twintigste eeuw. Aan de overzijde recente individuele woningen met tuinen aan de straat, allen volgens dezelfde hoekverdraaiing op de straat georiënteerd. Aan de jaren vijftig buurt rond de Kolkweg, en de jaren zestig buurt rond de Vondelstraat staan de eenvoudige bouwblokken in een rooilijn evenwijdig aan de straat, vaak met voortuinen. Aan de rand van de bebouwing vormen deze voorkanten een sterke overgang naar het landschap.

Bebouwing

De bebouwing in de kern van Bunschoten is dorps, kleinschalig en zeer gevarieerd, doordat in de loop van de tijd open plekken zijn opgevuld en bebouwing is vervangen. Door de grote variatie in bouwstijlen is er geen eenduidig beeld. De historische agrarische bebouwing in het centrum van Bunschoten is wel meer eenduidig. Zij bestaat vaak uit één woonlaag met zadeldak loodrecht op de straat. De jaren vijftig en zestig buurten bestaan uit rijenwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en enkele gestapelde woningen, allen in twee lagen met een langskap.

Detallering, kleur- en materiaalgebruik

Door de grote verschillen in bebouwing is er ook geen eenduidigheid in kleur- en materiaalgebruik. Bovendien zijn veel panden vernieuwd en/of verbouwd. Karakteristieke oude bebouwing staat hier naast moderne invullingen.

Het lint is deels historisch, waardoor er daar vooral oorspronkelijke kleuren voorkomen, zoals donkergroen, wit en crème. Het materiaal dat voor de wanden is gebruikt, is overwegend baksteen van een donkere kleur.

De vroegere agrarische bebouwing is in sommige gevallen rijk versierd. De zadeldaken hebben een afwerking aan de topgevel met vlechtingen of met een fraaie daklijst. Ook enkele dakkapellen zijn fraai afgewerkt.

De jaren vijftig en zestig buurten hebben woningen in rode, bruine of gelige baksteen en rode of antracietkleurige dakpannen.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Dit gebied is gelegen binnen de oude stadsgrachten van Bunschoten. Aan het lint staan veel waardevolle panden, waaronder een aantal monumenten. Zo bevinden zich drie rijksmonumenten aan de Dorpsstraat. Bovendien is een groot aantal panden van een zodanige betekenis, dat zij in aanmerking kunnen komen voor een bescherming als gemeentelijk monument. Verder zijn er nog enkele later gerealiseerde panden van beeld-ondersteunende kwaliteit.

Historische As

De Dorpsstraat maakt deel uit van de historische ontginningsas die ook de verbindingsas vormt tussen de kernen Spakenburg en Bunschoten. Extra aandacht wordt gevraagd voor de ruimtelijke kwaliteit van de straten die deel uitmaken van deze as. Ze hebben elk hun specifieke kenmerken qua massa-opbouw en architectuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de bestaande karakteristieke bebouwing als uitgangspunt. In de historische kern Bunschoten wordt de as gekenmerkt door de vele langhuisboerderijen en enkele bijzondere elementen zoals de NH kerk en het oude gemeentehuis.

In 2013 is bestemmingsplan De Centrale As Bunschoten vastgesteld.

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en houdt rekening met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het gebied binnen de zogenoemde erfgoedcontour is een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Bij beoordeling van bouwplannen en advisering over ontwikkelingen in dit gebied houdt de commissie hiermee rekening. Zie hiervoor ook het bij het bestemmingsplan behorende Cultuurhistorisch basisonderzoek (CBO).



Gevarieerde bebouwing aan de oude stadsrand, de Burgwal



Archeologisch monument als open groene ruimte tegen het dorpslint aan

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- de hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte;
- de bestaande situering is uitgangspunt bij vervanging;
- de bestaande rooilijn wordt gerespecteerd;
- bijgebouwen zijn qua ligging ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Massa en vorm bebouwing

- de afzonderlijke panden zijn duidelijk als eenheid herkenbaar.
- bij wijziging of vervangende nieuwbouw vormt de bestaande karakteristieke massaopbouw het uitgangspunt
- de specifieke langgerekte massavorm van de boerderijen langs de Dorpsstraat behouden.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- bestaande details worden bij verbouwing gehandhaafd;
- bij uitbreiding sluit de detaillering aan bij het bestaande;
- als hoofdmateriaal zijn uitsluitend natuurlijke materialen toegestaan;
- het hoofdkleurgebruik bestaat uit traditionele kleuren, of uit kleuren die aansluiten op de omgeving.

Historische (voormalige) boerderijen en woningen

- zie Bijlage III: Lijst met waardevolle objecten
- voor boerderijen wordt verwezen naar de objectgerichte criteria 'langhuisboerderij'



Historische boerderijen aan de Dorpsstraat De herbouwde molen aan de stadswaai. Recente Nieuwbouw aan de Dorpsstraat op de achtergrond.

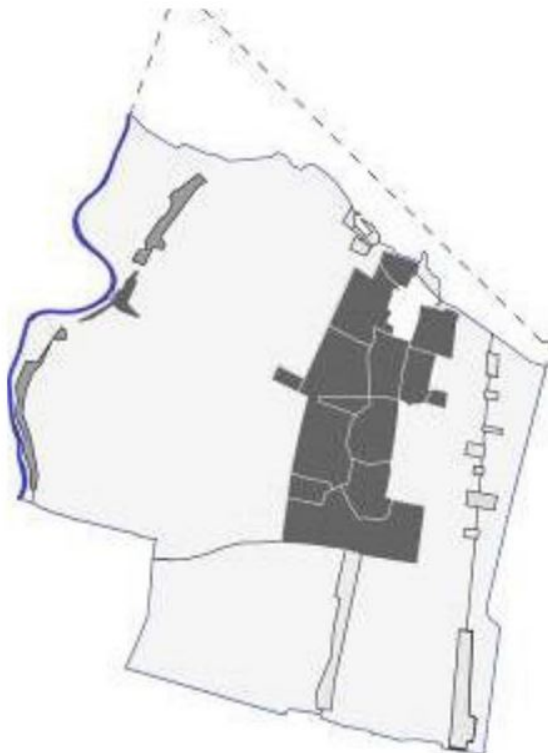
7.2 Kern Spakenburg

Gebiedsbeschrijving

Inleiding

Het gebied 'Kern Spakenburg' omvat in de eerste plaats het gebied rond de havens, het lintgebied Spuiplein, Spuistraat en Kerkstraat, alsmede de stegen die daarop uitkomen. Maar vanwege de intense betrokkenheid en samenhang maakt ook de buurt Nieuwe Schans en de Weikamp en omgeving (oostelijke zeedijk) deel uit van dit gebied. De vernieuwde gebieden Oostpoort en Zuyderzee, die in sfeer en architectuur bij de historische dorpskern aansluiten vallen ook binnen het gebied van de Kern Spakenburg. Spakenburg is een authentieke vissershaven met een botterhelling en pittoreske huisjes, maar het is evengoed een dorpskern die met zijn tijd meegaat. Traditie en vernieuwing gaan hand in hand. Het gebied rond het Spuiplein en de havens is net zo goed het hart van een bloeiende gemeenschap als een toeristische bezienswaardigheid.

In februari 2011 is een deel van dit gebied, de Oude en Nieuwe Haven en de kenmerkende bebouwing eromheen aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De Oude en Nieuwe Haven met hun kenmerkende bebouwing vormen volgens de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een karakteristiek voorbeeld van een voormalig vissersdorp aan de voormalige Zuiderzee en zijn daardoor van bijzondere historische betekenis.



Ligging Kern Spakenburg



Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke structuur

De drager van de structuur van het dorp is de gracht, die ter plekke van de Zuiderzeedijk met de aanleg van het spui werd gescheiden in een havenkom en de gracht vanaf Bunschoten. Langs deze as heeft het dorp zich ontwikkeld. Aan beide zijden van het water stonden huizen. Uit de doorgangen tussen de huizen ontstonden stegen, waarlangs de meer eenvoudige woningen stonden. Vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw groeit het dorp. De lintbebouwing langs de wateras verdicht en het achtergelegen terrein wordt steeds meer in gebruik genomen. Later worden parallel aan het water nieuwe wegen aangelegd, waarachter woonwijken en bedrijventerreinen komen te staan. In de zone tussen deze wegen en de oude bebouwing ontstaan restgebieden, die tegenwoordig onder meer in gebruik zijn als parkeerterrein. In 1949 werd de sluis gesloopt en een deel van de haven gedempt. Met de sloop van de panden aan de westzijde van de Kerkstraat ontstond het huidige brede plein.

De historische kern Spakenburg wordt gekenmerkt door aan de visserij gerelateerde bebouwing. Deze is kleinschalig en dicht op elkaar gebouwd. Monumenten zijn de visafslag, de scheepswerf en vishangen. Het centrum van Spakenburg is tegenwoordig ingericht als winkel- en horecagebied. Een aansluitende uitbreiding van dit winkelgebied is de Oostpoort met rondom nieuwe bebouwing. Losse of gekoppelde panden vormen een 'schil' om de wat grootschaliger winkelbebouwing met parkeergarage.

In het oostelijke deel van de historische kern staan oude dijkwoningen. Rond de jachthaven (de nieuwe haven) staat een aantal recent gerealiseerde beeldbepalende gebouwen die passen binnen het dorpse karakter van dit deelgebied. In het zuidoostelijk deel van de historische kern ligt een kleine uitbreiding: de Nieuwe Schans en omgeving. Deze ontwikkeling heeft tussen 1910 en 1920 plaatsgevonden. Nieuwe invullingen en ontwikkelingen zorgden voor verdichting van het bebouwingslint, waardoor er sprake is van een veelheid en diversiteit aan bebouwingstypen.

Met het plan voor Zuyderzee is aangesloten op de dorpse structuur en bebouwing van Spakenburg. Het karakter van de nieuwe buurt wordt net als de oude kern bepaald door een hoge bebouwingsdichtheid en individuele panden. Er is voor gekozen om de hogere woonbebouwing te concentreren aan de noordrand: langs de nieuwe jachthaven. Dit plangebied is nog volop in ontwikkeling.

Plaatsing

Het oude centrum van Spakenbrug bestaat vrijwel geheel uit individuele woningen op een eigen kavel. Een aantal woningen is in de loop der tijd door aan - en uitbouwen aan elkaar gegroeid. Aan de noordwest kant van de haven (de Havenstaat) staan de woningen vrij op de kavel.

De straatwand aan het Spuiplein wordt gekenmerkt door veel kleine verspringen in de rooilijn. Dit benadrukt de individualiteit van de panden. Niettemin vormt de bebouwing een duidelijke straatwand, onderbroken door een aantal stegen.

De Nieuwe Schans en omgeving heeft smalle straatjes en achterstraatjes met gevels in een rooilijn direct aan de straat.

Een deel van Oostpoort heeft het karakter van pleinwanden: De bebouwing rondom De Ziel en De Meent.

Bebouwing

Er is sprake van een organisch gegroeide structuur. Slechts de nieuwere straten achter deze historische bebouwing kennen een planmatige opzet.

De meeste huizen in de kern Spakenburg zijn vrijstaand of bestaan uit clusters van twee of drie aaneen gebouwde woningen. De panden bestaan uit een of twee bouwlagen met daarboven veelal een steil hellende kap. Zowel het zadeldak als de mansardekap komen vaak voor, maar er zijn ook andere kapvormen zoals het schilddak. De nokrichting is veelal haaks op de weg.

De bebouwing van het lint langs het Spuiplein is in de loop van de jaren zodanig veranderd dat het karakteristieke naar de achtergrond is gedrongen. Toch zijn er nog enkele monumenten rond de haven te vinden. Het is belangrijk bij vernieuwingen terughoudend op te treden ten opzichte van de historische structuur en bebouwing om het beeld van het Spuiplein te herstellen. Ook de functieverandering heeft grote gevolgen gehad voor de beeldbepaling. Door de komst van de winkels en bedrijven aan het Spuiplein hebben veel panden gevelreclame en luifels gekregen. Deze uitingen op de voorgevel van de gebouwen zijn zeer beeldbepalend in dit deel van het lint.

Belangrijk zijn nog steeds de stegen die de bebouwingsclusters van elkaar scheiden, waardoor de achterliggende kleinschalige historische bebouwing zichtbaar is.

De Nieuwe Schans en omgeving bestaat uit kleine woningen van begin twintigste eeuw in een of twee lagen met langskappen en enkele zadeldaken of een uitgebouwde eerste verdieping en met schuurtjes aan de achterstraat.

Bij Oostpoort zijn Spakenburgse thema's gehanteerd, maar in een wat meer abstracte of strakke vormgeving; de architectuur is ook 'van deze tijd'.

De bebouwing in Zuyderzee sluit aan op de sfeer van vissershuisjes, pakhuisjes en visrokerijen. Gebouwen kunnen zowel referen naar de historische omgeving als naar het 'nautische' karakter ervan (visserij, scheepvaart en watersport).

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

De gevels van de gebouwen zijn vaak met zorg gedetailleerd en uitgevoerd. Vaak zijn zij symmetrisch van opzet, met uitzondering van de bouwlaag op de begane grond. Ramen zijn vrijwel altijd staand, zoals bij oudere gebouwen in baksteen gebruikelijk is. In een enkel geval komt betimmering voor. Het kleurgebruik is traditioneel en niet uitbundig. Er komen vooral oorspronkelijke kleuren voor, zoals donkergroen, wit en crème.

In Nieuwe Schans en omgeving komt bruine baksteen, witte betimmering en pleisterwerk voor. Vele toevoegingen en detaileringen zijn in zelfwerkzaamheid uitgevoerd.



Rode loods met botters



Nieuwbouw Zuiderzee

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Als vissersdorp aan de voormalige Zuiderzee heeft Spakenburg een grote historische waarde. Hoewel er veel is gesloopt zijn er ook veel historische panden behouden gebleven. De oorspronkelijke sfeer is goed waarneembaar.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed benoemt in het kader van de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht een aantal te beschermen kernwaarden van het Havengebied die van algemeen belang zijn. Het gaat daarbij om de volgende cultuurhistorische, architectuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden:

- rol die de haven speelde in de visserijgeschiedenis rond de voormalige Zuiderzee en het IJsselmeer;
- de daarvan bewaard gebleven bebouwing, die verband houdt met deze bedrijfstak;
- de smalle, trechtervormige Oude Haven, via een knik en een bocht doorlopend naar het noordoosten en eindigend in het Nijkerkernauw;
- de in de knik van de Oude Haven gelegen botterwerf, daterend uit de 19e eeuw met aanpassingen uit 1904 en 1909;
- de Nieuwe Haven, aangelegd in 1886, met de oorspronkelijke bebouwingskarakteristiek aan met name de westzijde van de havenkom;
- de visafslag uit 1923 op de kop van de Oude en Nieuwe Haven;
- de hooggelegen, specifieke bebouwing aan de oostzijde van de Oude Haven en ten westen van de Nieuwe Haven, die bestaat uit visserswoningen onder mansardekap;
- de voormalige agrarische bebouwing aan de Turfwal en de steeds ten opzichte van de rooilijn verspringende bebouwing aan de bochtige Hoekstraat;
- de historische bebouwing aan de Oude Schans en Havenstraat met onder meer een voormalige taanschuur, vishangen en bebouwing behorende bij de botterwerf;
- de karakteristieke hoogteverschillen bij de Hoekstraat/Oude Haven/Havendijk, als gevolg van de loop van een oude zeedijk.

Aanvragen voor omgevingsvergunning, die van invloed kunnen zijn op de boven beschreven waarden worden ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voor een monumentenadvies.



Kaartje met de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht Havengebied Spakenburg. bron: Toelichting bij het besluit tot aanwijzing, © Topografische Dienst Kadaster Emmen, RCE.

Historische As

De Oude Haven, het Spuiplein, de Spuistraat en de Kerkstraat maken deel uit van de historische ontginningsas die ook de verbindingas vormt tussen de kernen Spakenburg en Bunschoten. Extra aandacht wordt gevraagd voor de ruimtelijke kwaliteit van de straten die deel uitmaken van deze as. Ze hebben elk hun specifieke kenmerken qua massaopbouw en architectuur. In de historische kern Spakenburg wordt de as gekenmerkt door enkele overgebleven langhuisboerderijen, de dorpsbebouwing rond het Spuiplein en enkele bijzondere elementen zoals de Noorderkerk en het carillon.

Het bestemmingsplan is hier consoliderend van aard. Kleine ontwikkelingen zijn hierin geregeld. Voor het centrale deel van Spakenburg geldt een vastgesteld Beeldkwaliteitsplan: 'Beeldkwaliteitsplan Spuiplein Spakenburg'.



Nieuwbouw ingepast in de gevelwand van het Spuiplein

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- de hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte;
- de bestaande situering is uitgangspunt bij vervanging;
- de bestaande rooilijn wordt gerespecteerd;
- bijgebouwen zijn qua ligging ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Massa en vorm bebouwing

- de afzonderlijke panden zijn duidelijk als eenheid herkenbaar;
- bij ingrepen in een winkelpui wordt de architectuur van het gehele pand – begane grond én verdieping(en) – in beschouwing genomen;
- reclame is een integraal onderdeel van het ontwerp, ondergeschikt aan de architectuur en past in het beeld van de omgeving.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- bestaande details worden bij verbouwing gehandhaafd;
- bij uitbreiding sluit de detaillering aan bij het bestaande;
- als hoofdmateriaal zijn uitsluitend natuurlijke materialen toegestaan;
- het hoofdkleurgebruik bestaat uit traditionele kleuren, of uit kleuren die aansluiten op de directe omgeving;
- het stuken of schilderen van panden is binnen het beschermde gezicht niet toegestaan, m.u.v. de woonbebouwing langs de Kerkemaat en de Havenstraat;

- bij de woonbebouwing langs de Kerkemaat en de Havenstraat zijn – in tegenstelling tot de rest van het beschermde dorpsgezicht – zonnepanelen op het voordakvlak denkbaar.

Reclamecriteria beschermd dorpsgezicht (in aanvulling op/afwijkend van 5.7, reclame-uitingen)

- reclame is beperkt tot een noodzakelijke naamsaanduiding en functie, geen productreclames;
- als gevelreclame zijn per pand twee reclame-uitingen per winkelpand of horecagelegenheid toegestaan: een naamsaanduiding in losse belettering plat op de gevel en een uiting, dwars op de gevel;
- positionering in principe in de strook tussen de gevelopeningen op de begane grond en op de verdieping;
- afmetingen zijn beperkt en afgestemd op de vlakverdeling van de gevel;
- reclame eventueel op bescheiden wijze verlicht of aangelicht, geen grote oplichtende witte of gekleurde vlakken toegestaan.

Historische (voormalige) boerderijen en woningen

- zie Bijlage III: Lijst met waardevolle objecten
- voor boerderijen wordt verwezen naar de objectgerichte criteria 'langhuisboerderij'



Aan de Hoekstraat zorgt de individuele kwaliteit per gebouw voor een "rijk" straatbeeld.



Havengebouw.



historische bebouwing bij museum Spakenburg.



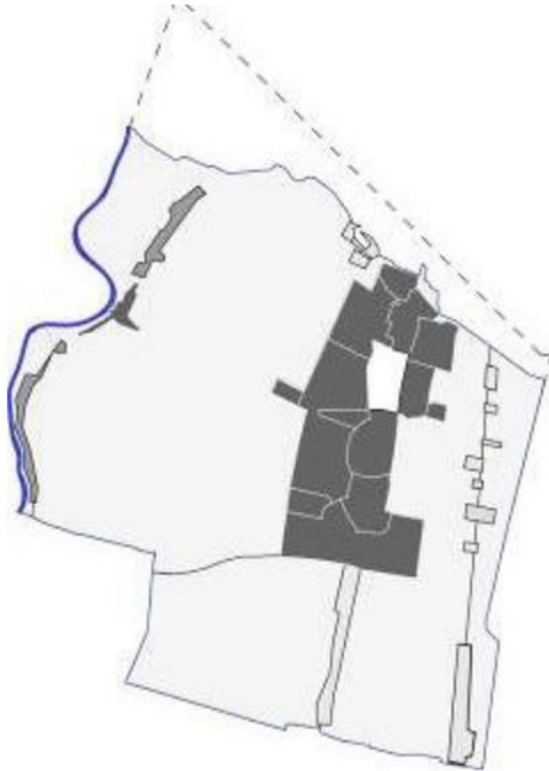
Nieuwbouw Oostmaat, gevarieerde architectuur op basis van Spakenburgse thema's.

7.3 Het verbindende deel tussen de beide kernen langs de Spakenburger Gracht: Ongerweges

Gebiedsbeschrijving

Inleiding

Het gebied Ongerweges ligt tussen de historische kernen Bunschoten-Spakenburg. Het is het gebied waarmee de twee dorpskernen langs de Spakenburger Gracht in de loop van de jaren aan elkaar vast zijn gegroeid. De buurten ter weerszijden van de bebouwing aan de gracht worden in het oosten begrensd door Prinses Irenestraat en in het westen door de waterloop langs de Händelsingel. De bebouwing langs de gracht staat aan de westelijke Molenstraat en oostelijke Koningin Wilhelminastraat. Het gebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Centrale As Bunschoten.



Ligging Ongerweges



Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke structuur

Aan het beeldbepalende lint Spakenburger Gracht is sprake van een organisch gegroeide structuur, de straten rondom en achter het lint kennen een vooral planmatige opzet. De bebouwing in het lint aan de Molenstraat respectievelijk Koningin Wilhelminastraat, is veelal ouder dan de bebouwing erachter in de planmatig opgezette buurten.

Nieuwe invullingen en ontwikkelingen zorgden voor verdichting in het bebouwingslint, waardoor er sprake is van een veelheid en diversiteit aan bebouwingstypen. Doordat de oppervlakte van de kavels toch relatief groot is, is de bebouwingsdichtheid beduidend laag.

De Molenstraat wordt mede gekenmerkt door (voormalige) agrarische bebouwing. Daarnaast staan er enkele gebouwen uit de eerste helft van de twintigste eeuw met een opvallende architectuur.

De zijstraten aan weerszijden van de Spakenburger Gracht zijn onderdeel van planmatige, dichtbebouwde buurten uit de vijftiger jaren, direct tegen de ruime kavels van het bebouwingslint aan in een recht stratenpatroon.

Plaatsing

De gebouwen langs de Molenstraat staan in een iets verspringende rooilijn. Alle woningen zijn met de voorgevel gericht op de straat en bezitten kavels van verschillende grootte. Er is afstand tussen de woningen onderling en tot de straat. Er is ruimte voor een voortuin, in tegenstelling tot de woningen langs het lint in de kernen. Dit zorgt ervoor dat het geheel een meer groene uitstraling heeft.

De planmatig opgezette buurten hebben meestal een rooilijn met een kleine voortuin. Alleen waar de kopgevels van blokken een eigen accent hebben, staan ze naar voren.

Bebouwing

De bebouwing in het lint langs de gracht is meestal per pand ontworpen. Door de verschillende bouwstijlen binnen het lint zijn er grote verschillen in bouwmassa en kapvorm.

De meeste boerderijen hebben hun functie verloren en zijn ingericht als woonhuis. Ze staan loodrecht op de straat en bestaan vaak uit één woonlaag met kap. Typisch voor deze bebouwing is het zadeldak. Ook zijn er enkele voorbeelden van dwarskappen met een schilddak en een mooie dakkapel.

De jaren dertig buurt Prinses Julianastraat e.o. bestaat uit blokken van lage woningen met een langskap en kopwoningen, die een mansardekap hebben. In latere perioden zijn enkele kleine blokken en verschillende individuele woningen toegevoegd. De buurt Piet Heinstraat e.o. uit de jaren vijftig heeft rijenwoningen in twee lagen met een langskap.

De Boompjesbuurt bestaat uit rijenwoningen en twee-onder-een-kap woningen van een laag en een tweede laag in de kap (langskap met planmatig ontworpen dakkapellen). Er is ook een seniorencomplex met zorgwoningen gebouwd.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

Doordat binnen het lint in verschillende periodes is gebouwd, is er geen eenduidig kleur- en materiaalgebruik zichtbaar. Het lint is deels historisch, waardoor er vooral oorspronkelijke kleuren voorkomen, zoals donkergroen, wit en crème. Het materiaal dat voor de gevelwanden is gebruikt, is overwegend baksteen van een donkere kleur.

In de jaren vijftig buurten zijn de bakstenen rood of bruin en de dakpannen rood. Er komen detaileringen in het metselwerk voor.

De recente nieuwbouw bestaat uit donkerrode baksteen met witte accentvlakken in hout en baksteen en antracietkleurige dakpannen. Een veelkleurig beeld met veel details.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De Molenstraat brengt duidelijk in beeld hoe de samengestelde plaats Bunschoten-Spakenburg is ontstaan.

In het lint staan waardevolle panden. Bovendien is een aantal panden van een zodanige betekenis, dat zij in aanmerking kunnen komen voor een wettelijke bescherming. Verder zijn er nog enkele later gerealiseerde panden van beeld-ondersteunende kwaliteit.

Historische As

De Spakenburger Gracht met aan weerszijden de Koningin Wilhelminastraat en de Molenstraat maakt deel uit van de historische ontginningsas die ook de verbindingsas vormt tussen de kernen Spakenburg en Bunschoten. Extra aandacht wordt gevraagd voor de ruimtelijke kwaliteit van de straten die deel uitmaken van deze as. Ze hebben elk hun specifieke kenmerken qua massaopbouw en architectuur. In Ongerweges wordt de as gekenmerkt door kleinschalige wisselende dorpsbebouwing langs het lint. Daarbij kent vooral de vooroorlogse bebouwing vele markante kapvormen zoals het mansardedak en de gebogen kap. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de bestaande karakteristieke bebouwing als uitgangspunt.

In 2013 is bestemmingsplan De Centrale As Bunschoten vastgesteld.

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en houdt rekening met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het gebied binnen de zogenoemde erfgoedcontour is een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Bij beoordeling van bouwplannen en advisering over ontwikkelingen in dit gebied houdt de commissie hiermee rekening. Zie hiervoor ook het bij het bestemmingsplan behorende Cultuurhistorisch basisonderzoek (CBO).



Spakenburgergracht met aan weerszijden afwisselende Nieuwbouw met opvallend kleurgebruik aan Ongerweges bebouwing

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detailering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- de hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte;
- bijgebouwen zijn qua ligging ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- de bestaande situering is uitgangspunt bij vervanging;

- de bestaande rooilijn wordt gerespecteerd.

Massa en vorm bebouwing

- de afzonderlijke panden zijn duidelijk als eenheid herkenbaar;
- nieuwbouw langs de Spakenburger Gracht sluit aan bij de typerende massavormen in de omgeving.
- bij wijziging of vervangende nieuwbouw vormt de bestaande karakteristieke massaopbouw het uitgangspunt.

Detallering, kleur- en materiaalgebruik

- bestaande details worden bij verbouwing gehandhaafd;
- bij uitbreiding sluit de detaillering aan bij het bestaande;
- als hoofdmateriaal zijn uitsluitend natuurlijke materialen toegestaan;
- het hoofdkleurgebruik bestaat uit traditionele kleuren, of uit kleuren die aansluiten op de directe omgeving.

Historische (voormalige) boerderijen en woningen

- zie Bijlage III: Lijst met waardevolle objecten
- voor boerderijen wordt verwezen naar de objectgerichte criteria 'langhuisboerderij'



Dorpse uitstraling van woningen aan de prinses Julianastraat



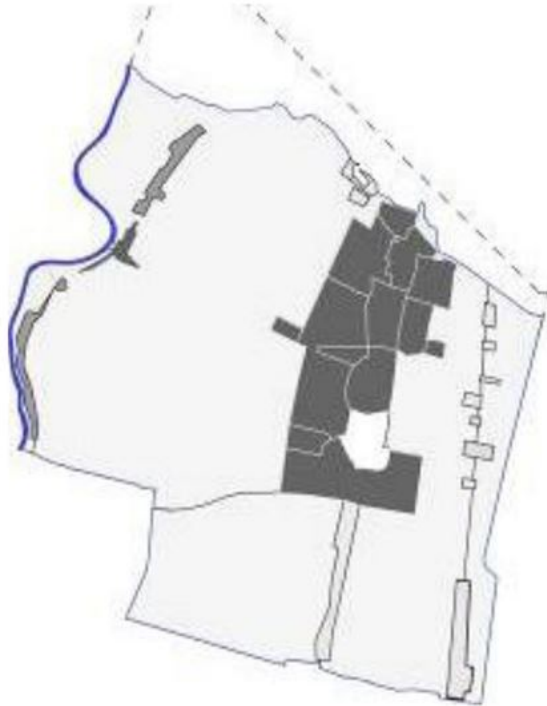
Kenmerkende jaren vijftig rijenwoningen aan de Piet Heinstraat

7.4 Het lint Veenestraat en omgeving ten zuiden van de kern Bunschoten: Bunschoten-Zuid

Gebiedsbeschrijving

Inleiding

Het gebied Bunschoten-Zuid ligt zoals de naam al zegt ten zuiden van de historische kern Bunschoten. De overige begrenzingen worden gevormd door de Oostelijke randweg en Verlengde Oostsingel in het zuidoosten en de Westsingel en Cornelis Houtmanstraat in het zuidwesten. Het centrale deel van het gebied Bunschoten-Zuid bestaat uit de zuidelijke uitloper van het lint door de kernen Bunschoten en Spakenburg: De Veenestraat. Aan het meest noordelijke deel van de Veenestraat staat historische bebouwing. Ter weerszijden van de Veenestraat zijn woonbuurten aangehecht. Op het terrein van de voormalige zuivelfabriek Eemlandia (rijksmonument) is een buurt gerealiseerd. Naast woningbouw liggen ook enkele voorzieningen in het gebied Bunschoten-Zuid. Het gebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Centrale As Bunschoten.



Ligging Bunschoten-Zuid



Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke structuur

In het beeldbepalende lint Veenestraat is sprake van een organisch gegroeide structuur, de straten rondom en achter het lint kennen een meer planmatige opzet. De bebouwing in het lint is veelal ouder dan de bebouwing erachter in de planmatig opgezette buurten.

Nieuwe invullingen en ontwikkelingen zorgden voor verdichting in het bebouwingslint, waardoor er sprake is van een veelheid en diversiteit aan bebouwingstypen en stijlen. Doordat de oppervlakte van de kavels toch relatief groot is, is de bebouwingsdichtheid beduidend laag.

Het noordelijk deel van de Veenestraat wordt mede gekenmerkt door (voormalige) agrarische bebouwing. De zijstraten aan weerszijden van de Veenestraat zijn onderdeel van de planmatige buurten uit verschillende perioden, die zo tegen het bebouwingslint zijn aangebouwd. De Rembrandt van Rijnstraat loopt parallel aan de Veenestraat en geeft mooie groene doorkijkjes op de achtererven van het dorpslint. De buurten hebben globaal een orthogonaal stratenpatroon met de nodige variatie van een geknikt of bochtig straatverloop. Geen twee straten zijn gelijk.

Plaatsing

De gebouwen langs de Veenestraat staan in een iets verspringende rooilijn. Alle woningen zijn met de voorgevel gericht op de straat, met kavels van verschillende grootte. Er is afstand tussen de woningen onderling en tot de straat. Er is ruimte voor een voortuin, in tegenstelling tot de woningen langs het lint in de kern van Bunschoten. Dit zorgt ervoor dat het geheel een meer groene uitstraling heeft.

In de buurten aan weerszijden van de Veenestraat staan de woningen in rijen, blokken of twee-onder-een-kap evenwijdig aan de weg, soms met verspringingen in de rooilijn. In enkele straten staan aan een voorzijde carports. Aan de oostelijke rand van de bebouwing zorgen de voorgevels voor een sterke overgang naar het landschap.

Bebouwing

De bebouwing aan de Veenestraat is meestal per pand ontworpen. Door de verschillende bouwstijlen binnen het lint zijn er grote verschillen in bouwmassa en kapvorm.

De meeste boerderijen hebben hun functie verloren en zijn ingericht als woonhuis. Ze staan loodrecht op de straat en bestaan vaak uit één woonlaag met kap. Typend voor deze bebouwing is het zadeldak. Ook zijn er enkele voorbeelden van dwarskappen met een schilddak en een mooie dakkapel.

De bebouwing in de buurten is meestal per rij of blok ontworpen en gebouwd vanaf de jaren vijftig tot heel recent. Meestal in twee lagen en een langskap. Vooral bij de recente individuele bebouwing komen ook schilddaken en dwarskappen voor. Bij recente blokken komen planmatig ontworpen dakkapellen en accenten op de kopwoningen voor.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

Doordat binnen het lint in verschillende periodes is gebouwd, is er geen eenduidig kleur- en materiaalgebruik zichtbaar. Het lint is deels historisch, waardoor er daar vooral oorspronkelijke kleuren voorkomen,

zoals donkergroen, wit en crème. Het materiaal dat voor de gevelwanden is gebruikt, is overwegend baksteen van een donkere kleur.

De agrarische bebouwing is in sommige gevallen rijkelijk versierd. De zadeldaken hebben een afwerking aan de topgevel met vlechtingen of met een fraaie daklijst. Ook enkele dakkapellen zijn fraai afgewerkt. De bebouwing in de buurten is zeer gevarieerd in kleur- en materiaalgebruik. Rode baksteen en dakpannen zijn in de jaren vijftig toegepast, heidekleur en lichte kleuren betonsteen in recente bouw met vaak antracietkleurige, maar bijvoorbeeld ook rode dakpannen. De jongste bebouwing heeft het meest uitgesproken kleurgebruik.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De Veenestraat brengt mede in beeld hoe de oorspronkelijke kernen Bunschoten en Spakenburg zijn ontstaan.

Aan het lint staan waardevolle panden. Bovendien is een aantal panden van een zodanige betekenis, dat zij in aanmerking kunnen komen voor een wettelijke bescherming. Verder zijn er nog enkele later gerealiseerde panden van beeld-ondersteunende kwaliteit.

Historische As

De Veenestraat maakt deel uit van de historische ontginningsas die ook de verbindingsas vormt tussen de kernen Spakenburg en Bunschoten. Extra aandacht wordt gevraagd voor de ruimtelijke kwaliteit van de straten die deel uitmaken van deze as. Ze hebben elk hun specifieke kenmerken qua massaopbouw en architectuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de bestaande karakteristieke bebouwing als uitgangspunt.

In 2013 is bestemmingsplan De Centrale As Bunschoten vastgesteld.

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en houdt rekening met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het gebied binnen de zogenoemde erfgoedcontour is een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Bij beoordeling van bouwplannen en advisering over ontwikkelingen in dit gebied houdt de commissie hiermee rekening. Zie hiervoor ook het bij het bestemmingsplan behorende Cultuurhistorisch basisonderzoek (CBO).



Gevarieerde bebouwing in leeftijd, kleur en kapvorm aan de Veenestraat



Nieuwbouw met bijzondere hoekwoningen aan de Veenestraat

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- de hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte;
- de bestaande situering is uitgangspunt bij vervanging;
- de bestaande rooilijn wordt gerespecteerd;
- bijgebouwen zijn qua ligging ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Massa en vorm bebouwing

- de afzonderlijke panden zijn duidelijk als eenheid herkenbaar.

- bij wijziging of vervangende nieuwbouw vormt de bestaande karakteristieke massaopbouw het uitgangspunt
- de specifieke langgerekte massavorm van de boerderijen langs de Veenestraat behouden.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- bestaande details worden bij verbouwing gehandhaafd;
- bij uitbreiding sluit de detailering aan bij het bestaande;
- als hoofdmateriaal zijn uitsluitend natuurlijke materialen toegestaan;
- het hoofdkleurgebruik bestaat uit traditionele kleuren, of uit kleuren die aansluiten op de omgeving.

Historische (voor malige) boerderijen en woningen

- zie Bijlage III: Lijst met waardevolle objecten
- voor boerderijen wordt verwezen naar de objectgerichte criteria 'langhuisboerderij'



Aan één zijde carports



Eemlandia: Recente, individuele nieuwbouw

7.5 De noordwestelijke wijk Broerswetering

Gebiedsbeschrijving

De woningen in deze wijk, aan de noordwest kant van Bunschoten-Spakenburg, zijn gerealiseerd in de jaren zestig toen er een grote vraag naar woningen was. Er is in zeer korte tijd veel gebouwd en de woningen lijken sterk op elkaar. In deze wijk staat veel sociale woningbouw.



Ligging Broerswetering



Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke structuur

De woonwijk met een traditionele blokverkaveling grenst aan de oostkant aan de achterzijde van de bebouwing aan de Molenstraat-Spuistraat, de oorspronkelijke lintbebouwing van Spakenburg. Kenmerkend voor deze periode zijn het blokvormig stratenpatroon en het straatgericht wonen. Door de eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen ontstaat rust in het bebouwingsbeeld. De herhaling van gelijkvormige koppen van bouwblokken geven een karakteristiek beeld naar de zijstraten. De opzet van deze wijken is ruim en er is veel ruimte voor groen. De hoeveelheid gebruiksgroen is echter gering.

Een vrij groot aantal woningen aan de westkant van de wijk is gesitueerd aan zes identieke, pleinachtige ruimten.

In de wijk zijn veel waterpartijen en groenvoorzieningen aangebracht.

De aanwezige voorzieningen bestaan uit verzorgingstehuis 'De Haven', twee kerken en twee basisscholen.

Plaatsing

De woningen staan in een vast patroon in de wijken. De gebouwen en gebouwcomplexen bestaan uit eenvoudige, rechthoekige bouwblokken van twee lagen en een lage kap evenwijdig aan de straat. De bebouwing staat in één rooilijn per bouwblok op bepaalde afstand van de straat.

Bebouwing

De bebouwing bestaat uit rijenwoningen en een aantal twee-onder-één-kapwoningen. De bebouwing in dit gebied vertoont weinig afwisseling.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

De samenhang in het straatbeeld ontstaat onder meer door een ingetogen materiaal- en kleurgebruik. In dit gebied is veel lichtbruine baksteen gebruikt in combinatie met dakpannen in een bruine of antracietkleur.

Steeds meer woningen zijn voorzien van uitbreidingen en toevoegingen om de woonruimte te vergroten. Het gaat daarbij vooral om uitbreidingen aan achtergevels en kopgevels, en het toevoegen van dakkapellen.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De waarde van dit gebied bestaat uit de rust die uitgaat van de eenvoudige en heldere structuur. De ruime opzet, met veel water en groen in de wijk, draagt bij aan de kwaliteit van dit gebied. Op architectonisch niveau zijn er geen bijzondere kwaliteiten.

Deze buurt is 'af', wat inhoudt dat nagenoeg alle geplande bebouwing is gerealiseerd. Gezien de leeftijd van de bebouwing moet er rekening worden gehouden met vernieuwing van de wijk in de toekomst.



Opvallende hoekerker aan de Koenraadstraat



Kenmerkende rijenwoningen aan de Wieringer Vlaak

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detailering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- de hoofdgebouwen zijn op de weg georiënteerd;

- bijgebouwen zijn qua ligging ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- bestaande rooilijn respecteren.

Massa en vorm bebouwing

- de bebouwing heeft een enkelvoudige hoofdvorm;
- de maatvoering en verhoudingen zijn afgestemd op de belendingen en/of het bouwblok;
- de situering van aan- en uitbouwen van bijgebouwen is ondergeschikt aan de hoofdvorm;
- bij rijtjeswoningen is de individuele woning een onderdeel van het gehele blok.

Detailtering, kleur- en materiaalgebruik

- kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op belendingen en/of bouwblok. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen sluiten in kleur- en materiaalgebruik aan bij het hoofdgebouw;
- eenvoudige, ingetogen detailtering;
- materialisering, kleurgebruik en detailtering afgestemd op blokniveau;
- gevelaccenten zijn een onderdeel van het geheel;
- kleur van gevels en dakpannen afstemmen op blokniveau.



Bijzondere uitbouw aan voorzijde

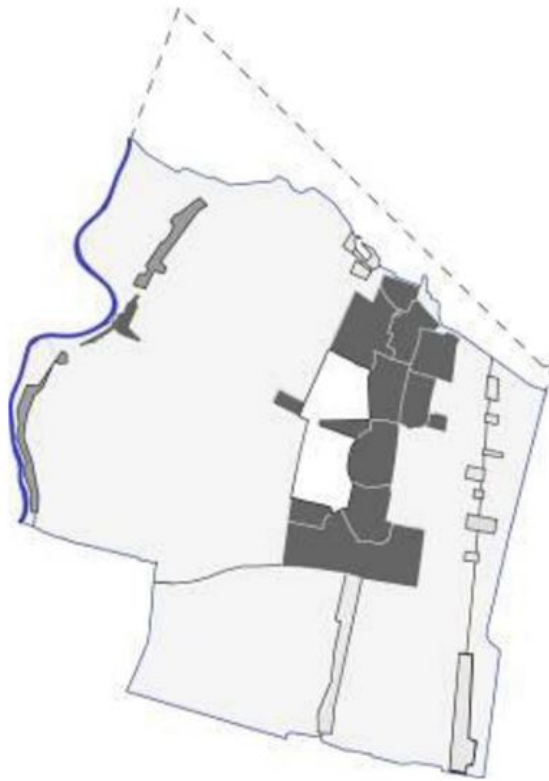


Kenmerkende blokken aan de Oude Bocht

7.6/7.7 De westelijke wijk Bickersvaart en de zuidwestelijke wijk Blokhuiswetering

Gebiedsbeschrijving

Na de bouw van Broerswetering zijn vanaf de jaren zeventig er aan de westkant van Bunschoten-Spankenburg enkele wijken gerealiseerd met de voor die tijd kenmerkende woonerven en met een heel eigen uitstraling.



Ligging Bikkersvaart en Blokhuiswetering



Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke structuur

De woongebieden uit deze tijd hebben een gevarieerd, slingerend stratenpatroon met weinig doorgaande wegen. Door dit wegenpatroon is hier en daar een open ruimte tussen de bouwblokken ontstaan. De bebouwing bestaat voornamelijk uit rijenwoningen, meestal geclusterd rondom woonerven. De wijken zijn sterk naar binnen gekeerd en zijn planmatig van opzet. Het oostelijk deel van Blokhuiswetering bestaat uit vrijstaande woningen.

De aanwezige voorzieningen in het gebied omvatten twee kerken, een medisch centrum, drie basisscholen en een sporthal.

Plaatsing

De woonbebouwing staat in één rooilijn op bepaalde afstand van de straat. Doordat aan de voorkant van de woningen vaak een carport en bijgebouw zijn geplaatst, is het niet altijd even duidelijk wat de voor- of achterkant van de woning is.

Bebouwing

De bebouwing heeft eenvoudige hoofd- en kapvormen als kenmerk. Er wordt een type woonblokken toegepast van twee lagen met kap. Een aantal woningen heeft een carport en/of bijgebouw voor de woning staan, waardoor ze minder straatgericht zijn, de zogenaamde tuinkamerwoningen.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

De woningen zijn eenvoudig van aard en hebben weinig bijzonderheden. Het meest gebruikte materiaal is baksteen in een gele of bruine kleur. In een aantal gevallen is een dakkapel geplaatst. Ook uitbreidingen aan achter- en kopgevels om de woonruimte te vergroten komen voor.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Dit gebied heeft de typerende eigenschappen van een buurt uit de jaren zeventig. Een gevarieerde structuur, veel verkeersluwe gebieden en een onderverdeling in buurtjes met een eigen karakter. Op architectonisch gebied zijn er geen bijzondere kwaliteiten.

Deze buurt is 'af', wat inhoudt dat nagenoeg alle geplande bebouwing is gerealiseerd.



Opvallende dakkapellen bij twee onder-een-kapwoningen aan de Beethovenlaan



Uitbouw aan de achterzijde van de Schubertstraat

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- de bestaande situering is uitgangspunt bij vervanging;
- bestaande rooilijn respecteren.

Massa en vorm bebouwing

- de hoofdgebouwen hebben een enkelvoudige bouwmassa. Toegevoegde elementen zoals dakkapellen, erkers en aangebouwde bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm;
- per rij of blok het hanteren van een zelfde type dakopbouw of dakkapel.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- eenvoudige, ingetogen detailering;
- bij uitbreiding sluit de detailering aan bij het bestaande.; materialisering, kleurgebruik en detailering afgestemd op blokniveau;
- gevels van de hoofdgebouwen zijn uitgevoerd in metselwerk in een rode, gele of bruine kleur;
- de daken van de hoofdgebouwen zijn afgedekt met pannen in een (rode of ?) antracietkleur.

Afwijkingen van de loketcriteria

- geen.



Doorlopende daken boven bergingen aan de voorzijde (Wilde Zwaan)

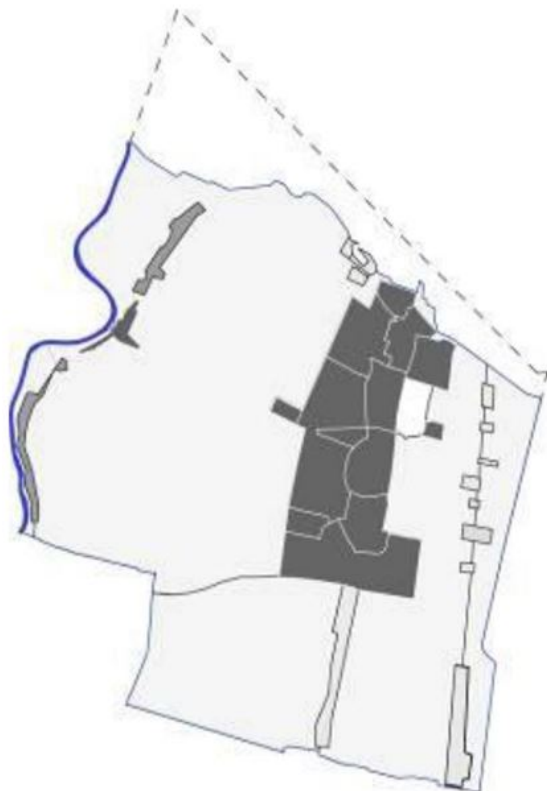


Individuele woningen en garages aan de Zanglijster

7.8 De oostelijke wijk Koenraadswetering

Gebiedsbeschrijving

De meest recente wijk van Bunschoten-Spakenburg is Koenraadswetering, gelegen tussen de Irenestraat en de Oostelijke Randweg. Met de bouw van deze wijk werd eind jaren negentig begonnen. In 2011 is deze vrijwel afgerond.



Ligging Koenraadswetering



Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke structuur

De jongste wijk in Bunschoten-Spakenburg is Koenraadswetering, gelegen aan de oostkant van de kern. De wegen hebben een orthogonale structuur, gebaseerd op de oorspronkelijke kavelrichting. In de wijk is een centrale groenstructuur aangebracht in de vorm van kruis. Per blok, straat of buurt komen vaak meerdere typen woningen voor. In de stedenbouwkundige opzet hebben de verschillende architectuurthema's een bewuste plek gekregen. Kenmerkend in de verkavelingsopzet van de nieuwe wijk is een helder onderscheid tussen openbaar en privé. Er is, in tegenstelling tot de woonwijken uit de jaren zeventig en tachtig, weer sprake van echte woonstraten.

Een bijzonder element is het gebouw 'L'Hermitage'. Door de ligging aan de rand van de wijk en aan het water vormt dit gebouw ter plaatse een overgang tussen de wijk en de bestaande bebouwing aan de westkant van de wijk.

Plaatsing

De bouwblokken zijn met de voorzijde naar de straat gericht en in de binnengebieden, aan de achterzijde, liggen de privé-tuinen.

Bebouwing

De bebouwing bestaat uit rijenwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. De rijenwoningen liggen centraal in de wijk. Zowel zadeldaken en schilddaken als lessenaarsdaken komen voor. De goothoogte bedraagt één of twee bouwlagen met kap.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

Detailering, kleur- en materiaalgebruik hangen samen met de eigentijdse architectuur. In het algemeen is gebruik gemaakt van frisse en contrasterende kleuren. De dakbedekking bestaat veelal uit pannen.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De wijk heeft woningen met een architectuur naar het tijdsbeeld van het einde van de 20e eeuw/begin van de 21e eeuw. Bij het ontwikkelen van de wijk is veel aandacht besteed aan de architectonische en stedenbouwkundige uitstraling (mede door middel van een beeldkwaliteitsplan). Grote veranderingen

of ontwikkelingen in de wijk zijn niet te verwachten. Het handhaven van de bestaande situatie staat voorop.



Lessenaarsdaken benadrukken de individuele woning aan de Voorsteven



Markant gebouw op de hoek van de wijk aan het water: L'Hermitage

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat.
- De bebouwing sluit aan op het bestaande verkavelingsprincipe.
- De bestaande variatie in bebouwing wordt voortgezet.

Massa en vorm bebouwing

- De opbouw van de gevels is consistent en goed van verhouding.

Detailtering, kleur- en materiaalgebruik

- De vormgeving van de gevels wordt georiënteerd op voor de straatwand karakteristieke thema's.
- Overeenkomstige detaillering, kleur en materiaalgebruik per straatwand.
- Bij uitbreiding sluit de detaillering aan bij het bestaande.
- Materialisering, kleurgebruik en detaillering worden afgestemd op blokniveau.



Helmstok: Voorzijde woningen aan het plantsoen



Vrijstaande woningen aan het Vuronger

7.9 De Oostelijke wijk Rengerswetering

Gebiedsbeschrijving

De wijk is opgebouwd uit een aantal eilanden die de verkavelingsrichting van het landschap volgen. Uitgangspunt bij de opzet en vormgeving van deze wijk is het voornemen een dorpse uitstraling te re-

aliseren. Het gebied moet eruit zien als een wijk die organisch is gegroeid. Daarbij wordt variatie nagestreefd tussen de eilanden en binnen een eiland. Inmiddels is het eerste zuidelijke eiland van deze nieuwe woonwijk gerealiseerd. Op de planontwikkeling van de overige eilanden is het Beeldkwaliteitsplan Zuidelijke Eilanden van toepassing.



Ligging Rengerswetering



Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke structuur

Vorm en ligging van de eilanden is gebaseerd op de oorspronkelijke kavelrichting. De wegen hebben een deels orthogonale structuur, deels zijn deze gebogen of verdraaid. Een groengebied met er doorheen een route voor langzaam verkeer loopt dwars op de sloten en doorsnijdt de verschillende eilanden. De wijk bestaat merendeels uit eenvoudige, grondgebonden woningen: vrijstaand, halfvrijstaand of geschakeld in rijen.

Plaatsing

De bouwblokken zijn met de voorzijde naar de straat gericht en in de binnengebieden, aan de achterzijde, liggen de privé-tuinen. Bij enkele blokken is ook het parkeren aan de binnenzijde van het hof gesitueerd. De appartementen zijn vrijstaand aan een plantsoen of in samenhang met de parkeervoorziening gepositioneerd.

Bebouwing

De bebouwing bestaat merendeels uit rijenwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Diverse kapvormen komen voor, maar overwegend is het zadeldak. De goothoogte bedraagt merendeels twee bouwlagen met kap, soms één bouwlaag met kap. Op de hoeken en langs de randen vormen appartementengebouwen hoogte-accenten in de wijk. Deze zijn afgestemd op de dorpse schaal van de woonbebouwing door ze als eenvoudige kloeke bouwmassa's vorm te geven, soms met een pakhuisachtige uitstraling.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

Detailering, kleur- en materiaalgebruik hangen samen met de dorpse architectuur. Voor de gevels is gebruik gemaakt van een palet aardkleurige bakstenen. De dakbedekking bestaat uit gebakken pannen. Speciale zorg is uitgegaan naar de vormgeving van de erfafscheidingen, Vooral daar waar soms lange zijtuinen naar openbaar gebied zijn gekeerd vraagt de vormgeving van de erfafscheidingen blijvend extra aandacht.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De wijk heeft woningen met een architectuur die teruggrijpt op de beeldkenmerken van een dorp. Bij het ontwikkelen van de wijk is veel aandacht besteed aan de architectonische en stedenbouwkundige uitstraling (mede door middel van een beeldkwaliteitsplan). Grote veranderingen of ontwikkelingen in de wijk zijn niet te verwachten. Het handhaven van de bestaande situatie staat voorop.



Pandsgewijze afwisseling met langs- en dwarskappen

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat.
- De bebouwing sluit aan op het bestaande verkavelingsprincipe.
- De bestaande variatie in bebouwing wordt voortgezet.

Massa en vorm bebouwing

- De opbouw van de gevels is consistent en goed van verhouding.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- De vormgeving van de gevels wordt georiënteerd op voor de straatwand karakteristieke thema's.
- Overeenkomstige detaillering, kleur en materiaalgebruik per straatwand.
- Bij uitbreiding sluit de detaillering aan bij het bestaande.
- Materialisering, kleurgebruik en detaillering worden afgestemd op blokniveau.
- erfafscheidingen met zorg aansluiten op bestaande dorps kenmerken.



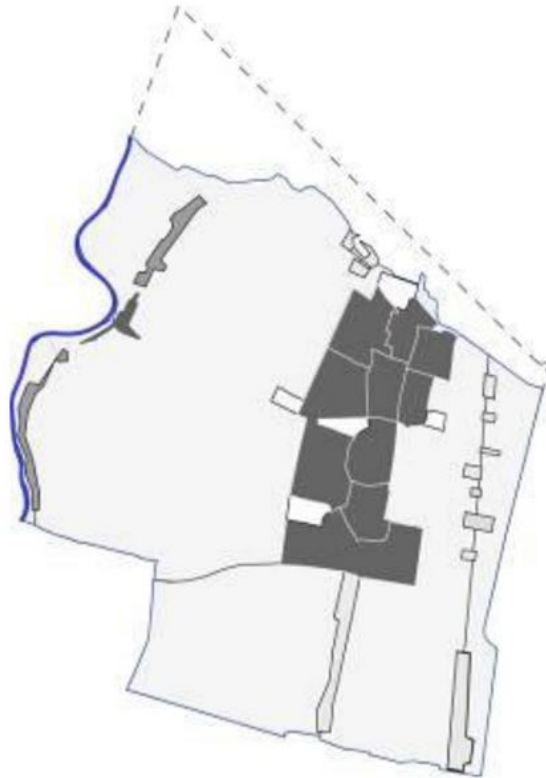
Geschakelde woningen, rustig en gevarieerd beeld



Aan erfafscheidingen en de inrichting van de openbare ruimte is extra aandacht besteed

7.10 De groene voorzieningengebieden (sport, recreatie en begraafplaatsen)

In Bunschoten-Spakenburg ligt verspreid een aantal groene gebieden, die in gebruik zijn als voorziening voor sport en recreatie of als begraafplaats.



Ligging groene voorzieningen gebieden



In de ruimtelijke structuur

Ruimtelijke structuur

In het noorden ligt, tegen het randmeer, een gebied dat bestaat uit Sportpark Westmaat en jachthaven Nieuwboer.

Sportpark Westmaat is de thuishaven van voetbalverenigingen Spakenburg en IJsselmeervogels. Er liggen acht voetbalvelden en er zijn twee sporthallen gevestigd. De ontsluiting van zowel de jachthaven als van het sportpark gebeurt vanaf de Westdijk.

In het zuidwesten ligt Sportpark De Vinken. Hier zijn voorzieningen voor onder meer voetbal, handbal, paardensport en rugby. Dit gebied wordt begrensd door het Sint Nicolaashoofd, bedrijventerrein De Kronkels en het buitengebied. Ontsluiting vindt plaats vanaf de weg De Kronkels.

Ten westen van de wijk Bikkersvaart ligt aan de Vaartweg een gebied waarin diverse voorzieningen een plaats vinden. Dit zijn het zwembad De Duker, tennispark De Eemslag, het korengedrooggebouw en het sportcentrum. Dit gebied wordt ontsloten vanaf de Vaartweg. Qua adressering ligt dit gebied in Eemdijk, maar ruimtelijk hoort het bij de kern Bunschoten.

Ten noordwesten van de oude dorpskern van Bunschoten ligt de begraafplaats.

Aan de oostkant van het dorp, ten oosten van de wijk Koenraadswetering, is de nieuwe begraafplaats De Akker aangelegd. Deze wordt ontsloten vanaf de Oostelijke Randweg.

Plaatsing

De bebouwing in deze groene gebieden heeft een functionele ligging. Deze ligt vooral aan de randen van de gebieden.

Bebouwing

De bebouwing op de sportvelden bestaat uit lage kantines met kleedlokalen, sporthallen, een tribune en een zwembad.

Detallering, kleur- en materiaalgebruik

De gebouwen in deze gebieden hebben over het algemeen een sobere, maar functionele uitstraling. De gebouwen zijn opgetrokken uit diverse materialen. Deze variëren van baksteen tot damwandprofielen.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De groene gebieden zijn waardevolle elementen in de structuur van Bunschoten-Spakenburg. Zij zijn vrij extensief bebouwd.



Nieuwe begraafplaats



Opvallende nieuwbouw bij het zwembad

Welstandscriteria

Algemeen

De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

- er is evenwicht tussen het gebouw en de ruimte er omheen;
- het gebouw heeft een alzijdige uitstraling.

Plaatsing

- de bebouwing staat los in de ruimte en heeft een paviljoenachtig karakter;
- de voorzijde van de hoofdmassa is gericht naar de belangrijkste openbare ruimte.;
- bijgebouwen staan niet op de voorgrond;
- bijgebouwen zij ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex;
- bouwinitiatieven houden rekening met de grootte van het bestaande complex als geheel en de maat van de bestaande gebouwen.

Massa en vorm bebouwing

- de bebouwing heeft een individuele uitstraling;
- de bebouwing kent een hiërarchische gevelindeling;
- er is sprake van heldere en compacte bebouwing.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- aan- en uitbouwen en bijgebouwen sluiten in kleur- en materiaalgebruik aan bij het hoofdgebouw;
- materiaal, kleur en detaillering sluiten aan bij het groene karakter van het gebied;
- erfscheidingen (hekwerken) zijn van duurzaam, hoogwaardig materiaal en grotendeels transparant.

Op de sportterreinen zijn onder voorwaarden LED of videoschermen toegestaan. Zie hiervoor de Objectgerichte criteria 'reclame-uitingen' onder 5.7



Stadiongebouw met overdekte tribune



Stadiongebouw met overdekte tribune

7.11 Het gemengde gebied Zuidwenk

Gebiedsbeschrijving

Het gemengde gebied Zuidwenk ten oosten van de oude kern van Spakenburg bestaat uit drie subgebieden:

- het vanaf de jaren zestig in fasen ontwikkelde bedrijventerrein Zuidwenk. De activiteiten bestaan voor een groot gedeelte uit het verwerken en verhandelen van vis en de fabrieksmatige bereiding van brood en broodproducten. De omvang van het gebied is circa 22 ha.;
- een strook woningen langs de Oostsingel;
- een woonbuurtje als een restant van de lintbebouwing langs de weg Zuidwenk.



Ligging Zuidwenk



Ruimtelijke structuur

Bedrijfsgebied Zuidwenk

Ruimtelijke structuur

De wegenstructuur bestaat uit vijf evenwijdige wegen die oost-west lopen en enkele wegen haaks daarop. Het terrein wordt ontsloten via de Oostelijke Randweg.

Plaatsing

De bebouwing staat in een vrij hoge dichtheid aan de wegen, waarbij de voorterreinen vaak verhard zijn in verband met transport.

Bebouwing

Zuidwenk heeft als kenmerk bedrijfshallen in diverse, veelal eenvoudige uitvoeringen. In een aantal gevallen is er een bedrijfswoning aanwezig. De representativiteit van de bebouwing is over het algemeen bescheiden.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

Zowel materiaal- als kleurgebruik is divers: damwandprofielen, beton, lichte en donkere kleuren komen voor.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Bedrijventerrein Zuidwenk biedt vooral werkgelegenheid in de sectoren vis en brood, waarmee Spakenburg bekend is geworden. De inrichting van het terrein is van een zelfde eenvoud als de ruimtelijke structuur, gericht op lage kosten. De keerzijde hiervan is dat het terrein in de nabije toekomst wellicht aan herstructurering toe is.

Woningen langs de Oostsingel en de lintwoonbebouwing langs de weg Zuidwenk

Ruimtelijke structuur

Aan de Oostsingel staat een aantal vrijstaande woningen met daarachter bedrijfsbebouwing. De bedrijfsbebouwing wordt vanaf de Ansjovisweg ontsloten.

Tot in de jaren zeventig waren het deel ten zuiden en het deel aan de westkant van de weg bebouwd met woningen. Van de oorspronkelijke bebouwing resteert nu nog het deel aan de zuidkant van de weg tussen de Oostelijke Randweg-Botweg en de rand van het dorp. De overige bebouwing heeft plaatsgemaakt voor uitbreiding van bedrijventerrein Zuidwenk.

Plaatsing

Alle woningen zijn met de voorgevel gericht op de straat, met kavels van verschillende grootte. Er is afstand tussen de woningen onderling en tot de straat. Er is ruimte voor voortuinen.

Bebouwing

De bebouwing bestaat uit woningen in verschillende vormen. De meeste woningen zijn vrijstaand, maar ook twee of drie onder een kap komen voor. De nokrichting is meestal evenwijdig aan de weg. De kap bestaat uit een zadeldak of een mansardekap voor de hoofdvorm. De woningen zijn meestal per pand of rijtje ontworpen. Een aantal woningen heeft een bedrijfsruimte achter de woning.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

Doordat binnen het lint in verschillende periodes is gebouwd, is er geen eenduidig kleur- en materiaalgebruik zichtbaar. Het materiaal dat voor de gevelwanden is gebruikt, is overwegend baksteen van een donkere kleur. De hellende daken zijn gedekt met pannen in een donkere tint.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De woningen aan de Oostsingel zijn gerealiseerd en zullen voorlopig weinig grootschalige verandering kennen.

De weg Zuidwenk laat een stukje, veelal naoorlogse lintbebouwing zien. Een aantal woningen heeft de kenmerken van de jaren dertig. Het gevarieerde bebouwingsbeeld straalt iets van een vrijplaats uit.

Welstandscriteria Bedrijfsgebied Zuidwenk

Algemeen

- De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen. Hierbij moet gestreefd worden naar een verbetering van de architectonische beeldvorming.

Voor Bedrijfsgebied Zuidwenk is alleen bovenstaand criterium geformuleerd.

In dit gebied zijn onder voorwaarden LED of videoschermen toegestaan. Zie hiervoor de Objectgerichte criteria 'reclame-uitingen' onder 5.7



Bedrijfsbebouwing aan het lint "Zuidwenk".



Vernieuwing op industrieterrein Zuidwenk

Welstandscriteria woningen langs de Oostsingel en de lintwoonbebouwing langs de weg Zuidwenk

Algemeen

- De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur en het materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- de hoofdgebouwen zijn georiënteerd op weg;
- de bestaande situering is uitgangspunt bij vervanging;
- de bestaande rooilijn wordt gerespecteerd;
- bijgebouwen zijn qua ligging ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Massa en vorm bebouwing

- de afzonderlijke panden zijn duidelijk als eenheid herkenbaar.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- bestaande details worden bij verbouwing gehandhaafd;
- bij uitbreiding sluit de detailering aan bij het bestaande;
- als hoofdmateriaal zijn uitsluitend natuurlijke materialen toegestaan;
- het hoofdkleurgebruik bestaat uit traditionele kleuren, of uit kleuren die aansluiten op de omgeving.



Karakteristieke lintbebouwing aan de Zuidwenk



Vrijstaande bungalows aan de Oostsingel

7.12 Bedrijventerreinen Zuid: De Kronkels, Haarburg Noord, Haarburg Zuid

Gebiedsbeschrijving

Ten zuiden van de kern Bunschoten is een tweetal bedrijvengebieden ontwikkeld: westelijk De Kronkels en oostelijk Haarbrug.



Ligging Bedrijventerreinen Zuid



Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke structuur

Het eerste bedrijf dat zich in 1948 aan de zuidoostkant van Bunschoten heeft gevestigd, is Polynorm. Door gestage groei beslaat dit bedrijf op dit moment de gehele eerste fase van Haarbrug. Dit gebied heeft een omvang van circa 25 ha.

Het bedrijfscomplex bestaat uit kantoren en uit hallen voor de productie en opslag van producten. Het gebied wordt ontsloten op één punt vanaf de Amersfoortseweg.

Hier tegenover, ten westen van de Amersfoortseweg, ligt De Kronkels, een gemengd bedrijventerrein. Het terrein is ontstaan vanaf 1955 en geleidelijk aan volgebouwd en heeft een omvang van circa 57 ha. De bedrijfssectoren variëren van betonindustrie tot kantoorgebouwen gerelateerd aan de bedrijven, in de meer recente delen aan de Dieselweg en de Amersfoortseweg. De hoofdontsluiting is vanaf de Bisschopsweg.

Het gebied ten noorden van het voormalige Polynorm terrein, Haarbrug Noord, heeft een omvang van circa 30 ha. en is vanaf 1993 in ontwikkeling. Het gebied wordt ontsloten vanaf de Oostelijke Randweg. In dit gebied staan bedrijfshallen, autobedrijven en dergelijke. De bebouwing heeft een eigentijdse uitstraling.

Het meest recent ontwikkelde bedrijventerrein is Haarbrug Zuid, ten zuiden van Polynorm. Het plangebied is volop in ontwikkeling vanaf 2012.

Plaatsing

De relatief grootschalige bebouwing staat op enige afstand van de ontsluitingswegen. Voorterreinen zijn veelal verhard (parkeren) en voorzien van enig groen.

Bebouwing

Op de terreinen in De Kronkels en Haarbrug is sprake van vrij grootschalige tot zeer grootschalige bebouwing. Deze varieert van bedrijfshallen en showrooms tot kantoren. In een incidenteel geval is er sprake van een bedrijfswoning. Haarbrug Noord is iets kleinschaliger en meer divers van opzet. De bebouwing van De Kronkels heeft aan de Bisschopsweg een vrij representatieve uitstraling. Aan de Dieselweg en aan de Amersfoortseweg is de uitstraling van de daaraan gelegen kantoorbebouwing hoog. Bij recent gerealiseerde bedrijven is het gebouw vaak het visitekaartje van het bedrijf: Bij het representatieve kantoorgedeelte worden duurdere materialen toegepast. Soms wordt ook met eenvoudige middelen zoals kleurstelling en plastic een opvallend 'gebaar' naar de omgeving gemaakt.

Detallering, kleur- en materiaalgebruik

De grote bedrijfshallen zijn voornamelijk opgetrokken uit beton of damwandprofielen in diverse kleuren. Oudere kantoren bestaan vaak uit betonpanelen of betonsteen met glas. De meer recente kantoren bestaan voornamelijk uit baksteen met veel glas.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De bedrijventerreinen aan de zuidkant van Bunschoten-Spakenburg bieden de gemeente veel werkgelegenheid. De inrichting van de terreinen is een directe afgeleide van de veranderende eisen in de tijd. Dit betekent dat de oudere delen in toenemende mate behoefte aan vernieuwing krijgen.

Ten behoeve van de herstructurering en gewenste revitalisering van het gebied De Kronkels is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit bevat, naast richtlijnen voor de bebouwing ook richtlijnen voor erfafscheiding en parkeren, erfinrichting en reclame-uitingen. Er is een onderscheid gemaakt tussen deelgebied 1, waarvan een basis-kwaliteit dient te worden gehandhaafd en deelgebied 2, dat een meer representatief karakter heeft.

Haarbrug-Noord en Haarbrug Zuid (in ontwikkeling) hebben elk eigen beeldkwaliteitseisen. Kernpunten van de beeldkwaliteit voor Haarbrug Zuid zijn afstemming op het representatieve lint van de Amersfoortseweg. Verder wordt meer markante bebouwing aan de zuidzijde van het plangebied beoogd omdat deze een belangrijk aanzicht vormt bij de overgang van het landschap naar de bebouwde kom, als toegangspoort van de gemeente. Op een aantal punten zijn ronde hoeken in de bebouwing voorzien. De rooilijnen van de doorgaande straten in het plangebied worden benadrukt door bakstenen plinten en representatieve geveldelen in baksteen.



De bocht in de Oostelijke Randweg bij Haarbrug Noord



Groot en markant bedrijfsgebouw op Haarbrug Zuid

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- bouwiniciatieven houden de hiërarchie in opbouw intact;
- waar van toepassing, maakt het gebouw front naar de weg;
- de bebouwing is afgestemd op de ritmiek, de schaal en de hoogte van bestaande bebouwing in de omgeving.

Massa en vorm bebouwing

- de opbouw van de gevels is consistent en goed van verhouding.
- heldere en duidelijke hoofdvorm
- de verschillende hoofdfuncties zijn te onderscheiden door architectonische accenten en geledingen.
- zeer grote lengtes van gebouwen zijn door materiaal- en kleurgebruik geleed.

In dit gebied zijn onder voorwaarden LED of videoschermen toegestaan. Zie hiervoor de Objectgerichte criteria 'reclame-uitingen' onder 5.7



Entree kantoorgedeelte van bedrijf aan de Röntgenweg



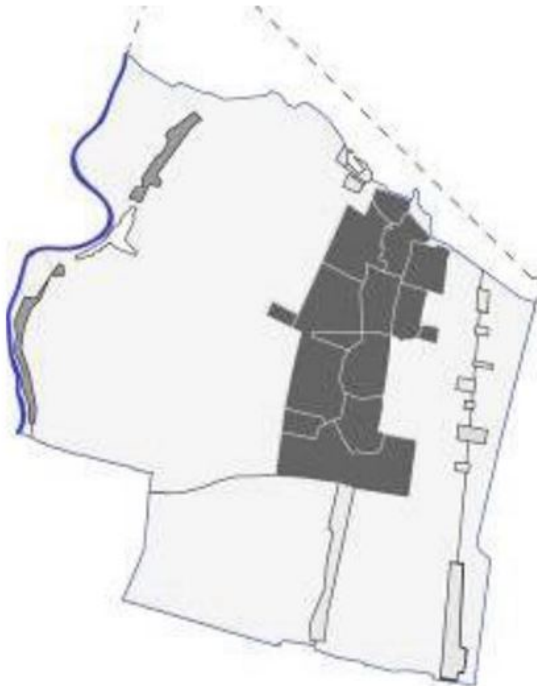
Opvallend kantoorgebouw bij bedrijf aan de Lorenzweg

7.13 De kern Eemdijk

Gebiedsbeschrijving

Algemeen

Eemdijk is een dorpje dat op circa vier km ten westen van Bunschoten-Spakenburg ligt. Behalve woningen heeft Eemdijk drie kerken en een basisschool. Voor de verdere dagelijkse voorzieningen is men aangewezen op Bunschoten-Spakenburg, dat per bus bereikbaar is. De in het dorp gevestigde bedrijven behoren vrijwel allen bij een woning.



Ligging Eemdijk



Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke structuur

De van oorsprong agrarische nederzetting Eemdijk ontstond in de vijftiende eeuw, na het aanleggen van de Veendijk en de Veldendijk. Hierop werd een aantal boerderijen gebouwd in de vorm van een kort lint. Onder aan de dijk werd een weg aangelegd die de kromming van de dijk volgde.

Tegen het einde van de zeventiende eeuw werd er door een stormvloed een gat in de dijk geslagen. Op de plaats van de doorbraak ontstond een diepe kolk of waai. De dijk werd hersteld en de weg werd om de waai heen gelegd. Dit is nu nog herkenbaar in de vorm van de Ringweg.

Tot in de twintigste eeuw verdichtte de lintbebouwing zich en breidde zich vooral in zuidelijke richting uit. In het begin van de twintigste eeuw werd er op de inmiddels verlandde waaiwoningen een kerk gebouwd. De weg langs de dijk kreeg haar oorspronkelijke loop weer terug. Het dorp had daarmee een kern gekregen.

In de jaren vijftig van de vorige eeuw werden, in combinatie met een ruilverkaveling, de meeste bochten uit de weg langs de dijk gehaald. Deze ingreep heeft het karakteristieke uiterlijk van Eemdijk sterk aangetast.

Het Kerkepad, tot voor kort een doodlopend straatje vanaf de Eemdijk aan de noordkant van het dorp, is doorgetrokken tot de Vaartweg. Aan dit gedeelte zijn enkele tientallen nieuwe woningen gebouwd. Een aantal waterpartijen is hieraan toegevoegd. De schaal van de stedenbouwkundige structuur van het dorp is door deze uitbreiding wezenlijk veranderd en dit zal in de nabije toekomst met de uitbreiding van Eemdijk Oost toenemen.

Plaatsing

De bebouwing, die voor een belangrijk deel uit vrijstaande woningen bestaat, staat in een verspringende rooilijn. De woningen aan de Eemdijk staan aan de zijde van de dijk soms op een verhoging van circa 1,5 m. De bebouwing is met de voorgevel op de weg georiënteerd. De voortuinen zijn, vooral bij de oudere straten, vaak klein.

Bebouwing

Er staan in Eemdijk veel woningen die hoogstens enkele tientallen jaren oud zijn. Daarnaast is er ook een aantal karakteristieke panden. De bebouwing bestaat uit rijenwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Er komen nagenoeg alleen zadeldaken voor. De goothoogte bedraagt één tot twee bouwlagen, waarbij aan de Eemdijk veel goothoogten van circa 4,5 m boven het maaiveld voorkomen. In een aantal gevallen gaat dit gepaard met een bouwlaag die voor de helft onder het maaiveld ligt. De nokrichting is wisselend, zowel haaks op als evenwijdig aan de weg. In een aantal gevallen zijn er dakkapellen geplaatst of is de nok, ook van een enkele rijtjeswoning, verhoogd.

Detallering, kleur- en materiaalgebruik

Detallering, kleur- en materiaalgebruik zijn divers. Per pand hangt het samen met de periode waarin het werd gebouwd. In het algemeen is gebruik gemaakt van aardkleuren en voor het schilderwerk van traditionele kleuren, zoals donkergroen en gebroken wit. Bij planmatige, nieuwere bebouwing komen ook andere kleuren voor. Nagenoeg alle woningen zijn opgetrokken uit baksteen. Aan de Eemdijk staan enkele houten woningen. De dakbedekking bestaat bijna overal uit pannen.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De bebouwing is afwisselend, zowel qua vorm als qua bouwperiode. In het oudere deel staan woningen van verschillende architectuur en leeftijd broederlijk naast elkaar. Door overeenkomst van schaal, maat, kleur- en materiaalgebruik verdragen de verschillende woningen elkaar goed en vormt het geheel een eenheid die een bepaalde rust uitstraalt. Dit sluit goed aan bij de – letterlijk – rustige omgeving.

Opvallend bij de nieuwbouw is het veelvuldig voorkomen van een goothoogte van twee bouwlagen. Omdat deze goothoogte ook in het oudere deel veel voorkomt, wordt dit niet direct als storend ervaren. Wel is de overgang naar het buitengebied hierdoor vrij abrupt.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Grote veranderingen of ontwikkelingen in de wijk zijn niet te verwachten. Het handhaven van de bestaande situatie staat voorop. Het Bestemmingsplan Eemdijk-Oost, een nieuwe ontwikkeling buiten de huidige bebouwde kom, is vastgesteld in december 2015. Voor Eemdijk-Oost geldt ook een beeldkwaliteitsplan.

Welstandscriteria

Algemeen

De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- de gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat;
- de parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn maatgevend bij nieuwbouw;
- de bestaande variatie in bebouwing wordt voortgezet.

Massa en vorm bebouwing

- gebouwen zijn individueel en afwisselend, de opbouw van de gevels is consistent en goed van verhouding;

- de bouwmassa voegt zich in maat en ritme naar de aanliggende bebouwing.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- de vormgeving van de gevels wordt georiënteerd op voor de straatwand karakteristieke uitingen;
- bij uitbreiding sluit de detailering aan bij het bestaande;
- kleurgebruik is terughoudend en afgestemd op de omgeving;
- bij nieuwe bouwblokken: materialisering, kleurgebruik en detailering worden afgestemd op blokniveau



Nieuwbouw aan het Kerkepad



Afwisselende (dijk-)bebouwing bij entree Eemdijk

8 Nieuwe projecten

Bij een grotere (her-)ontwikkelingslocatie zal de gemeenteraad in de regel nieuwe gebiedsgerichte welstandscriteria daarvoor vaststellen, als aanvulling op deze welstandsnota.

Het opstellen van deze welstandscriteria is dan onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld in overleg met de commissie ruimtelijke kwaliteit. Tegelijk kunnen afspraken worden vastgelegd over de werkwijze bij eventuele planbegeleiding en bij de welstandsbeoordeling.

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

De welstandscriteria voor deze nieuwe projecten moeten in principe zijn vastgesteld door de gemeenteraad voordat de planvorming van de eerste bouwplannen start. Aanvragen voor een omgevingsvergunning die worden ingediend voordat de aanvullende gebiedscriteria door de gemeenteraad zijn vastgesteld, kunnen vooruitlopend hierop aan de commissie ruimtelijke kwaliteit worden voorgelegd. Daarbij wordt getoetst aan de al van toepassing zijnde gebiedscriteria. Voor zover die niet bruikbaar zijn, worden de algemene welstandscriteria gehanteerd.

De gemeente Bunschoten kent de volgende beeldkwaliteitsplannen, de inhoud ervan maakt onderdeel uit van deze welstandsnota.

- *Spuiplein Spakenburg*
- *Haarbrug-noord*
- *Haarbrug-zuid*
- *De Kronkels*
- *Zuyderzee*
- *Eemdijk-Oost*
- *Zuidelijke eilanden*
- *De Grebbelinie*

9 Excessenregeling

Op grond van artikel 13A van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om de strijdige situatie ongedaan te maken.

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

Vaak heeft dit betrekking op:

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

10 Algemene welstandscriteria

De welstandstoets heeft steeds plaats gehad aan de hand van de volgende aspecten: het gebouw in zijn omgeving, het gebouw op zichzelf, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik. Die indeling is bruikbaar en zal ook van nut blijken bij het formuleren van criteria maar geeft zelf geen of onvoldoende inzicht in de inhoudelijke kant ervan. Voor het 'inkleuren' van deze aspecten met de algemene principes die de beoordeling van een bouwplan op kwaliteit (of het ontbreken daarvan) mogelijk maken is gebruik gemaakt van een notitie van voormalig rijksbouwmeester prof. ir Tj. Dijkstra waarin de aspecten in vijf punten worden uitgewerkt. Die worden hier puntsgewijs samengevat, de complete tekst is te vinden in de bijlage:

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat:

1. 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 (relatie tussen bouwwerk en omgeving);
2. Dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit (betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context);
3. Er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat (evenwicht tussen helderheid en complexiteit);
4. Het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen (schaal en maatverhoudingen);
5. Materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Deze algemene welstandscriteria worden als een vangnet gebruikt voor die gevallen waarin de overige criteria niet toereikend zijn. Ze zijn ook, in hun samenhang, een illustratie van de wijze waarop de onafhankelijke en deskundige commissie ruimtelijke kwaliteit tot een oordeel komt, niet door het 'afvinken' van onderdelen maar door een integrale afweging.

Colofon

vastgesteld 2004, opgesteld door BügelHajema Adviseurs
herziening 2008, gemeente Bunschoten
herziening 2012, Mooisticht
herziening 2016, Mooisticht

Deel C: Bijlagen

Bijlage I: Begrippenlijst

Aanbouw

Nieuw gedeelte, gebouwd aan een bestaand gebouw.

Aardkleuren

Donkere traditionele kleuren zoals bruin, donkerrood, groen, zwart.

Afgewolfd

De nok van een zadeldak loopt niet door tot de geveleinden, maar wordt met een driehoekig dakschild of dakvlak afgesloten. Term die gebruikt wordt wanneer een uiteinde van de nok van een zadeldak is afgeschuind.

Altenerend

om-en-om verspringend. **Niet** tegenover elkaar staand.

Arbeiderswoning

Klein type woonhuis voor arbeiders en ambachtslieden. Veelal twee aan twee of in een rijtje van verscheidene woningen.

Band

Horizontale versiering in natuursteen of baksteen, ter verlevendiging van de gevel.

Bedrijfswoning/dienstwoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

Blinde gevel

Gevel zonder openingen.

Bijgebouw

Een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

Borstwering

Dichte, tot borsthoogte opgetrokken muur, die oorspronkelijk ter verdediging diende. Later wordt een dergelijke muur vooral als bescherming tegen aanvallen aangebracht. In die functie wordt de borstwering langs het dak toegepast in een meer open vorm, bij wijze van leuning of balustrade of zelfs als louter versiering of verwijzing naar het verleden.

Bouwblok

Een geheel van geschakelde bebouwing.

Bouwlaag

Horizontale reeks ruimten in een gebouw.

Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

Buitenplaats

Een historische buitenplaats is aangelegd. Zij kan deel uit maken van een landgoed. Het geheel wordt met name gevormd door een, eventueel thans verdwenen, in oorsprong versterkt huis, kasteel, buitenhuis of landhuis, met bijgebouwen, omgeven door tuinen en/of park met een of meer van de volgende on-

derdelen: grachten, waterpartijen, lanen, boomgroepen, parkbossen, (sier)weiden, moestuinen, ornamenten.

Cataloguswoning

Standaard woningtype zonder regionale kenmerken uit een woningcatalogus.

Dakkapel

Uitbouw in een hellend dakvlak bedoeld om lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar vloeroppervlakte 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.

Dakschild

Elk der hellende en elkaar snijdende vlakken van een dak.

Damwandprofiel

Metalen beplantingmateriaal.

Detailering

Een klein toegevoegd onderdeel wat een bijzonderheid aangeeft.

Eigentijds

Hedendaags, modern.

Ensemble

Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.

Erker

Ronde, vierkante of veelhoekige uitkragende uitbouw aan de gevel, die vaak uitsteekt langs een of meer bouwlagen: kan gezien worden als een uitgebouwd venster.

Façade

representatieve gevel.

(Gevel)geleding

Elementen van een gebouw die de indeling van wanden of gevels bepalen of accentueren zoals pilasters, lisenen en lijsten.

(Gevel)indeling

Compositie van de gevel. De indeling van bijvoorbeeld raamopeningen over de gevel.

Hallenhuis

Boerderij naar het Saksische type, het 'los hoës': zware gebinten die een middenbeuk begrenzen, vormen het geraamte, waarbij aan weerszijden de lagere zijbeuken aansluiten. De plattegrond bestaat uit een langwerpige rechthoek, aan de ene smalle zijde de inrit naar de middenbeuk of deel, links en rechts hiervan de lage veestallen in open verbinding met de deel.

Herenhuis

Het herenhuis is te beschouwen als het basistype voor de vele buitenplaatsen die in de 18e en 19e eeuw zijn gebouwd. Kenmerkend is de blok- of kubusvormige hoofdvorm met een symmetrisch ingedeelde voorgevel en plattegrond. In verschillende varianten is dit type woonhuis tot in de 20e eeuw gebouwd. Door zijn statige uiterlijk was het herenhuis bij uitstek geschikt voor gebouwen met een representatieve functie.

Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

Hoofdvorm

Oorspronkelijk de vorm van het eerste deel.

Kamp

Een individuele, blokvormige ontginning met bewoning op de kavel. De ontginning was in veel gevallen omgeven door een houtwal of een heg.

Kaprichting

Richting waarnaar de lange zijde van een kap georiënteerd is.

Klos

Blokjes waarmee iets op zijn plaats gehouden of ondersteund wordt, zoals een goot(lijst). De klos is een eenvoudige vorm van de console. De klosjes bij een kroonlijst worden ook wel modillons genoemd.

Kozijn

Omlijsting van steen, hout of ijzer, bestaand uit de onder- of bovendorpel en twee of meer stijlen, om een ingang of lichtopening te omlijsten en er een raam, deur of luik in te bevestigen

Kwalitatief referentiebeeld

Gewaardeerd beeld waarnaar men zijn handelen of denken kan richten.

Landhuis

Royaal opgezet woonhuis in de regel vrijstaand of twee onder een kap gebouwd. Vertoont qua bouwstijl invloeden van stromingen.

Landgoed

Geheel of gedeeltelijk met bossen of andere houtopstanden bezette terreinen, daaronder begrepen die waarop een buitenplaats voorkomt, voor zover het blijven voortbestaan van die terreinen in de bestaande toestand voor het behoud van het natuurschoon wenselijk wordt geacht.

Langhuisboerderij

Boerderij waarbij het woonhuis en het achterhuis onder een dak in elkaars verlengde liggen.

Latei

Houten, stenen of ijzeren balk die een venster, ingang of andere opening van enige breedte overspant en bovendien het bovenliggende muurwerk draagt, tenzij er een ontlastingsboog over is geslagen.

Lessenaarsdak

Een dak dat bestaat uit een hellend dakschild of dakvlak volgens het model van de oude lessenaar.

Linie

Een reeks van verdedigingswerken die elkaar ondersteunen.

Lint(bebouwing)

Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of rivier of gegraven watergang.

Loggia

Een soort balkon, dat ingebouwd is en zich binnen het gevelvlak van een gebouw bevindt. Als decoratief en schaduwrijk element is de loggia vooral via de renaissance in het noorden bekend geworden.

Mansardedak

Een gebroken dakvorm die door de Fransman Mansard (ca. 1660) is ontwikkeld ten behoeve van meer zolderruimte voor slaapvertrekken. In eenvoudige vorm veel toegepast bij kleine woningen vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw.

Nieuwe Bouwen

Ook wel Functionalisme of Nieuwe Zakelijkheid genoemd. Een architectuurstroming die in Nederland in de jaren twintig en dertig haar hoogtepunt heeft en die het bouwen wetenschappelijk benadert door uit te gaan van de functie van het gebouw, de toepassing van moderne materialen en te streven naar standaardisering.

Nok

Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, bovenste rand van een dak.

Nokvulling

De in een topgevel onder de nok aanwezige houten schoren opgevuld met decoratief uitgezaagde panelen.

Ondergeschikt

Voert niet de boventoon.

Ontginning

Het gebruiksklaar maken van woeste gronden voor agrarische productie en/of bewoning.

Ornamentiek

Versieringskunst aangebracht op de buitenkant van een bouwwerk.

Orthogonaal

Rechthoekig, bijv. een orthogonaal stratenpatroon.

Overstek

Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzicht van het eronder gelegen deel.

Parcellering

De mate van indeling van percelen. Deze indeling van breedtes en hoogtes van bouwwerken bepaalt het straatbeeld.

Pilaster

Weinig uitspringende, band- of liseenachtige, van een basement, een schacht en een kapiteel voorziene muurpijler, dienende om een muraalboog ofwel een hoofdgestel te dragen.

Pleisteren

Een muur of plafond bedekken met een laag metselspecie van kalk en zand of portlandcement. Voor fijner inwendig werk wordt de muur eerst gecementeerd (geraapt) en dan overtrokken met een dunne laag pleisterspecie.

Plint

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

Portiek

Vaak ingebouwde, aan de straatzijde geheel open ruimte, waarin zich de ingang van een gebouw bevindt.

Puntgevel

Hoge puntvormige gevel, bijvoorbeeld aan de zijkant van een zadeldak.

Rollaag

Reeks van gemetselde stenen op hun kant, bijvoorbeeld als strek- of ontlastingsboog boven vensters, als kantlaag van een punt- of tuitgevel, als afdekking van een muur.

Rooilijn

Richtlijn waarin gebouwen worden geplaatst en die de grens aangeeft met de openbare weg. Ook wel: de plaats die de lijn van de voorgevel bepaalt.

Samengesteld

Uit verschillende bestanddelen gevormd, bijvoorbeeld een groot venster gevormd door middel van een aantal kleine samengevoegde vensters.

Schilddak

Dak, gevormd door twee driehoekige schilden aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijden.

Serre

Uitbouwsel aan een (woon)huis voornamelijk uit glas bestaand en met deuren in direct contact met de tuin. In de loop van de negentiende eeuw was de serre – het Franse woord voor broeikas – een zeer geliefd onderdeel van zomerhuizen.

Situering

Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

Spant

Driehoekig samenstel van balken, ook gebint of bint genoemd: het voornaamste onderdeel van een dakkap, bestaande uit een horizontale, van muur tot muur reikende, kap- en trek balk en twee schuin tegen elkaar gestelde kapbenen.

Speklaag

Band van natuursteen als afwisseling in het metselwerk van baksteen.

Stucwerk

In pleisterkalk uitgevoerd werk.

Textuur

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

Timpaan

Het in een fronton besloten veld.

Traditioneel

Zoals de gewoonte dat meebrengt, van oudsher. Onder traditionele kleuren worden in de meeste gevallen donkere tinten verstaan, zoals (donker)bruin, donkerrood, antraciet e.d.

Topgevel

Gevel van een gebouw, eindigend in een puntvormige top.

Uitbouw

Ruimte in een gebouw die naar buiten steekt.

Villa

Aanduiding voor een vrijstaande, aanzienlijke woning. De stadsvilla is ontwikkeld in de tweede helft van de 19e eeuw toen het voor een grotere groep stedelingen financieel mogelijk werd huizen te laten bouwen te midden van veel groen. De inspiratiebron was de middeleeuwse bouwtraditie van vakwerkhuisen. De nadruk lag op een onregelmatige gevormde dakpartij en een asymmetrische gevelopbouw. Karakteristiek zijn het siermetselwerk, de houten topgeveldecoratie, de gedeeltelijke bepleistering van de gevels of het siermetselwerk in gekleurde baksteen of natuursteen op constructieve punten.

(Ver)vechting

Metselwerk, toegepast bij puntgevels ten behoeve van een versteviging van het verband. Loodrecht op de schuine zijanten van een bakstenen puntgevel worden wigvormige stukken – meestal vier tot acht lagen breed – in horizontale laging ingelaten.

Welstandsvrij

Er is geen advies vereist van de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Wetering

Een watergang, tocht, brede sloot enzovoort, waarlangs de afwatering van lage landen plaatsheeft.

Windveer

Plank bevestigd langs de kanten van een rieten of pannendak ter afdekking van de voorraad. De windveer is vaak decoratief uitgesneden.

Wolfsdak

Dak met afgeschuinde kanten aan de korte zijden.

Wolfseinde

De beëindiging van een schilddak, de afgeschuinde kant aan de korte zijde.

Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Woonblok

Aantal aaneengebouwde huizen.

Zadeldak

Dak, bestaande uit twee tegen elkaar geplaatste hellende schilden.

Zichtas

Een as waarlangs men kijkt vanuit een huis of ander uitgangspunt naar een bepaald karakteristiek punt in het verschiep, waarlangs het uitzicht vrij is.



Zijwang
Zijkant van een dakkapel.

Bijlage II: Tekst algemene criteria

Inleiding

De algemene welstandscriteria hebben betrekking op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en is terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Deze liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

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

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

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

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

Betekeningen van vormen in de sociaal-culturele context

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

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

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

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

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

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

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

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

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

Schaal en maatverhoudingen

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

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

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

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

Materiaal, textuur, kleur en licht

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

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

Bijlage III: Lijst met waardevolle objecten

Adres	Status, Nummer	Kadastraal, perceel	Naam, Beschrijving, Oorspronkelijke functie
Amersfoortseweg 32-34	gem. monument	N 00159 G	waterschapshuis, wagenloods
Bikersweg 2b	gem. monument	K 00106 G	trafohuisje
Bisschopsweg 1	gem. monument	N 00157 G	boerderij + kapberg
Dorpsstraat 5	gem. monument	K 02816 G	dokterswoning, hek
Dorpsstraat 11	gem. monument	K 04385 G	hallenhuisboerderij, schuur, zomerhuis
Dorpsstraat 21	rijksmonument, nr.11295	K 3783 / K 3784	Ned. Herv. Kerk
Dorpsstraat 32	gem. monument	K 01563 G	dwarshuisboerderij, hek, prieel
Dorpsstraat 36	rijksmonument, nr.11296	K 1561	boerderij
Dorpsstraat 58	rijksmonument, nr.11297	K 4615	boerderij
Dorpsstraat 64	gem. monument	K 02185 G	De Bourgondische Lelie, langhuisboerderij
Dorpsstraat 90	gem. monument	K 03622 G	burgemeesterswoning
Dorpsstraat 92	gem. monument	K 03623 G	raadhuis, voorerf
Dorpsstraat 117	gem. monument	K 01458 G	hooiberg
Dorpsstraat 127-129	gem. monument	K 01460 G	dwarshuisboerderij, aangebouwde schuur, voorerf
Dorpsstraat 135	gem. monument	K 03935 G	villa, aanbouw, tuinmuur
Dorpsstraat 143	gem. monument	K 01465 G	langhuisboerderij, stal, hek
Dorpsstraat 147a-b	gem. monument	K 04786 G/ K 04716 G/ K 03175 A 1-2-3	langhuisboerderij, schuur
Dorpsstraat 148	gem. monument	K 01452 G	dwarshuisboerderij, hek
Eemdijk 44	gem. monument	M 00169 G	hooiberg
Havendijk 12	gem. monument	K 02132 G	werkplaats, erf
Havendijk 28	rijksmonument, nr.520419	K 4372	visafslag
Havenstraat 26	rijksmonument, nr.520413	K 1798	Rode loods
Kerkstraat 7	gem. monument	K 04882 G	Kerk, Christelijke Afgescheiden Gemeente
Kerkstraat 20	gem. monument	K 04763 G/K 02927 G	Noorderkerk
Kolkplein 1	gem. monument	K 02813 G	pastorie
Kolkplein 7	gem. monument	K 01400 G	Schoolmeesterswoning
Kon. Wilhelminastraat 30	gem. monument	K 02898 G	pastorie Maranathakerk
Kon. Wilhelminastr. 31-32	gem. monument	K 00385 G	wijkgebouw, bijgebouw
Kon. Wilhelminastr. 56-57	gem. monument	K 03256 G	Langsboerderij, wagenschuur
Kostverloren 2	rijksmonument, nr.520418	K 3900	Zuiderkerk
Molenstraat 23-24	voorbescherming GM	K 02532 G	De Bron, kerk, kosterswoning, erf
Molenstraat 58	gem. monument	K 03332/03341 G	villa
Nijkerkerweg 30-32	gem. monument	H 00981 G	woonhuis, schuur, schutting, brugpalen
nvt	rijksmonument, nr.45276	diverse percelen	archeologisch monument

nvt	rijksmonument, nr.520417	F 2953	baarhuisje
Oude Schans 4-5	GM	K 01827 G/K 1220 G G/K 1219 G	woonhuis
Oude Schans 56A	rijksmonument, nr.520416	K 5058	visrokerij
Oude Schans 86	rijksmonument, nr.520414	K 1798	botterloods
Oude Schans 87	rijksmonument, nr.520415	K 1798	smederij
Oude Schans bij 86-90	rijksmonument, nr.520412	K 1798	Werf Nieuwboer, werfterrein, 4 hellingen
Veenestraat 7	gem. monument	H 01825 G	langhuisboerderij, schuur
Veenestraat 9-13	gem. monument	H 00106 G/H 01292 G	langhuisboerderij
Veenestraat 15	gem. monument	H 01654 G/ H 01655 G	Langhuisboerderij, stallen
Veenestraat 20	voorbescherming GM	G 01168 G	boerderij, schuur
Veenestraat 31	gem. monument	H 2148 G	Villa, tuinaanleg
Veenestraat 44	rijksmonument, nr.520420	G 2975	Eemlandia, zuivelfabriek
Visrokersplein 6 2	gem. monument	K 01217 G	taanschuur
Zevenhuizerstraat 144-146	gem. monument	N 00534 G/N 00535 G	langhuisboerderij, zomerhuis met schuur, hooiberg
Zevenhuizerstraat 154	gem. monument	N 00521 G	langhuisboerderij
Zevenhuizerstraat 257	gem. monument	N 00311 G	langhuisboerderij
Zevenhuizerstraat 269	gem. monument	N 00626 G	langhuisboerderij

Bijlage IV: Ruimtelijke analyse van de plaats Bunschoten-Spakenburg en de buurtschap Eemdijk

Inleiding

Bunschoten-Spakenburg is een plaats die uit twee dorpskernen is ontstaan, Bunschoten en Spakenburg. Deze beide kernen hebben een geheel eigen ontstaansgeschiedenis, daarom zal de beschrijving van de kernen afzonderlijk plaatsvinden. Daarna volgt een beschrijving van de koppeling van deze twee kernen.

IV.1 De kern Bunschoten

Bunschoten is rond 1200 als agrarische nederzetting ontstaan. De boerderijen lagen in een lint langs de ontginningsbasis, de huidige Dorpsstraat.

In de veertiende eeuw kreeg het dorp stadsrechten en vanuit die tijd stamt de ovale stadsplattegrond die tegenwoordig nog zo kenmerkend is voor de kern Bunschoten.

Zodra Bunschoten stadsrechten kreeg, beveiligden de inwoners hun stad met een burgwal, een stadsgracht en verdedigingswerken. Met de komst van de grachten werd ook het stratenpatroon van Bunschoten aangepast. De Dorpsstraat, die als centrale as door de stad liep, werd aan beide zijden tot aan de begrenzing van het ovaal voorzien van een geometrisch patroon van aarden walletjes. Dit (straten)patroon is typisch Middeleeuws.



Het middeleeuwse stratenpatroon van Bunschoten in 1945

Bunschoten is één van de weinige voorbeelden in Nederland van een Middeleeuwse stad waarvan het aangelegde stratenpatroon niet is volgebouwd. De bebouwing in Bunschoten bleef beperkt tot de Dorpsstraat en pas in de negentiende en twintigste eeuw werd er verder uitgebreid.

De plattegrond van Bunschoten geeft nog duidelijk de structuur van de oude grachten weer. De lintbebouwing is inmiddels met name aan de oostzijde uitgebreid met bebouwing, maar vooral de westzijde is nog open, waar ook de oude loop van de gracht duidelijk zichtbaar is. Deze binnen de stadsgracht gelegen ongebouwde gronden van Bunschoten zijn aangewezen als archeologisch monument. Overigens werden de aarden walletjes in het kader van een ruilverkaveling rond 1946 geslecht.

Aan het begin van een gracht tussen de kern en de zee, de Spakenburger Gracht, lag een haven direct ten noorden van de ovale stadsplattegrond. Deze havenkom heeft vele vormen gekend, maar is uiteindelijk gedempt tot wat nu het Kolkplein is.

IV.2 De kern Spakenburg

De ruimtelijke structuur van Spakenburg is grotendeels bepaald door de zee, door de verdediging tegen het watergeweld, de afvoer van het overtollige regenwater en de later voor de visserij noodzakelijke havens.

Van oudsher vormde de visserij de belangrijkste bron van bestaan. De aanwezigheid van de vissersvloot met zijn bekende botters in het centrum van Spakenburg is een duidelijke verwijzing naar de grote rol van de visserij voor het dorp.

Het dorpse karakter werd hoofdzakelijk bepaald door de vele visserswoningen en de aan visserij verwante bebouwing. Het karakter van het dorp was zeer kleinschalig. In tegenstelling tot Bunschoten nam de agrarische bebouwing een ondergeschikte positie in. De enkele boerderijen van Spakenburg lagen vooral in het zuidelijke deel van de nederzetting, langs de gracht naar Bunschoten.

In de loop van de jaren is de oorspronkelijke structuur van het dorp met zijn steegjes en visserswoningen veranderd. De vraag naar woningen en de bijbehorende voorzieningen bepalen het beeld van de huidige kern.

Spakenburg is van oorsprong een lintdorp, met een kleine kern rond de haven. De eerste huizen lagen hoog tegen de dijk en daarachter ontstond een kort lint van bebouwing op terpen aan weerszijden van de Spakenburger Gracht.

Pas later werd de Zuiderzee bedijkt en de mond van de Spakenburger Gracht afgesloten, waardoor ook bebouwing achter het lint mogelijk werd.



Het lint van Spakenburg

IV.3 Bunschoten-Spakenburg

Bunschoten en Spakenburg zijn, zoals hiervoor is vermeld, als twee afzonderlijke dorpen ontstaan. Beide zijn van oorsprong een lintdorp met een geheel eigen soort bebouwing. In Bunschoten veel agrarische bebouwing, terwijl de bebouwing van Spakenburg meer gericht was op de visserij. De huidige samenhang tussen de kernen Bunschoten en Spakenburg wordt gevormd door de Spakenburger Gracht, waar de ruimten tussen de boerderijbebouwing in de loop van de tijd zijn opgevuld met woningbouw en voorzieningen.

Door deze uitbreidingen langs de gracht zijn de kernen aan elkaar vastgegroeid. Tegenwoordig ervaart men de twee kernen vrijwel als één geheel.

Op de historische overzichtkaart zijn de ontwikkelingen in de tijd duidelijk te zien. De oudste bebouwing ligt in Bunschoten geconcentreerd langs de Dorpsstraat en in Spakenburg langs de Spakenburger Gracht. Tot 1945 zijn er maar weinig veranderingen in de bebouwing zichtbaar.

Na 1960 is de bebouwde kom sterk gegroeid onder invloed van de bevolkingsgroei en de toenemende welvaart en mobiliteit. Er zijn nieuwbouwwijken aan de randen van de oude kernen verrezen. Voor Bunschoten-Spakenburg kwam de vraag naar woningen ook tot stand door een gemeentelijke overeenkomst voor opvang van woningzoekenden uit het Gooi. Zonder daarvoor een systematisch plan op te stellen, werden eerst woningen gerealiseerd ter weerszijden van de Veenstraat in Bunschoten-Zuid en in Ongerweges, het gebied tussen de oude kernen.

In de tweede helft van de jaren zestig en de jaren zeventig groeide de gemeente explosief. Eerst werd Broerswetering (1964–1973) gerealiseerd. In de wijk Bikkersvaart (1970–1976) werden veelal premiekoopwoningen uit de grond gestampt. Daarna volgde Blokhuiswetering (1976–1993). En nog meer recent de oostelijke wijk Koenraadswetering.

Ook voor het behoud en de versterking van de werkgelegenheid werden plannen opgesteld en uitgevoerd. Het industrieterrein Zuidwenk is vanaf 1960 in fasen ingericht. Aan de zuidzijde van de bebouwde kom van Bunschoten bevinden zich twee industrieterreinen: De Kronkels en Haarbrug.

Omdat in Bunschoten de ontwikkelingen zich grotendeels buiten de stadsgracht voltrokken is de ovale vorm van de oude stadsgracht nog duidelijk waarneembaar. Aan de Dorpsstraat staan nog steeds voornamelijk boerderijen, die tegenwoordig hun agrarische functie hebben verloren.



De huidige verkavelingsstructuur van Bunschoten

In de historische kern van Spakenburg hebben veel woningen en aan de visserij gerelateerde bedrijven ruimte moeten maken voor nieuwbouw. Vooral rond het Spuiplein hebben zich grote veranderingen voorgedaan. Zo kreeg het Spuiplein in de loop van dertig jaar haar huidige omvang. In de directe omgeving van de havens zijn de visserswoningen gedeeltelijk bewaard gebleven en ademen nog steeds de sfeer van weleer. De winkel – en horecavoorzieningen breidden zich vanaf de jaren zestig uit. De horeca is ook gericht op het toerisme dat een steeds belangrijker plaats is gaan innemen.

Op grond van de ruimtelijke ontwikkeling in de tijd, de functies van gebieden (wonen, werken, agrarisch gebied, recreatie en voorzieningen) en de verschillende buurten en wijken uit opeenvolgende bouwperiodes, is de gebiedsindeling:

Buitengebied:

1. Poldergebied;
2. Dijkbebouwing;
3. Zevenhuizerstraat, Groeneweg en Amersfoortseweg.

Bebouwde kom:

1. kern Bunschoten;
2. kern Spakenburg;
3. Ongerweges;
4. Bunschoten-Zuid;
5. Broerswetering;
6. Biddersvaart;
7. Blokhuiswetering;
8. Koenraadswetering;
9. Rengerswetering;
10. Groene voorzieningengebieden;
11. Zuidwenk;
12. Bedrijventerreinen Zuid;
13. Eemdijk.

Colofon

vastgesteld 2004, opgesteld door BügelHajema Adviseurs
herziening 2008, gemeente Bunschoten
herziening 2012, Mooisticht
herziening 2016, Mooisticht