

## Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Berkelland houdende regels omtrent de welstand

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 april 2012;

gelet op het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

b e s l u i t :

- I. de Welstandsnota 2012 vast te stellen onder intrekking van de welstandsnota's van de voormalige gemeenten Borculo, Ruurlo, Eibergen en Neede;
- II. dit besluit treedt in werking op 1 juni 2012.

### 1. Welstandsbeleid

#### 1.1 Inleiding

Welstandstoezicht werd ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. Bouwwerken worden daarom beoordeeld of ze voldoen aan "redelijke eisen van welstand". Hierbij is niet alleen het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk zelf van belang, maar ook de omgeving waarin het bouwwerk zich bevindt.

#### *Woningwet*

In de Woningwet is geregeld dat een gemeentelijke welstandsnota een voorwaarde is voor het uitvoeren van welstandstoezicht. Het doel van de welstandsnota is om de advisering inzichtelijker en beter toetsbaar te maken.

#### *Samenvoeging*

In 2005 zijn de voormalige gemeenten Borculo, Ruurlo, Eibergen en Neede samengevoegd tot de gemeente Berkelland. Elke voormalige gemeente had zijn eigen welstandsbeleid beschreven in een welstandsnota. Deze vier welstandsnota's worden tot nu toe nog gebruikt voor de beoordeling van bouwplannen.

#### *Wabo*

Op 1 oktober 2010 zijn de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het daaraan verbonden Besluit omgevingsrecht (Bor) ingegaan. In het Bor zijn de regels aangegeven voor de uitvoering van de Wabo.

Door de invoering van de Wabo en het Bor zijn de mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen verruimd. Het gaat dan vooral om bouwwerken in het achtererfgebied. In de vier welstandsnota's van de voormalige gemeenten staan nog criteria voor deze nu vergunningvrije bouwwerken. Door de invoering van de Wabo wordt er overigens niet meer gesproken van een bouwvergunning, maar van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

#### *Gemeenteraad*

De gemeenteraad geeft aan dat het welstandsbeleid eenvoudiger en eenduidiger moet. Ook wil de gemeenteraad een proef met welstandsvrije gebieden. De samenstelling, werkwijze en de rol van de welstandsc commissie moeten we opnieuw bekijken.

#### *Samen anders*

In het kader van Samen Anders krijgt de burger/ondernemer meer verantwoordelijkheid. Dit betekent dat we regels waar mogelijk eenvoudiger maken of zelfs los laten. De burger/ondernemer wordt gestimuleerd om zelf naar mogelijkheden en oplossingen te zoeken. De gemeente helpt hen daarbij door het geven van voorlichting en adviezen.

#### *Krimp*

De Achterhoek krijgt de komende jaren te maken met bevolkingsdaling en vergrijzing. Dit heeft onder andere voor de woningmarkt grote gevolgen. Zo zal het aantal nieuwe woningen sterk verminderen. De nadruk komt hierdoor meer te liggen op het verbouwen en vergroten van woningen.

Veel agrariërs stoppen de komende tijd. Dit betekent dat agrarische bedrijfsbehouwing leeg komt te staan. Om het buitengebied leefbaar en aantrekkelijk te houden ligt hier de opgave om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Deze nieuwe ontwikkelingen moeten zorgvuldig worden ingepast.

#### *Nieuwe welstandsnota voor Berkelland*

Bovenstaande ontwikkelingen geven aan dat het tijd is om het welstandsbeleid en daarmee de welstandsnota aan te passen. Op 17 mei 2011 heeft de gemeenteraad kaders vastgesteld waarbinnen dit gebeurt. Er moet één welstandsnota voor de gemeente Berkelland komen. De regels moeten eenvoudiger en er moet ruimte zijn voor nieuwe ontwikkelingen.

In deze welstandsnota laten wij meer aan de burger/ondernemer over. We regelen alleen wat moet. De nadruk ligt daarbij op datgene dat gezien vanuit het openbaar toegankelijk gebied de ruimtelijke kwaliteit beïnvloedt. In de kernen toetsen we de bouwwerken in het achtererfgebied daarom niet meer vooraf aan redelijke eisen van welstand. Dit geldt dus ook voor de vergunningplichtige bouwwerken in het achtererfgebied. We treden alleen nog op als er sprake is van een exces.

De gemeente Berkelland is een plattelandsgemeente met een fraai buitengebied. Dit buitengebied is beeldbepalend voor de gemeente. De huidige uitstraling van het buitengebied willen we behouden. De bebouwing in het buitengebied is vaak van grote afstand zichtbaar. Vanuit het openbaar toegankelijk gebied zijn ook vaak meerdere zijden van de bebouwing zichtbaar. In het buitengebied toetsen we de vergunningplichtige bouwwerken in het achtererfgebied daarom wel aan redelijke eisen van welstand.

#### *Leeswijzer*

Deze nota heeft de volgende opbouw. In hoofdstuk 1 worden de verschillende typen welstandscriteria en de keuze voor gebiedsgericht welstandsbeleid uitgelegd. De welstandsniveaus en de daarbij horende beoordelingsaspecten zijn aangegeven. Ook de keuze voor de welstandsvrije gebieden staat in dit hoofdstuk. In hoofdstuk 2 is de relatie tussen het welstandsbeleid en ander beleid aangegeven. In hoofdstuk 3 staan de gebiedsgerichte welstandscriteria. De kenmerken, het gewenste beleid, het welstandsniveau en de welstandscriteria worden per gebied aangegeven. Hoofdstuk 4 geeft de welstandscriteria voor kleine bouwwerken. Dit zijn objectgerichte criteria voor bijvoorbeeld bijbehorende bouwwerken en dakkapellen. Als een klein bouwwerk aan deze criteria voldoet, dan voldoet het aan redelijke eisen van welstand. In hoofdstuk 5 zijn de algemene welstandscriteria aangegeven. Dit zijn basiscriteria die voor elk bouwplan gelden. Toetsing aan deze criteria vindt alleen plaats als de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria voor een bouwplan onvoldoende zijn. In hoofdstuk 6 is een excessenregeling opgenomen. In dit hoofdstuk is terug te vinden wanneer er sprake is van een exces en hoe we daar mee omgegaan. Hoofdstuk 7 bestaat uit een begrippenlijst. In deze begrippenlijst worden onder andere de bouwkundige termen uitgelegd. Niet alle in de lijst voorkomende begrippen staan in deze nota genoemd. In de lijst staan ook algemene begrippen en begrippen die bij de welstandsbeoordeling van een bouwplan vaak voorkomen.

De kaarten met daarop de gebiedsindeling zijn als bijlage toegevoegd. Ten slotte is een straatnamenregister als bijlage toegevoegd. In dit straatnamenregister is per adres snel te vinden welke welstandscriteria voor dat adres van toepassing zijn.



## 1.2 Criteria

Het welstandsbeleid voor gemeente Berkelland is in deze welstandsnota vastgelegd. In de welstandsnota zijn verschillende welstandscriteria aangegeven. Aan welke criteria een bouwplan wordt getoetst hangt af van het soort gebied en het type bouwwerk. Het gaat om de volgende criteria:

### Gebiedsgerichte criteria

Dit zijn specifieke criteria die gericht zijn op de kenmerken van het gebied waarin het bouwwerk zich bevindt.

### Criteria voor kleine bouwwerken

Dit zijn algemeen geldende criteria voor kleine bouwwerken. Het gaat dan bijvoorbeeld om bijbehorende bouwwerken, dakkapellen, dakramen en erf- en perceelsafscheidingen. Deze kleine bouwwerken zijn volgens het Besluit omgevingsrecht (Bor) gedeeltelijk vergunningvrij. De criteria gelden zowel voor vergunningaanvragen voor het kleine bouwwerk op zich, als voor kleine bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan.

### Algemene criteria <sup>1</sup>

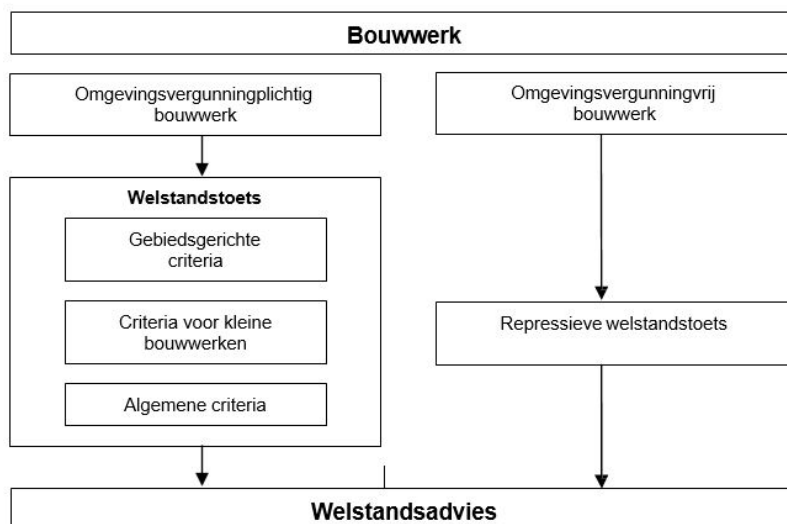
Deze criteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan iedere bouwplanbeoordeling. Ze dienen als 'vangnet' als een bouwplan gemotiveerd afwijkt van de gebiedsgerichte criteria.

### Vergunningvrij bouwen

Naast de vergunningplichtige bouwwerken zijn er ook vergunningvrije bouwwerken. Het vergunningvrij bouwen is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het daaraan verbonden Besluit omgevingsrecht (Bor). De mogelijkheden om zonder vergunning van het college van burgemeester en wethouders bouwwerken te mogen bouwen en gebruiken zijn verruimd. Het gaat dan vooral om bouwwerken in het achtererfgebied.

Als een bouwwerk omgevingsvergunningvrij is voor de activiteit bouwen, wordt het niet vooraf getoetst aan redelijke eisen van welstand. Wel is er de mogelijkheid om deze toetsing achteraf te doen (repressieve welstandstoets).

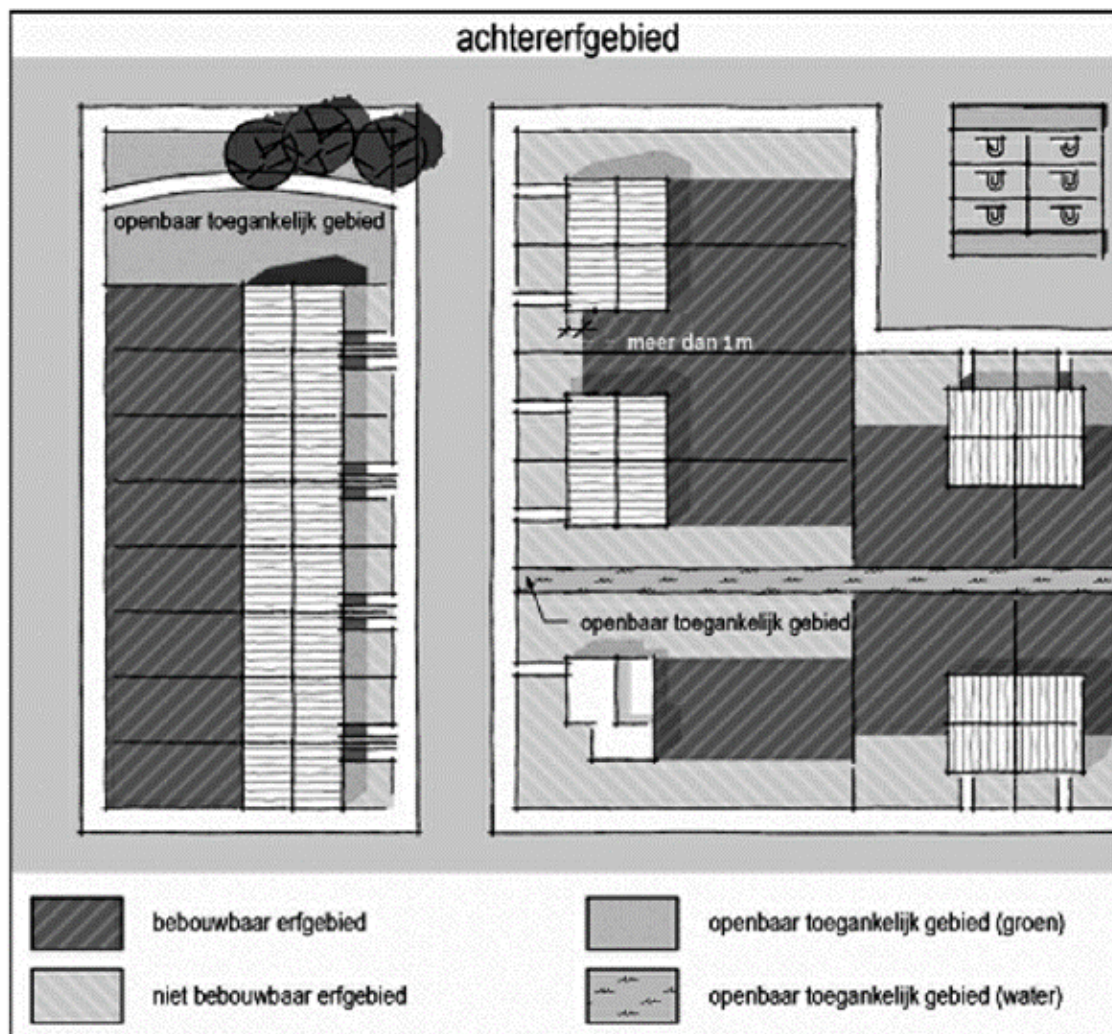
In het volgende schema is de relatie aangegeven tussen de verschillende criteria en het al of niet vergunningvrij bouwen.



### Achtererfgebied in de kernen

Het achtererfgebied is het erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw. Op bijgaande afbeelding is dit verduidelijkt. Het achtererfgebied is hier als 'bebouwbaar erfgebied' weergegeven.

1 ) De teksten van de Algemene welstandscriteria zijn gebaseerd op de tekst van de heer Tj. Dijkstra, voormalig rijksbouwmeester, "Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid", 1985



Het verruimen van de mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen in achtererfgebied is een logische keuze. Het achtererfgebied betreft veelal het privé domein van de burger/ondernemer. Een terugtrekkende overheid is daarbij op zijn plaats.

Niet alle bouwwerken in het achtererfgebied zijn vergunningvrij. We willen echter alleen regelen wat vanuit het openbaar toegankelijk gebied de ruimtelijke kwaliteit beïnvloedt. De vergunningplichtige bouwwerken in het achtererfgebied van de kernen toetsen we daarom niet meer vooraf aan redelijke eisen van welstand. Dit geldt voor alle bouwwerken, dus ook voor bouwwerken op de verdieping. We treden alleen nog op als er sprake is van een exces. In een strook van 1 meter grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied kan sneller sprake zijn van een exces dan in het overige achtererfgebied.

*Adviserend kader*

Als achteraf blijkt dat er sprake is van een exces kan dat grote financiële of emotionele gevolgen hebben. De welstandscriteria dienen daarom ook als adviserend kader. De burger/ondernemer kan, ook als hij vergunningvrij of welstandsvrij mag bouwen, vooraf zien aan welke criteria het bouwwerk moet voldoen, zodat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

**1.3 Gebiedsgericht welstandsbeleid**

**Ruimtelijke kwaliteit**

In het kader van gebiedsgericht welstandsbeleid zijn voor omgevingsvergunningplichtige bouwwerken gebiedsgerichte welstandscriteria opgesteld. Voor kleine bouwwerken die volgens bijlage II van het Bor niet vergunningvrij zijn, zijn ook criteria opgesteld. De criteria voor kleine bouwwerken kunnen ook worden gebruikt als inspiratiebron voor kleine bouwwerken die wel vergunningvrij zijn.



Binnen de gemeente Berkelland komen verschillende soorten gebieden voor, elk met hun eigen kwaliteit en karakteristiek. Zo is het centrum van een (grote) kern anders dan een woongebied. Hoe de mensen de verschillende karakteristieken en kenmerken waarderen verschilt van mens tot mens. Met een gebiedsgericht welstandsbeleid wil de gemeente Berkelland bereiken dat nieuwe bouwwerken in een gebied passen bij de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied.

#### *Ruimtelijke identiteit*

De identiteit van een gebied, dat wil zeggen datgene waarmee dat gebied zich onderscheidt van andere, is een door de jaren heen gegroeid gegeven. Aandacht voor dit gegeven, gestoeld op cultuurhistorisch besef en een beleving van en waardering voor de eigen (cultuur)historische, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten, eigen karakteristieken en eigenaardigheden, is belangrijk. Ingrepen in de bebouwde omgeving, onder andere door nieuwe bouwplannen, hebben invloed op die omgeving. Het is bij bouwplannen van belang deze ruimtelijke identiteit van een gebied te behouden en waar mogelijk zelfs te versterken. Het is de bedoeling om geïnspireerd te worden door de bestaande omgeving en elementen daarvan te gebruiken in het creatieve ontwerpproces.

#### *Ensembles*

De ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde omgeving wordt door verschillende factoren beïnvloed. Ze kan een puur esthetische waarde bezitten, een verwijzing geven naar de geschiedkundige of oudheidkundige betekenis van een gebied, kenmerkend zijn voor een bepaalde architectonische stijl of juist een sterk geheel, een duidelijk ensemble vormen. Bij een ensemble vormen de verschillende onderdelen zoals huizen, woongebieden, straten, pleinen, plantsoenen en parkeerterreinen een harmonisch geheel. De ruimtelijke kwaliteit is waardevol als de mens deze factoren ook als zodanig herkent en daar waarde aan hecht. Dit waardeoordeel is sterk cultuurhistorisch en educatief bepaald. Iets is niet waardevol, maar men vindt iets waardevol.

#### *Samenhang*

Als er sprake is van veel samenhang tussen de cultuurhistorie, stedenbouw en architectuur, zal een van het karakteristiek afwijkend nieuwbouwplan eerder als minder passend worden ervaren dan in gebieden met weinig samenhang tussen deze kenmerken. Wordt de samenhang tussen de kenmerken ook hoog gewaardeerd, bijvoorbeeld in een oude dorpskern, dan zal men een afwijkend gebouw eerder als een verstoring van deze kwaliteit beleven. Andere gebieden waar de samenhang in kenmerken ontbreekt zijn minder gevoelig. Daar hoeven we aan nieuwe bouwplannen minder eisen te stellen.

De gevoeligheid van een gebied voor nieuwe bouwplannen is dus afhankelijk van de samenhang tussen de cultuurhistorie, de stedenbouw en de architectuur. Deze samenhang wordt bepaald door een aantal kenmerken van het gebied. Deze kenmerken zijn afhankelijk van:

- hoe de verschillende gebouwen in een gebied zijn gelegen ten opzichte van de straat, de verkaveling en ten opzichte van elkaar;
- welke bouwvormen voorkomen in dat gebied (groot of klein, één of meerdere verdiepingen, met of zonder kap);
- of de gevels een karakteristieke opbouw hebben, zoals staande of liggende ramen, een afzonderlijke onderpui en dergelijke;
- of er sprake is van kenmerkend kleur- en materiaalgebruik en van specifieke detaillering.

#### **Gebiedsanalyse**

##### *Kenmerkende gebieden*

Het grondgebied van de gemeente Berkelland heeft een rijk verleden. Al eeuwenlang leven er mensen in dit gebied. Hierdoor is het landschap ontstaan zoals wij dat nu kennen. Op veel plaatsen zijn nog overblijfselen van dat verleden te vinden. Deze overblijfselen geven ons informatie over onze voorgangers. Hoe leefden ze, waar hielden ze zich mee bezig, welke keuzes maakten ze?

Binnen het grondgebied van de gemeente zijn verschillende gebieden te onderscheiden. Elk gebied heeft zijn eigen unieke ontstaansgeschiedenis en daarmee zijn eigen karakter en kwaliteiten. Door gebiedsgericht welstandsbeleid kan maatwerk worden geleverd, waarbij rekening wordt gehouden met het karakter van dat gebied en de aanwezige kwaliteiten in dat gebied.

##### *Gebiedsindeling*

In de welstandsnota's van de vier voormalige gemeenten wordt verschillend omgegaan met de gebieden en de welstandsniveaus. Voor het welstandsbeleid van de gemeente Berkelland kiezen we voor een gebiedsgerichte benadering voor de gehele gemeente die gebaseerd is op de functie van de verschillende gebieden.

De keuze voor de verschillende gebieden is mede gebaseerd op de gebiedsindeling van de (nieuwe) bestemmingsplannen. Hier is voor gekozen om zo eenduidig mogelijk te zijn. Als een gebied in het bestemmingsplan als 'Woongebieden' is aangegeven wordt dit gebied ook in de welstandsnota als

'Woongebieden' aangegeven. Op deze gebiedsindeling zijn wel enkele uitzonderingen. Waar de welstandsnota afwijkt van de gebiedsindelings van de bestemmingsplannen wordt dit gemotiveerd aangegeven.

Bij de bestemmingsplannen gaat het om de volgende gebiedsindeling: Centrum, Dorp, Woongebieden, Bedrijventerreinen en Buitengebied.

Voor de welstandsnota zijn de volgende gebiedstypen gekozen:

- Centrum
- Historisch gebied en linten
- Woongebieden
- Bedrijventerreinen
- Buitengebied.

De gebieden die bij de bestemmingsplannen als 'Dorp' zijn aangegeven, worden bij de welstandsnota onder 'Woongebieden' meegenomen.

Voor elk gebiedstype geldt één welstandsniveau. Dit betekent bijvoorbeeld dat een woongebied in Ruurlo hetzelfde welstandsniveau heeft als een woongebied in Eibergen of Rietmolen.

#### *Monumenten*

Uitzondering hierop zijn de gemeentelijke en rijksmonumenten. Voor de gemeentelijke en rijksmonumenten geldt altijd het hoogste welstandsniveau. Onder het kopje 'Welstandsniveaus' wordt toegelicht wat de keuze voor een welstandsniveau betekent.

Bij de gebiedsgerichte criteria zijn de adressen waar de monumenten zich bevinden aangegeven.

#### *Belendingen van monumenten*

In de door de gemeenteraad vastgestelde kaders is aangegeven dat voor de monumenten zelf het hoogste en voor de beide belendingen het één na hoogste welstandsniveau geldt, ongeacht het welstandsniveau van de omgeving. Als de belending meer dan 50 meter van het monument ligt dan geldt voor die belending het welstandsniveau van de omgeving. In deze welstandsnota wijken we af van dit kader.

Wij kiezen ervoor om voor de gebiedsindeling aan te sluiten op de plangebiedbegrenzings uit de bestemmingsplannen. Daarnaast wijzen we enkele gebieden als 'Historisch gebied en linten' aan. De meeste monumenten en de beide belendingen liggen hierdoor in de gebieden waarvoor het hoogste of één na hoogste welstandsniveau geldt. Ingrepen bij deze belendingen worden dan al uitgebreid aan de welstandscriteria getoetst.

Er liggen circa 20 monumenten (bouwwerken) in het gebied waarvoor het laagste of één na laagste welstandsniveau geldt. We moeten voor de belendingen van deze monumenten een uitzondering maken voor wat betreft het welstandsniveau. Een aantal van deze monumenten heeft geen directe belendingen. Dit betekent dat de uitzondering voor een klein aantal belendingen zou gelden. In het kader van 'Samen anders' kiezen we er voor om aan deze belendingen geen hoger welstandsniveau toe te kennen dan die van de omgeving. Wel vragen we de eigenaren/bewoners van deze belendingen om rekening te houden met het monument en het beeld rondom het monument te respecteren. De belending mag het monument niet overheersen. Dit wordt bereikt door de belending een rustige en eenvoudige uitstraling te geven. Als een eigenaar/bewoner zich hier niet aan houdt, bijvoorbeeld door toch opvallende kleuren te gebruiken, dan is er in deze gevallen sneller sprake van een exces.

#### *Beschermd stads- en dorpsgezicht*

Als in een gebied één of meerdere monumenten liggen en de verzameling van gebouwen, omgeving en omliggend landschap daarvan zo belangrijk zijn dat deze samenhang moet worden beschermd kan dit gebied worden aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht.

In de gemeente Berkelland is voornamelijk één gebied aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Dit betreft het gebied rond de Mallemsse Molen in Eibergen. In dit beschermd gebied liggen de Mallumse watermolen, het Muldershuis, de schutsluis, de schuur en de direct hieromheen gelegen percelen. Alle gebouwen en bouwwerken zijn ook beschermd als rijks- of gemeentelijk monument.

De aanwijzing voor een tweede beschermd dorpsgezicht is in procedure. Dit betreft het dorp Gelselaar en het omliggende essenlandschap. Hier valt ook de plaats van de voormalige havezate Bevervoorde onder.

Voor deze gebieden geldt het hoogste welstandsniveau.

#### *Historische buitenplaats*

Bij een historische buitenplaats gaat het om een ensemble van een kasteel of versterkt huis en de daarbij horende (aangelegde) park- en tuinaanleg. In de gemeente Berkelland is één historische buitenplaats aangewezen, namelijk Huize Ruurlo. Huize Ruurlo ligt in een landschappelijk park, waar naast het kasteel onder andere ook een koetshuis, een heggendoelhof, een dubbele watermolen en een moestuin toe behoren.

Voor dit gebied geldt het hoogste welstandsniveau.

#### **Welstandsniveaus**

Het vaststellen van het welstandsniveau is doorslaggevend voor het opstellen van welstandscriteria. Het welstandsniveau sluit aan op het te hanteren ruimtelijke kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. Bij een hoog welstandsniveau is er minder ontwerpvrijheid dan bij een laag niveau.

Aan elk gebied wordt een welstandsniveau gekoppeld. Welk welstandsniveau dit is, wordt bepaald door aspecten als cultuurhistorische waarde, mate van invloed op het beeld van de gemeente, (kwetsbaarheid van) de bestaande ruimtelijke samenhang en de dynamiek in het gebied. Ook de beleving en waardering vanuit de samenleving speelt een rol.

In het coalitieakkoord is afgesproken dat we welstandsvrije gebieden aanwijzen. Dit is ook een welstandsniveau. We hebben voor de volgende welstandsniveaus gekozen:

- welstandsvrij
- soepel
- regulier
- bijzonder

Wij verwachten door deze vier welstandsniveaus de juiste accenten te kunnen leggen in de verschillende gebieden.

In de volgende tabel is aangegeven welke aspecten bij de keuze voor een welstandsniveau een rol spelen.

<b>Toelichting op de welstandsniveaus</b>	
welstandsvrij	<ul style="list-style-type: none"> <li>• geen welstandstoets voor bouwwerken</li> <li>• wel gelden er criteria voor excessen (zie hoofdstuk 6)</li> </ul>
soepel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• handhaven bestaande karakteristieken en kwaliteiten</li> <li>• gebied waar bestaande ruimtelijke structuur relatief veel kan verdragen</li> <li>• afwijkingen en ingrepen hebben minder grote gevolgen voor ruimtelijke kwaliteit</li> </ul>
regulier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• handhaven bestaande karakteristieken en kwaliteiten</li> <li>• gebied waar bestaande ruimtelijke structuur gevoelig is voor veranderingen</li> <li>• afwijkingen en ingrepen hebben grotere gevolgen voor ruimtelijke kwaliteit</li> </ul>
bijzonder	<ul style="list-style-type: none"> <li>• handhaven en verbeteren bestaande karakteristieken en kwaliteiten</li> <li>• dynamisch gebied</li> <li>• ruimtelijke structuur verbeteren</li> <li>• nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig afstemmen</li> </ul>

De motivatie voor het gekozen welstandsniveau van een gebied wordt bij de gebiedsgerichte criteria aangegeven. De gebiedsgerichte criteria zijn in hoofdstuk 3 opgenomen.

#### *Beoordelingsaspecten*

Afhankelijk van het welstandsniveau worden de volgende aspecten beoordeeld:

1. ligging

2. massa
3. gevelaanzicht en detaillering
4. materialen en kleuren

**Hoe hoger het welstandsniveau, hoe meer aspecten er worden beoordeeld.**



In de volgende tabel wordt het welstandsniveau en de daarbij behorende beoordelingsaspecten aangegeven.

Welstandniveau	Beoordelingsaspecten	
welstandsvrij	Nvt (wel gelden er criteria voor excessen)	
soepel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ligging</li> <li>• massa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plaatsing opkavel</li> <li>- oriëntatie en ontsluiting</li> <li>- hoofdmassa</li> <li>- compositie van de bouwmassa's</li> <li>- positie van aan- en opbouwen</li> </ul>
regulier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ligging</li> <li>• massa</li> <li>• gevelaanzicht en detaillering</li> <li>• materialen en kleuren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plaatsing op kavel</li> <li>- oriëntatie en ontsluiting</li> <li>- hoofdmassa</li> <li>- compositie van de bouwmassa's</li> <li>- positie van aan- en opbouwen</li> <li>- gevelopbouw</li> <li>- gevelgeleding</li> <li>- karakteristieke gevelementen</li> <li>- materiaal- en kleurgebruik van de hoofdvlakken</li> </ul>
bijzonder	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ligging</li> <li>• massa</li> <li>• gevelaanzicht en detaillering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plaatsing opkavel</li> <li>- oriëntatie en ontsluiting</li> <li>- hoofdmassa</li> <li>- compositie van de bouwmassa's</li> <li>- positie van aan- en opbouwen</li> <li>- gevelopbouw</li> <li>- gevelgeleding</li> <li>- karakteristieke gevelementen</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>materialen en kleuren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- overige detaillering</li> <li>- materiaal- en kleurgebruik van de hoofdvlakken en van alle onderdelen van het bouwwerk</li> </ul>
--	---	--

#### *Welstandsvrije gebieden*

In het coalitieakkoord is afgesproken dat we welstandsvrije gebieden aanwijzen. Er zijn echter ontwikkelingen die we voor de gehele gemeente als ongewenst zien. We laten het welstandstoezicht daarom ook in de welstandsvrije gebieden niet helemaal vervallen. We toetsen alleen achteraf of er sprake is van een exces. Voor de welstandsvrije gebieden zijn de excessen beperkt tot:

- romneyloodsen en
- zeecontainers,

tenzij deze alleen bedoeld zijn voor tijdelijke opslag in het achtererfgebied van een bedrijf dat ligt op een bedrijventerrein.

In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de excessen.

#### *Aanwijzing welstandsvrije gebieden*

De welstandsvrije gebieden zijn bepaald na afweging van de aanwezige cultuurhistorische waarden, de bestaande ruimtelijke kwaliteit en de verwachte dynamiek in de gebieden. Ook hebben we gekeken naar de spreiding van de gebieden over de vier voormalige gemeenten.

Voor de proef wijzen we de volgende gebieden aan:

- de woongebieden in de kern Neede (met uitzondering van de gebieden binnen de beeldkwaliteitsplannen De Berg en Hondelink 2009)
- de kern Beltrum;
- het bedrijventerrein in Borculo.

Het gaat om een proef van twee jaar. Uit deze proef moet blijken of de burger/ondernemer zijn verantwoordelijkheid neemt. Na twee jaar bekijken we welke effecten de aanwijzing van welstandsvrije gebieden heeft op de ruimtelijke kwaliteit van dat gebied. Deze effecten kunnen zowel negatief als positief zijn. De gemeenteraad kan dan besluiten de proef te stoppen of uit te breiden.

#### *Regels voor toepassing gebiedsgerichte welstandscriteria*

- Bij de gebiedsindeling voor de welstandsnota is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande perceelsgrenzen. Soms kon dit niet of was het niet wenselijk. Het is in die situaties mogelijk dat een perceel binnen meerdere gebiedstypen ligt. Het adres van een dergelijk perceel bepaalt dan in welk gebiedstype het ligt.
- Kleine bouwplannen die volgens bijlage II van het Bor niet omgevingsvergunningvrij zijn en onderdeel uitmaken van een groter bouwplan worden getoetst aan de criteria voor kleine bouwwerken.

#### *Hardheidsclausule (positief en negatief)*

Het is mogelijk dat een bouwplan afwijkt van de gebiedsgerichte criteria, maar door schoonheid, bijzonderheid, architectuur of structuur wel aan redelijke eisen van welstand voldoet. In een dergelijke situatie kunnen we afwijken van de gebiedsgerichte criteria en vallen we terug op de algemene welstandscriteria. De afwijking moet dan wel goed gemotiveerd zijn en het college van burgemeester en wethouders moet hiermee instemmen. Dit betekent dat een initiatiefnemer, een ontwerper of architect en de welstandsc commissie overtuigend moeten aantonen dat het bouwplan op die plek architectonisch en stedenbouwkundig dan wel landschappelijk verantwoord is.

Soms voldoet een bouwplan aan de gebiedsgerichte criteria, maar heeft het toch een zodanige slechte kwaliteit dat het afbreuk doet aan de omgeving. In die gevallen wordt verwezen naar de algemene welstandscriteria in deze welstandsnota. De welstandsc commissie moet dan gemotiveerd aantonen waarom het bouwplan op die plek niet architectonisch en stedenbouwkundig dan wel landschappelijk verantwoord is.

#### *Strijdigheid met de algemene welstandscriteria*

Een plan kan zowel in strijd zijn met de gebiedsgerichte als de algemene welstandscriteria. Het college van burgemeester en wethouders kan in bijzondere gevallen het plan toch aanvaardbaar vinden. In dat

geval kan het college gemotiveerd afwijken van de beleidsregels in deze welstandsnota (artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht).

#### *Uitsterfregeling*

Het nieuwe beleid is bepalend. Vergunningaanvragers kunnen niet meer verwijzen naar eerder toegestane bouwwerken. Deze eerder toegestane bouwwerken kunnen niet worden verwijderd, maar zullen langzamerhand verdwijnen (uitsterven). Nieuwe bouwwerken worden aan het nieuwe beleid getoetst. Als van dit nieuwe beleid wordt afgeweken, moet daar een goede onderbouwing voor zijn. Deze afwijkingen beschouwen we als nieuwe uitzonderingen of mogelijkheden.

## **2. Inkadering van het welstandsbeleid**

### **2.1 Inleiding**

Er zijn verschillende beleidsvelden die zich bezig houden met de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Welstand is er één van. Tussen de verschillende beleidsvelden moet een goede afstemming zijn, zodat er sprake is van een integraal ruimtelijk beleid.

### **2.2 Welstand en de Structuurvisie Berkelland 2025**

Op 26 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Berkelland 2025 vastgesteld. Deze visie geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot het jaar 2025 weer. In de Structuurvisie wordt de relatie gelegd met ander beleid, zoals bestemmingsplannen, Ruimtelijke visie buitengebied, Functies zoeken plaatsen zoeken functies, Ecologische hoofdstructuur (EHS) en Landbouwontwikkelingsgebieden (LOG). In de Structuurvisie is aangegeven waar en welke (nieuwe) ontwikkelingen mogelijk of gewenst zijn.

Ruimtelijke kwaliteit omvat meer dan alleen welstandsbeleid. Het is niet mogelijk om in de welstandsnota in te spelen op alle mogelijke (nieuwe) ontwikkelingen op dit gebied.

Bovendien moet er ruimte zijn voor vernieuwende ideeën. Bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen is er daarom sprake van maatwerk. Het is hierbij van belang om zo vroeg mogelijk in het proces met alle betrokken partijen om de tafel te gaan zitten. Zo kunnen al in een vroeg stadium alle aspecten die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit met elkaar worden afgestemd. Dit voorkomt dat de inzichten achteraf afwijken.

#### *Achterhoekse erven veranderen*

De bebouwing in het Achterhoekse landschap is van oudsher gelegen op erven. Door allerlei ontwikkelingen, zoals verbouw, nieuwbouw, splitsing, functieverandering en schaalvergroting, is er steeds meer vraag om deze erven te mogen veranderen (transformeren). Deze ontwikkelingen zijn van invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Voor de Achterhoek is een kadernota voor de ruimtelijke kwaliteit opgesteld. In deze kadernota 'Achterhoekse erven veranderen' zijn onder andere algemene doelen, ontwerppunten, spelregels voor het ontwerp en uitgangspunten voor het ontwerpproces aangegeven om de veranderingen van de erven te begeleiden.

De gemeenteraad heeft deze kadernota vastgesteld als bijlage bij de 'Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Buitengebied'. Bij functieveranderingsprocessen dient de kadernota 'Achterhoekse erven veranderen' als leidraad. Functieveranderingen voor (extra) woningen zullen gezien de problematiek rond krimp weinig meer voorkomen.

#### *Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing*

In het buitengebied vinden voornamelijk agrarische activiteiten plaats. Dit is aan het veranderen. Veel agrariërs zijn al gestopt of stoppen in de komende jaren. Hier ligt de kans om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te versterken, bijvoorbeeld door recreatie en toerisme verder uit te breiden.

#### *Innovatieve bedrijven*

In het buitengebied zijn enkele innovatieve bedrijven te vinden. Het gaat hierbij om vooral kleinschalige bedrijven die verbonden zijn aan de agrarische sector. Het gaat bijvoorbeeld om algenkwekerijen en mestverwerking. Als er bij deze innovatieve bedrijven ontwikkelingen plaatsvinden die afwijken van de bestaande ruimtelijke kwaliteit moet hiervoor maatwerk worden geleverd.

#### *Nieuwe landgoederen*

In het (nieuwe) bestemmingsplan Buitengebied zijn geen nieuwe landgoederen opgenomen. Als er een aanvraag voor een nieuw landgoed wordt ingediend moet hiervoor maatwerk worden geleverd. Dit geldt niet alleen voor de landschappelijke invulling van het landgoed, maar ook voor de daarop af te stemmen bebouwing.

#### *Windmolens*

In het (nieuwe) bestemmingsplan Buitengebied zijn geen windmolens aangegeven. Als er een aanvraag voor een windmolen wordt ingediend moet hiervoor maatwerk worden geleverd.

#### *Overige ontwikkelingen*

Niet alle nieuwe ontwikkelingen zijn nu al bekend. Ook in de bouwwereld verandert er regelmatig wat. Het gaat dan bijvoorbeeld om het toepassen van nieuwe materialen, nieuwe bouwvormen of nieuwe technieken. Deze nieuwe ontwikkelingen worden niet bij voorbaat afgewezen. Wel geldt dat er zorgvuldig mee moet worden omgegaan. Ook hier geldt maatwerk.

### **2.3 Welstand en het bestemmingsplan**

Het welstandsbeleid moet een kader bieden om vergunningplichtige bouwwerken te toetsen aan redelijke eisen van welstand. In deze welstandsnota zijn criteria gegeven die bijdragen aan de inpassing van een bouwwerk in de omgeving. Bij het opstellen van de criteria is rekening gehouden met de aanwezige waarden in het gebied en de toekomstvisie voor dat gebied. Aspecten die aan de orde komen zijn zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten (zoals kleur- en materiaalgebruik) als ruimtelijke aspecten (zoals hoogte, omvang en ligging van de gebouwen).

Het bestemmingsplan regelt onder andere de functie van bouwwerken en de ruimtelijke aspecten. Een goede ruimtelijke ordening is hierbij het uitgangspunt. Niet-ruimtelijk relevante aspecten worden niet in het bestemmingsplan geregeld.

De welstandsnota kan kwalitatieve eisen (bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning) aan een gebouw stellen, terwijl het bestemmingsplan alleen kwantitatieve eisen stelt (bijvoorbeeld maximale nok- en goothoogte). Het welstandsbeleid en bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar aan.

Bouwmogelijkheden die op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn kunnen niet door welstandscriteria worden verboden. Wel kunnen de welstandscriteria de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

Voor de gehele gemeente zijn nieuwe bestemmingsplannen gemaakt of in procedure. De voorgaande bestemmingsplannen waren soms verouderd en waren toe aan actualisatie. Ook was het nodig om ze op elkaar af te stemmen, onder andere in verband met de samenvoeging van de vier voormalige gemeenten en de digitaliseringverplichting. Door de nieuwe bestemmingsplannen wordt het aantal teruggebracht van ongeveer 400 naar minder dan 50.

### **2.4 Welstand en het beeldkwaliteitplan**

De welstandsnota is vooral gericht op het handhaven en versterken van de bestaande gebouwde omgeving. Voor nieuw te ontwikkelen gebieden is de welstandsnota onvoldoende. Voor deze gebieden zijn of worden beeldkwaliteitplannen gemaakt. In een beeldkwaliteitplan wordt niet alleen het beeld van de bebouwing opgenomen, maar ook die van de openbare ruimte en omgeving. Een beeldkwaliteitplan maakt het mogelijk om de gewenste ruimtelijke kwaliteit in dat gebied te realiseren.

Het gedeelte van het beeldkwaliteitplan dat betrekking heeft op het bouwen is de basis voor het toetsen van vergunningplichtige bouwwerken aan welstand.

Er zijn beeldkwaliteitplannen die al bestaan voordat de welstandsnota door de raad wordt vastgesteld. Deze beeldkwaliteitplannen worden onderdeel van de welstandsnota als er in de welstandsnota duidelijk naar wordt verwezen. Het beeldkwaliteitplan wordt hierdoor juridisch onderdeel van de welstandsnota. Voorwaarde is wel dat voor een dergelijk beeldkwaliteitplan de inspraakprocedure in overeenstemming met de gemeentelijke inspraakverordening is gevolgd en het door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze voorschriften stelt de Woningwet namelijk aan de wijziging en vaststelling van de welstandsnota.

In de tekst bij de gebiedsgerichte criteria is aangegeven welke beeldkwaliteitplannen voor dat gebied gelden.

Beeldkwaliteitplannen zijn in principe bedoeld om specifieke ontwikkelingen te kunnen begeleiden. Als de ontwikkeling is afgerond is dit niet langer nodig en gaat het gebied over van ontwikkeling naar beheer. De verwijzing naar het beeldkwaliteitplan in de welstandsnota kan dan vervallen. De gebiedsgerichte welstandscriteria uit de welstandsnota worden dan van toepassing op dat gebied. Als hier sprake van is wordt dit in de eerstvolgende wijziging van de welstandsnota meegenomen.

In een beeldkwaliteitplan kan naast de toetsingscriteria ook een toelichting worden gegeven op het onderliggende beleid. In deze toelichting wordt op hoofdlijnen het gemeentelijk beleid voor het betreffende (ontwikkelings)gebied met betrekking tot beeldkwaliteit samengevat.

Daarnaast biedt de toelichting ruimte voor voorbeelden die als inspiratiebron voor plannenmakers kunnen dienen. Net als bij een bestemmingsplan heeft de toelichting bij een beeldkwaliteitplan slechts een beperkte status. We onderscheiden de volgende drie gebruiksdoelen van een beeldkwaliteitplan:

- beleidskader – gemeentelijk beleid op hoofdlijnen;
- ontwerp- of uitvoeringskader – inspiratie voor plannenmakers;
- toetsingskader – criteria voor welstandstoetsing.

## 2.5 Welstand en de cultuurhistorie

Het grondgebied van de gemeente Berkelland kent een rijk historisch verleden. De ontstaansgeschiedenis, kenmerken en karakteristieken zijn beschreven in 'Berkelland beschreven, Cultuurhistorische gebiedsbeschrijving'. Deze gebiedsbeschrijving wordt naar verwachting in 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. De gebiedsbeschrijving geeft inzicht waar kansen liggen om de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid te verbeteren. In de welstandsnota's van de vier voormalige gemeenten is het buitengebied in verschillende landschapstypen verdeeld. In 'Berkelland beschreven, Cultuurhistorische gebiedsbeschrijving' is voor het buitengebied het aantal landschapstypen teruggebracht naar vier. Deze vier landschapstypen zijn: Oude Cultuurlanden, Beekdalen, Broeklanden en Velden. In deze welstandsnota wordt aangesloten op deze vier landschapstypen en de daarbij horende kenmerken en karakteristieken. Deze kenmerken en karakteristieken zijn bij de gebiedsgerichte welstandscriteria aangegeven.

## 2.6 Welstand en monumenten

In de gemeente Berkelland zijn ruim 300 monumenten aanwezig. Het betreft zowel Rijks- als gemeentelijke monumenten. De bescherming van het monument zelf wordt geregeld in de Monumentenwet 1988 of in de gemeentelijke Monumentenverordening.

De gebouwen in de omgeving van een monument hebben deze bescherming niet. Ze beïnvloeden echter wel het beeld van dat monument. Ze mogen het monument niet gaan overheersen. Bij ingrepen aan belendingen die binnen 50 meter van een monument liggen, moet daarom rekening worden gehouden met dat monument.

## 2.7 Welstand en het reclamebeleid

Voor reclame is een apart reclamebeleid vastgesteld. Als de reclame aan de daarin opgenomen criteria voldoet is geen aparte welstandstoets of omgevingsvergunning nodig. Voor lichtreclame en van de criteria afwijkende reclame is wel een omgevingsvergunning voor de activiteit reclame nodig. Deze reclameaanvragen worden ook getoetst aan de welstandscriteria. De welstandscriteria voor reclame gelden voor alle gebieden en zijn opgenomen bij de gebiedsgerichte welstandscriteria in hoofdstuk 3.

## 3. Gebiedsgerichte welstandscriteria

In dit hoofdstuk worden de verschillende gebiedstypen in de gemeente Berkelland nader beschreven. De kaarten met de verschillende gebiedstypen zijn als bijlage toegevoegd. Per gebiedstype wordt het beleid, de gewenste ontwikkelingen en het welstandsniveau aangegeven. Tot slot zijn per gebiedstype de gebiedsgerichte welstandscriteria aangegeven.

In de bijlage is een straatnamenregister opgenomen met alle adressen binnen de gemeente Berkelland. In dit straatnamenregister is eenvoudig te zien in welk gebied een adres ligt, of er voor dat adres een beeldkwaliteitplan geldt of dat het adres in een aangewezen welstandsvrij gebied ligt.

### *Reclame*

Reclame moet voldoen aan de criteria die in het vastgestelde reclamebeleid zijn aangegeven. Voor lichtreclame en van de criteria afwijkende reclame gelden daarnaast de volgende welstandscriteria:

- bij nieuwbouw is de reclame een onderdeel van het architectonisch ontwerp;
- bij bestaande gebouwen is de reclame afgestemd op de oorspronkelijke gevel, dit geldt voor de ligging, de maatvoering en de detaillering;
- de reclame is bescheiden van omvang;
- de reclame mag de samenhang en de ritmiek van de straatwand niet verstoren.

Deze welstandscriteria voor reclame gelden voor alle gebiedstypen.



### 3.1 Centrum

De gebiedsbeschrijving, het beleid en ontwikkeling en de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het 'Centrum' moeten in samenhang worden gelezen. Voor kleine bouwwerken gelden de 'criteria voor kleine bouwwerken' (hoofdstuk 4). In de bijlage is de kaart van dit gebied opgenomen.

#### Gebiedsbeschrijving

De centrumgebieden van de vier grote kernen Borculo, Ruurlo, Eibergen en Neede bevatten voornamelijk de oude historische gebieden van waaruit de kernen zijn ontstaan.

De oorspronkelijke wegenstructuur is grotendeels nog herkenbaar. De ontstaansgeschiedenis is beschreven in 'Berkelland beschreven, Cultuurhistorische gebiedsbeschrijving'.

#### Beleid en ontwikkeling

De centrumgebieden worden gekenmerkt door een menging van wonen en andere functies, zoals winkels, dienstverlenende instellingen en horeca. Ze vormen het hart van de verschillende kernen. Deze gebieden moeten zodanig aantrekkelijk zijn, dat burgers en ondernemers er graag verblijven.

De centrumgebieden zijn voornamelijk dynamische gebieden. Door de jaren heen zijn er veel ontwikkelingen geweest. Het historische bebouwingspatroon en de ontwikkelingen hebben tot nu toe een divers en kleinschalig ruimtelijk beeld opgeleverd.

De karakteristiek van de centrumgebieden staat onder druk door functieverandering, verdichting en schaalvergroting. Hier ligt de opgave om het evenwicht tussen cultuurhistorische waarden en nieuwe (bouw)ontwikkelingen te bewaken. Het kleinschalig ruimtelijke beeld is hierbij het uitgangspunt.

De combinatie van historie en dynamiek vraagt om extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit. In deze gebieden streven we naar het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

#### Afwijkingen van indeling bestemmingsplan

##### Neede

- Een gedeelte van de Wilhelminastraat is in het bestemmingsplan Neede, Centrum 2011 opgenomen en een ander gedeelte in het bestemmingsplan Neede, Woongebieden 2011. Wij kiezen ervoor om de gehele Wilhelminastraat, samen met een gedeelte van de Ruwenhofstraat, aan het centrumgebied toe te voegen. We hebben hiervoor gekozen, omdat in dit gedeelte een groot aantal monumenten liggen die onderling een grote samenhang vertonen. Door dit gedeelte aan het centrumgebied toe te voegen is hier het hoogste welstandsniveau van toepassing.



### Welstandsniveau

Voor het 'Centrum' geldt een **bijzonder** niveau van welstand.



### Monumenten

In het als 'Centrum' aangegeven gebied liggen de onderstaande monumenten:

Rijksmonumenten	Gemeentelijke monumenten
<p><b>Borculo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Burgemeester Bloemersstraat t.o. nr. 30</li> <li>- Burgemeester Bloemersstraat 22</li> <li>- Burgemeester Bloemersstraat 40a</li> <li>- Het Eiland1</li> <li>- Het Eiland5-7</li> <li>- Hoflaan 1 (woonhuis)</li> <li>- Hoflaan 1 (kasteelrestanten)</li> <li>- Hoflaan 3 (kasteelrestanten)</li> <li>- Hofstraat 5(bouwfragment)</li> <li>- Korte Wal 11</li> <li>- Korte Wal 18</li> <li>- Lange Molenstraat 15</li> <li>- Lange Molenstraat 17</li> <li>- Muraltplein51</li> <li>- Steenstraat 34</li> <li>- Weverstraat4</li> </ul>	<p><b>Borculo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Burgemeester Bloemersstraat 1</li> <li>- Burgemeester Bloemersstraat 38</li> <li>- Berkel (boorden rivier)</li> <li>- Hofstraat 5(brandweermuseum)</li> <li>- Steenstraat26-28</li> </ul>
<p><b>Ruurlo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kerkplein 1</li> </ul>	<p><b>Ruurlo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Domineesteeg18</li> <li>- Domineesteeg 20</li> <li>- Domineesteeg ongenummerd (gedenkbank)</li> <li>- Domineesteeg ongenummerd (muziekkoepeel)</li> <li>- Dorpsstraat2</li> <li>- Dorpsstraat 12</li> <li>- Dorpsstraat25</li> <li>- Groenloseweg2</li> <li>- Groenloseweg4</li> <li>- Julianaplein 8</li> <li>- Julianaplein bij 8 (monument/fontein)</li> </ul>
<p><b>Eibergen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grotestraat30</li> <li>- Grotestraat 50 (kerk)</li> <li>- Grotestraat 50 (toren)</li> <li>- Grotestraat81</li> <li>- Grotestraat83</li> <li>- Grotestraat 88</li> <li>- Nieuwstraat33</li> </ul>	<p><b>Eibergen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Berkelesch1-4</li> <li>- Burgemeester Smitsstraat 2</li> <li>- Grotestraat13-13b</li> <li>- Grotestraat41</li> <li>- Grotestraat 50 (orgel)</li> <li>- Grotestraat 50 (orgelkas)</li> <li>- Grotestraat57</li> <li>- Grotestraat59</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grotestraat60</li> <li>- Grotestraat 68</li> <li>- Grotestraat70</li> <li>- Grotestraat97</li> <li>- Grotestraat126</li> <li>- Hagen 24</li> <li>- J.W. Hagemanstraat 2-2a</li> <li>- Kerkstraat43</li> </ul>
<p><u>Neede</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kerkplein 1 (toren)</li> </ul>	<p><u>Neede</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Borculoseweg4</li> <li>- Borculoseweg6</li> <li>- Nieuwstraat2</li> <li>- Nieuwstraat 26</li> <li>- Nieuwstraat28</li> <li>- Oudestraat23</li> <li>- Oudestraat26</li> <li>- Ruwenhofstraat 10 t/m 16 (even)</li> <li>- Stationsweg 4</li> <li>- Wilhelminastraat 16 t/m 52 (even)</li> <li>- Wilhelminastraat 25 t/m 51 (oneven)</li> </ul>

## Welstandscriteria

### **Ligging**

- De gebouwen sluiten aan bij de overwegend toegepaste rooilijn in het gebied.
- De gebouwen oriënteren zich op de belangrijkste openbare ruimte.
- De (zijdellingse) afstand tussen de gebouwen sluit aan bij de structuur van het gebied. Waar sprake is van een gesloten gevelwand, wordt dit gehandhaafd en versterkt. Waar de bebouwing los van elkaar staat wordt dit gehandhaafd.

### **Massa**

- De gebouwen hebben een eigen karakter en onderscheiden zich van de aanwezige bebouwing in de gevelwand (gevarieerd beeld).
- De bouwmassa bestaat uit één duidelijke hoofdbouwmassa.
- De hoofdvorm is helder en eenvoudig en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar.
- De gevelbreedte van de gebouwen is beperkt of er is sprake van geleiding van de massa (parcellering) zodat een kleinschalig beeld ontstaat of behouden blijft.
- De hoofdbouwmassa's ondersteunen door de hoogte, breedte en plaatsing het karakter van de openbare ruimte.
- De massa van bijbehorende bouwwerken is ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa.
- Op hoeken en pleinen zijn accenten mogelijk.
- De begane grondlaag bij functies anders dan wonen heeft een forse hoogte (minimaal 3,5 meter).
- De kapvorm sluit aan bij de omliggende bebouwing. De kap is bij hoekpanden bij voorkeur dubbelzijdig georiënteerd.

### **Gevelaanzicht en detaillering**

- De gevel is samenhangend vormgegeven.
- De detaillering van de begane grond en bovenverdieping is op elkaar afgestemd (verticaliteit).
- Geen blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte toepassen.
- Winkelpuien liggen in het vlak van de gevel.
- Gevels gelegen naast monumenten of beeldbepalende panden een rustige en eenvoudige uitstraling geven.
- Bij verbouw de bestaande detaillering van de gevel, dakgoten en daklijsten handhaven of versterken.
- De raamopeningen zijn verticaal.
- Bij toepassing van een luifel moet deze:
  - passen bij de gevelcompositie van het pand;
  - het gevelbeeld niet overheersen;
  - niet breder zijn dan het (oorspronkelijke) pand;
  - een diepte hebben van maximaal 1,5 meter.

- Bij bedrijfspanen de rolluiken aan de binnenzijde van de gevel plaatsen.

#### **Materialen en kleuren**

- Het materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op de architectuur van het pand.
- Bij verbouw het materiaal- en kleurgebruik afstemmen op de oorspronkelijke uitstraling.
- Het schilderen van gevels is niet gewenst.



### **3.2 Historisch gebied en linten**

De gebiedsbeschrijving, het beleid en ontwikkeling en de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het 'Historisch gebied en linten' moeten in samenhang worden gelezen. Voor kleine bouwwerken gelden de 'criteria voor kleine bouwwerken' (hoofdstuk 4). In de bijlage is de kaart van dit gebied opgenomen.

#### **Gebiedsbeschrijving**

Binnen de gemeente zijn gebieden en linten aanwezig die waardevol zijn gezien de historische oorsprong en de kwaliteit van de bebouwing. Deze gebieden en linten willen we beschermen. Een deel van deze gebieden en linten ligt binnen de centrumgebieden of het buitengebied. Voor die gebieden is het hoogste welstandsniveau van toepassing. Een ander deel van de gebieden en linten ligt in de woongebieden of op bedrijventerreinen. Het één na laagste welstandsniveau geldt dan. Wij vinden dit welstandsniveau te laag voor deze waardevolle gebieden en linten. We hebben ze daarom apart benoemd als 'Historisch gebied en linten'. We verbinden hieraan het één na hoogste welstandsniveau.

#### **Beleid en ontwikkeling**

In de historische gebieden en linten verwachten we weinig dynamiek. De bouwplannen bestaan voornamelijk uit het opknappen en uitbreiden van de bestaande bebouwing. De bestaande ruimtelijke structuur is gevoelig voor veranderingen. In deze gebieden streven we naar het handhaven van de bestaande ruimtelijke kwaliteit.

#### *Afwijkingen van indeling bestemmingsplan*

De volgende gebieden zijn aangewezen als 'Historisch gebied en linten':

Borculo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gedeelte van Burgemeester Bloemersstraat</li> </ul>
Ruurlo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gedeelte van Barchemseweg</li> <li>• Gedeelte van Groenloseweg en gebied aan Vordenseweg en Groenloseweg</li> </ul>
Eibergen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gedeelte van J.W. Hagemanstraat</li> <li>• Gedeelte van Beltrumseweg</li> <li>• Gedeelte van Borculoseweg</li> </ul>
Neede	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gedeelte van Stationsweg</li> <li>• Gedeelte van Eibergseweg</li> <li>• Gedeelte van Ruwenhofstraat</li> <li>• Gedeelte van Borculoseweg</li> </ul>
Geesteren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebied in centrum kern</li> </ul>
Rekken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebied in centrum kern</li> </ul>

#### **Welstandsniveau**

Voor het 'Historisch gebied en linten' geldt een **regulier** niveau van welstand.



### Monumenten

In het als 'Historisch gebied en linten' aangegeven gebied liggen de onderstaande monumenten:

Rijksmonumenten	Gemeentelijke monumenten
	<u>Borculo</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Burgemeester Bloemersstraat t.o. nr. 49 (gedenkteken)</li> <li>- Burgemeester Bloemersstraat 51</li> </ul>
<u>Ruurlo</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnemansdijk 1</li> <li>- Vordenseweg3</li> </ul>	<u>Ruurlo</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Barchemseweg10-12</li> <li>- Groenloseweg1</li> <li>- Groenloseweg 3</li> <li>- Groenloseweg7</li> <li>- Groenloseweg7a</li> <li>- Groenloseweg12</li> <li>- Groenloseweg 14-16</li> <li>- Stationsstraat ongenummerd (begraafplaats)</li> </ul>
<u>Eibergen</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Borculoseweg bij nr. 20 (hekpijlers)</li> </ul>	<u>Eibergen</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Borculoseweg bij nr. 18 (begraafplaats)</li> <li>- Borculoseweg bij nr. 20 (begraafplaats)</li> <li>- J.W. Hagemanstraat 61</li> <li>- J.W. Hagemanstraat 76</li> </ul>
	<u>Neede</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Borculoseweg33-33u</li> <li>- Eibergseweg18</li> <li>- Ruwenhofstraat 25</li> <li>- Stationsweg 6</li> <li>- Stationsweg8</li> </ul>
<u>Geesteren</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dorpsstraat4-4a</li> <li>- Dorpsstraat 13</li> <li>- Keistraat1</li> <li>- Keistraat 8-10</li> <li>- Kerkplein 1</li> <li>- Kerkplein 4</li> <li>- Kerkplein 12</li> </ul>	<u>Geesteren</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Brinkweg 2-4</li> <li>- Brinkweg 6</li> <li>- Brinkweg 6a</li> </ul>
<u>Rekken</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lindevoort 20 (kerk)</li> <li>- Lindevoort 20 (toren)</li> </ul>	<u>Rekken</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lindevoort 14 (koetshuis)</li> <li>- Lindevoort22-22a</li> </ul>



### **Welstandscriteria**

#### ***Ligging***

- De gebouwen sluiten aan bij de overwegend toegepaste rooilijn in het gebied.
- De gebouwen oriënteren zich op de belangrijkste openbare ruimte.

#### ***Massa***

- De bouwmasa bestaat uit één duidelijke hoofdbouwmasa.
- De hoofdvorm is helder en eenvoudig en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar.
- De massa van bijbehorende bouwwerken is ondergeschikt aan de hoofdbouwmasa.

#### ***Gevelaanzicht en detaillering***

- De gevel is samenhangend vormgegeven.
- De detaillering van de begane grond en bovenverdieping is op elkaar afgestemd (verticaliteit).
- Bij verbouw de bestaande detaillering van gevel, dakgoten en daklijsten handhaven.
- De raamopeningen zijn verticaal.

#### ***Materialen en kleuren***

- Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en terughoudend.
- Schilderen van gevels is niet gewenst.





### 3.3 Woongebieden

De gebiedsbeschrijving, het beleid en ontwikkeling en de gebiedsgerichte welstandscriteria voor de 'Woongebieden' moeten in samenhang worden gelezen. Voor kleine bouwwerken gelden de 'criteria voor kleine bouwwerken' (hoofdstuk 4). In de bijlage is de kaart van dit gebied opgenomen.

#### Gebiedsbeschrijving

De woongebieden zijn bedoeld voor wonen. Hier zijn dan ook voornamelijk woningen aanwezig, eventueel aangevuld met een aan huis gebonden beroep. De kleine kernen vallen ook onder de woongebieden. In de kleine kernen is meer variatie aanwezig. Daar treffen we onder andere kleinschalige winkels, bedrijven en horeca aan.

De woongebieden zijn in verschillende perioden ontstaan. Ze kunnen worden onderverdeeld in de volgende typen:

- Volkswoningbouw (1900-1965)
- Vooroorlogse en naoorlogse projectmatige woningbouw
- Recente projectmatige woningbouw
- Individuele woningbouw

Elke type heeft zijn eigen karakteristiek.

#### *Volkswoningbouw (1900-1965)*

Vanaf de eerste helft van de twintigste eeuw zijn diverse complexen in het kader van de volkswoningbouw gerealiseerd. Kenmerkend is dat ze oorspronkelijk als samenhangend geheel zijn ontworpen met specifieke architectonische en stedenbouwkundige kenmerken. De architectuur is overwegend ingetogen en sober van opzet met een verfijning in kleuroepassing en detaillering. Door de samenhang binnen de clusters/blokken en de groene inrichting van de straten is een aangenaam en vriendelijk omgevingsbeeld ontstaan.

#### *Vooroorlogse en naoorlogse projectmatige woningbouw*

De karakteristiek van vooroorlogse en naoorlogse projectmatige woningbouw is verschillend en hangt af van periode waarin is gebouwd.

Tot en met de jaren '70 van de vorige eeuw bestond het stratenpatroon voornamelijk uit een traditionele blokverkaveling. De woningen zijn voornamelijk (monotone) rijtjeswoningen, maar ook twee-onder-één-kapwoningen komen voor. De woningen hebben eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen. De woningen zijn voornamelijk straatgericht. De straathoeken zijn veelal open, waarbij de woningen een duidelijk onderscheid hebben tussen voorgevel en zijgevel.

In de jaren '70 van de vorige eeuw ontstaat als reactie op de blokverkaveling de Forumbeweging. De aandacht richt zich op de menselijke schaal en maat van nieuwe woongebieden. De woongebieden die dan ontstaan hebben een grillig straten- en verkavelingspatroon met hofjes. De woningen zijn deels georiënteerd op de openbare ruimte en deels op de weg. Bij de woningen die zijn geclusterd rondom een woonerf ontbreekt een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkanten. De wijken zijn door de clustering en de situering van de woningen op het woonerf, sterk naar binnen gekeerd.

Als reactie op de uniforme woningbouw werd vanaf midden jaren '60 tot de jaren '80 van de vorige eeuw geëxperimenteerd met nieuwe woonvormen. De menselijke maat was daarbij het uitgangspunt. Het structuralisme streeft naar het scheppen van plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en waar de woonomgeving weer herkenbaar wordt. Anders dan bij de Forumbeweging hebben de woongebieden een duidelijk stratenpatroon en verkavelingspatroon. De openbare ruimte krijgt vorm door grote groene hofachtige ruimten van wisselende grootte die in elkaar overlopen. De hoven worden afwisselend ingericht als parkeerterrein of grasveld met bomen. Het verkeer slingert zich door deze hoven en wordt niet door de bebouwing begeleid zoals bij normale straten. De bebouwing bestaat uit een samenhangend geheel met de mogelijkheid uit te breiden zonder die samenhang te verstoren. Ook hier wordt de menselijke schaal gehanteerd: een groot geheel bestaat uit een veelvoud van kleinere eenheden. De constructie van de bebouwing is helder en herkenbaar.

#### *Recente projectmatige woningbouw*

Eind jaren '80 van de vorige eeuw vindt een omslag plaats in het ontwerp van nieuwe woongebieden. De nieuwe woongebieden krijgen een duidelijke thema mee. Bij de ontwikkeling van deze gebieden wordt veel aandacht besteed aan de architectonisch en stedenbouwkundige uitstraling. Per blok, straat of buurt komen vaak meerdere typen woningen voor. In de stedenbouwkundige opzet van de wijken krijgen de verschillende architectuurthema's een bewuste plek toegewezen, zodat ook het beeld van de wijken als geheel wordt ondersteund. Enkele grote lijnen verbinden visueel de buurten binnen de wijk. In de verkavelingsopzet wordt weer gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé. Er worden weer echte woonstraten en bouwblokken gerealiseerd. De voorzijde is naar de straat gericht en de private achtertuinen naar het binnengebied aan de achterzijde.

#### *Individuele woningbouw*

Individuele woningbouw bestaat veelal uit vrijstaande woningen van één of twee bouwlagen met kap. De woningen zijn vaak individueel ontworpen en hebben een eigen karakter. De verschijningsvorm en daarmee het bebouwingsbeeld is daardoor zeer gevarieerd. Er is als het ware sprake van eenheid door verscheidenheid. De openbare ruimte is veelal duidelijk ingericht en er is veel groen aanwezig. De ruimte tussen de woningen is meestal zodanig dat een afwisseling in kleur- en materiaalgebruik als prettig wordt ervaren.

#### **Beleid en ontwikkeling**

In de woongebieden verwachten we weinig dynamiek. De bouwplannen bestaan voornamelijk uit het opknappen en uitbreiden van de bestaande woningen. De bestaande ruimtelijke structuur kan relatief veel hebben. In deze gebieden streven we naar het handhaven van de bestaande ruimtelijke kwaliteit.

#### *Afwijkingen van indeling bestemmingsplan*

- Een gedeelte van de Wilhelminastraat in Neede is in het bestemmingsplan Neede, Centrum 2011 opgenomen en een ander gedeelte in het bestemmingsplan Neede, Woongebieden 2011. Wij kiezen ervoor om de gehele Wilhelminastraat, samen met een gedeelte van de Ruwenhofstraat, aan het centrumgebied toe te voegen. We hebben hiervoor gekozen, omdat in dit gedeelte een groot aantal monumenten liggen die onderling een grote samenhang vertonen. Door dit gedeelte aan het centrumgebied toe te voegen is hier het hoogste welstandsniveau van toepassing.
- De bedrijventerreinen van Rietmolen en Noordijk zijn toegevoegd aan het gebiedstype 'Bedrijventerreinen'.
- In Ruurlo liggen enkele gebieden binnen de bebouwde kom die nu voor agrarische activiteiten of sport worden gebruikt. Deze gebieden zijn niet meegenomen bij het nieuwe bestemmingsplan Ruurlo, Woongebieden 2011. In deze welstandsnota vallen ze wel onder de woongebieden.

De volgende gebieden zijn apart aangewezen als 'Historisch gebied en linten' en vallen daarmee niet onder de 'Woongebieden':

Neede	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gedeelte van Stationsweg</li> <li>• Gedeelte van Eibergseweg</li> <li>• Gedeelte van Ruwenhofstraat</li> <li>• Gedeelte van Borculoseweg</li> </ul>
Eibergen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gedeelte van J.W. Hagemanstraat</li> <li>• Gedeelte van Beltrumseweg</li> <li>• Gedeelte van Borculoseweg</li> </ul>
Ruurlo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gedeelte van Barchemseweg</li> <li>• Gedeelte van Groenloseweg en gebied aan Vordenseweg en Groenloseweg</li> </ul>
Borculo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gedeelte van Burgemeester Bloemersstraat</li> </ul>
Geesteren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebied in centrum kern</li> </ul>
Rekken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebied in centrum kern</li> </ul>

#### Welstandsniveau

Voor de 'Woongebieden' geldt een **soepel** niveau van welstand.

#### Monumenten

Voor de belendingen van monumenten die in de 'Woongebieden' liggen is het soepele welstandsniveau van toepassing. Hier ligt een taak voor de eigenaar/bewoner van die belending om rekening te houden met het monument en het beeld rondom dat monument te respecteren. Ingrepen bij een belending mogen geen onevenredige negatieve gevolgen voor dat monument hebben. De belending mag het monument niet overheersen. Door de belending een rustige en eenvoudige uitstraling te geven wordt hieraan voldaan. Als een belending het monument toch negatief beïnvloedt, bijvoorbeeld door afwijkend kleur- en materiaalgebruik, kan er sneller sprake zijn van een exces.

In het als 'Woongebieden' aangegeven gebied liggen de onderstaande monumenten:

Rijksmonumenten	Gemeentelijke monumenten
	<u>Borculo</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deugenweerd ongenummerd (bij nr. 7) (begraafplaats)</li> <li>- Ruurloseweg7</li> <li>- Van Coeverdenstraat ongenummerd (begraafplaats)</li> </ul>
<u>Ruurlo</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Borculoseweg 36</li> </ul>	<u>Ruurlo</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Borculoseweg bij nr. 11 (Kroezeboom)</li> </ul>
	<u>Eibergen</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hemstea 17</li> <li>- Prins Bernhardstraat 1a-3</li> <li>- Prins Bernhardstraat t.o. nr. 1a (transformatorhuisje)</li> </ul>
<u>Neede</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hessenweg2</li> </ul>	<u>Neede</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Haaksbergseweg 17 (begraafplaats)</li> <li>- Haaksbergseweg t.o. nr. 42 (bank)</li> <li>- Stationsweg 25 (transformatorhuisje)</li> <li>- Weemerhof t.o. nr. 28 (schoorsteen)</li> </ul>
<u>Beltrum</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mariaplein 4</li> </ul>	<u>Beltrum</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Meester Nelissenstraat 14a</li> </ul>

	<u>Geesteren</u> - Pastorieweg 20
<u>Haarlo</u> - Wolinkweg19 - Wolinkweg 19(orgel)	<u>Haarlo</u> - Borculoseweg17 - Eibergseweg4
	<u>Noordijk</u> - Schoolweg 9 - Schoolweg 11
<u>Rekken</u> - Rekkenseweg 87-89	<u>Rekken</u> - Rekkenseweg 40 - Rekkenseweg42 - Rekkenseweg44-46
<u>Rietmolen</u> - Pastoor van Everdingen- straat 34-36	



#### *Beeldkwaliteitplannen*

Enkele woongebieden zijn nog in ontwikkeling. Voor deze gebieden zijn beeldkwaliteitplannen opgesteld. Bij de beoordeling van nieuwbouwplannen zijn de beeldkwaliteitplannen van toepassing als aanvulling op de welstandsnota. Na voltooiing van het stedenbouwkundig plan gaat het betreffende gebied over van ontwikkeling naar beheer. De gebiedsgerichte welstandscriteria uit de welstandsnota zijn dan van toepassing.

De dorpskern Gelselaar ligt in het gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Voor dit beschermde gebied is een beeldkwaliteitplan vastgesteld. Hier is geen sprake van het voltooiën van het stedenbouwkundig plan. Dit beeldkwaliteitplan blijft van toepassing.



Plaats	Beeldkwaliteitplan
Ruurlo	ZoomgebiedRuurlo
Borculo	Schollenkamp De Koppel
Geesteren	Meiweg 19-212010
Gelselaar	Beschermd dorpsgezicht Gelselaar
Haarlo	De Mölle
Eibergen	Op de Bleek Zwiibroekseweg/Rekkenseweg
Neede	Plan Hondelink 2009 De Berg
Rietmolen	Olland-Noord De Mölle
Noordijk	Vonderman-Zuid



#### Welstandscriteria

#### *Ligging*



- De gebouwen sluiten aan bij de overwegend toegepaste rooilijn in het gebied.
- De gebouwen oriënteren zich op de belangrijkste openbare ruimte.
- Nieuwe invulling past bij de aanwezige bebouwing in de gevelwand en ondersteunt de ruimtelijke samenhang in de wijk.

#### **Massa**

- Binnen een wijk hebben clusters, rijen- en gestapelde woningen een sterke onderlinge samenhang.
- De vrijstaande woningen hebben meestal een individueel karakter en onderscheiden zich van de aanwezige bebouwing.
- De bouwmassa bestaat uit één duidelijke hoofdbouwmassa.
- De hoofdvorm is helder en eenvoudig en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar.
- De massa van bijbehorende bouwwerken is ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa.



### **3.4 Bedrijventerreinen**

De gebiedsbeschrijving, het beleid en ontwikkeling en de gebiedsgerichte welstandscriteria voor de 'Bedrijventerreinen' moeten in samenhang worden gelezen. Voor kleine bouwwerken gelden de 'criteria voor kleine bouwwerken' (hoofdstuk 4). In de bijlage is de kaart van dit gebied opgenomen.

#### **Gebiedsbeschrijving**

Bedrijfsbebouwing is van oudsher in de diverse kernen aanwezig. Het ging vaak om kleine ambachtelijke bedrijfjes verspreid over de kern. Later werden de bedrijven meer geconcentreerd en ontstonden er bedrijventerreinen. In verband met een goede verkeersontsluiting ontstonden deze bedrijventerreinen voornamelijk aan de rand van de kernen, dicht bij doorgaande (water)wegen of het spoor.

De bedrijventerreinen zijn in verschillende perioden ontstaan. Dit is terug te zien in de stedenbouwkundige opzet en de vormgeving van de bebouwing. De vorm en schaal van de bedrijventerreinen verschillen onderling sterk. Er zijn grote en kleine bedrijventerreinen. Bij het ene bedrijventerrein is de stedenbouwkundige opzet helder. Bij het andere bedrijventerrein is de stedenbouwkundige opzet minder herkenbaar.

Er vinden verschillende activiteiten op de bedrijventerreinen plaats. Het gaat daarbij vooral om opslag en overslag, productie en kantoren. Op enkele bedrijventerreinen zijn bedrijfswoningen aanwezig.

Er is meestal weinig samenhang tussen de bedrijfsbebouwing op een bedrijventerrein. Elk bedrijf zal zich proberen te onderscheiden van de andere bedrijven. De herkenbaarheid van dat bedrijf wordt zo bevorderd. Het materiaal- en kleurgebruik varieert. De bedrijfsbebouwing is in het algemeen eenvoudig van opzet. De basis is een eenvoudige plattegrond. De bedrijfsgebouwen hebben vaak een plat dak. De vormgeving van de aanwezige bedrijfswoningen is vaak niet afgestemd op de vormgeving van de bijbehorende bedrijfsbebouwing.

### **Beleid en ontwikkeling**

Op de bedrijventerreinen verwachten we enige dynamiek. Waar nog ruimte is zullen nieuwe bedrijven zich vestigen. Bij enkele bestaande bedrijven is er behoefte aan uitbreiding. De bestaande ruimtelijke structuur kan relatief veel hebben. In deze gebieden streven we naar het handhaven van de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen die een impuls geven aan de bestaande kwaliteit van het gebied stimuleren we. Dit geldt vooral voor ontwikkelingen bij bedrijven op zichtlocaties, bijvoorbeeld langs de Nettelhorsterweg in Borculo, en langs de doorgaande wegen. We verwachten van de betreffende ondernemers dat zij het initiatief nemen om hier tot ontwerpen met een bijzondere kwaliteit te komen.

#### *Afwijkingen van indeling bestemmingsplan*

- De bedrijventerreinen van Rietmolen en Noordijk zijn toegevoegd aan het gebiedstype 'Bedrijventerreinen' en vallen daarmee niet onder de 'Woongebieden'.
- Een gedeelte van de Groenloseweg in Ruurlo is aangewezen als 'Historisch gebied en linten' en valt daarmee niet onder de 'Bedrijventerreinen'.

### **Welstandsniveau**

Voor de 'Bedrijventerreinen' geldt een soepel niveau van welstand.

#### *Monumenten*

In het als 'Bedrijventerreinen' aangegeven gebied liggen geen monumenten.

#### *Beeldkwaliteitplannen*

Er is nog één bedrijventerreinen in ontwikkeling. Voor dit gebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Bij de beoordeling van nieuwbouwplannen is het beeldkwaliteitplan van toepassing als aanvulling op de welstandsnota. Na voltooiing van het stedenbouwkundig plan gaat het betreffende gebied over van ontwikkeling naar beheer. De gebiedsgerichte welstandscriteria uit de welstandsnota zijn dan van toepassing.

Plaats	Beeldkwaliteitplan
Ruurlo	Bedrijventerrein Everskamp

### **Welstandscriteria**

#### **Ligging**

- De gebouwen sluiten aan bij de overwegend toegepaste rooilijn in het gebied.
- De gebouwen oriënteren zich op de belangrijkste openbare ruimte.
- De representatieve bedrijfsgedeelten (zoals entree, showroom, kantoor) zijn aan de straatzijde gelegen.

#### **Massa**

- De bouwmassa bestaat uit één duidelijke hoofdbouwmassa.
- De hoofdvorm is helder en eenvoudig en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar.



### 3.5 Buitengebied

De gebiedsbeschrijving, het beleid en ontwikkeling en de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het 'Buitengebied' moeten in samenhang worden gelezen. Voor kleine bouwwerken gelden de 'criteria voor kleine bouwwerken' (hoofdstuk 4). In de bijlage is de kaart van dit gebied opgenomen.

#### Gebiedsbeschrijving

Voor de gemeente Berkelland geldt dat het buitengebied beeldbepalend is voor de gemeente als geheel. Het beeld van het buitengebied wordt gevormd door vier landschapstypen: Oude Cultuurlanden, Beekdalen, Broeklanden en Velden. In 'Berkelland beschreven, Cultuurhistorische gebiedsbeschrijving' staat de ontstaansgeschiedenis van deze gebieden. Ook de kenmerken en de karakteristieken van de verschillende landschapstypen staan hierin beschreven.

De volgende karakteristieken zijn van toepassing op de bebouwing in deze gebieden.

#### *Karakteristieken Oude Cultuurlanden*

- De oude boerderijen staan op de hogere plekken in het landschap, vaak in de buurt of aan de rand van beken en in de nabijheid van voormalige woeste gronden als heide, velden en broeken.
- De bebouwing staat aan de randen van oude bouwlanden.

- In de gemeente Berkelland staan in dit landschapstype veel traditionele hallehuisboerderijen. De hoofdopzet van deze boerderijen bestaat uit een rechthoekig gebouw met voorin het woongedeelte. Achter de stenen brandmuur bevindt zich het bedrijfs gedeelte. De constructie bestaat uit drie delen. Het hoge middendeel werd gebruikt als werkruimte, waar men het graan dorste. Onder de lage zijbeuken stond het vee. De ruimten werden ook gebruikt voor de opslag van gereedschap en ander materiaal. Kenmerkend voor de oude boerderijen in de gemeente Berkelland zijn in het oosten de houten topgevels. In het westen van de gemeente Berkelland komen vaker daken met wolfseinden voor.
- De erven bevatten een diversiteit aan bijgebouwen, die vaak ook de opbouw hebben van een hallehuis. Soms zijn ook de bijgebouwen uitgevoerd met houten topgevels.
- De boerderijen met topgevels hebben witte windveren aan de randen van de daken.
- De oudere bebouwing ligt met de achterzijde naar de weg. Ze staat niet altijd recht aan de weg, maar eerder diagonaal.
- De verspreid liggende gebouwen en de onregelmatigheid geven het gebied een gevarieerd karakter.
- Het landschap heeft een divers aanblik door de onregelmatige verkavelingspatronen, het open en besloten beeld, de kronkelige wegen en de oudere bebouwing, afgewisseld met nieuwere bebouwing.

#### *Karakteristieken Beekdalen*

- Bij beken zijn in het verleden adellijke huizen gebouwd. Het water uit de beken werd gebruikt om het huis te omgrachten.
- Aan de beken stonden watermolens, daarvan zijn er nog drie over (Ruurlo, Mallem en Borculo).

#### *Karakteristieken Broeklanden*

- De meeste boerderijen dateren uit de 20ste eeuw.
- De oudste bebouwing staat met de nokrichting haaks aan de weg met de voorkant aan de wegw kant.
- Bebouwing ligt ver uit elkaar en staat haaks op de rechte wegen.
- De meeste boerderijen hebben een zadeldak.
- De oudste bebouwing vertoont kenmerken van de neorenaissance. Dit is te zien aan het gebruik van kalkzandsteen als versiering in het metselwerk.

#### *Karakteristieken Velden*

- In de jonge veldontginningen komt verspreide bebouwing langs de wegen voor.
- De jonge veldontginningen worden gekenmerkt door 20ste eeuwse jonge ontginningsboerderijen. Ze staan met de nokrichting haaks op de weg en hebben meestal zadeldaken met rode dakpannen. Ook komen T-vormige boerderijen voor. De voorkant van het woonhuis is naar de weg gericht. De bouwstijl kenmerkt zich onder andere door het achterwege laten van de karakteristieke houten topgevels en wolfseinden. In de detaillering van vooral de voorgevels zijn invloeden te zien van de neorenaissance. Typisch voor deze architectuurstijl is de versiering van voorgevels door gebruik te maken van verschillende kleuren baksteen, bijvoorbeeld in horizontale lijnen en boven de ramen. Ook wordt er in die tijd geëxperimenteerd met nieuwe constructies en materialen. Opvallend is het gebruik van kalkzandsteen.

### **Beleid en ontwikkeling**

Als plattelandsgemeente is het buitengebied het visitekaartje van de gemeente Berkelland. Het buitengebied is groot en kent een verscheidenheid aan landschappen en functies. Op veel plaatsen is de cultuurhistorie nog herkenbaar. Dit maakt het buitengebied interessant en aantrekkelijk voor zowel de eigen inwoners als bezoekers. De agrarische sector speelt een belangrijke rol in het buitengebied. Daarnaast zullen andere functies, zoals recreatie en toerisme, een grotere rol krijgen. Bij functieverandering staat het hergebruik van bestaande gebouwen voorop. Voor alle nieuwe ontwikkelingen geldt dat ze zorgvuldig in het buitengebied worden ingepast. Het kleinschalige Achterhoekse karakter is daarbij het uitgangspunt. In het buitengebied streven we naar het handhaven en verbeteren van de bestaande ruimtelijke kwaliteit.

### **Welstandsniveau**

Voor het 'Buitengebied' geldt een **bijzonder** niveau van welstand.

#### *Monumenten*

In het als 'Buitengebied' aangegeven gebied liggen de onderstaande monumenten:

Rijksmonumenten	Gemeentelijke monumenten
<b>Borculo</b>	<b>Borculo</b>
- Beekvliet 1 (landhuis)	- Beltrumseweg ongenummerd (park)
- Beekvliet 1 (schuur)	- Dammerweg 2



<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebbenbruggedijk 25</li> <li>- Oude Schooldijk 1</li> <li>- Platvoetsdijk 22</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Heelweg 3</li> </ul>
<p><u>Ruurlo</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Berenpassteeg 3</li> <li>- Hengeloseweg2</li> <li>- Slagmansdijk 1</li> <li>- Stapeldijk1</li> <li>- Vordenseweg6</li> <li>- Zelhewseweg2</li> </ul> <p><i>Historische buitenplaats:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vordenseweg 2</li> <li>- Omgeving kasteel</li> <li>- Vordenseweg 2a</li> <li>- Vordenseweg bij nr. 2 (brug)</li> <li>- Vordenseweg bij nr. 2 (zonnwijzer)</li> <li>- Vordenseweg bij nr. 2 (watermolencomplex)</li> <li>- Hengeloseweg bij nr. 2 (doolhof)</li> <li>- Molenbos 3</li> <li>- Molenbos 5</li> <li>- Vordenseweg7</li> <li>- De Boomkamp2</li> <li>- Vordenseweg bij nr. 2 (inlaat)</li> <li>- Vordenseweg bij nr. 2 (stuw)</li> </ul>	<p><u>Ruurlo</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Barchemseweg69</li> <li>- Barchemseweg86</li> <li>- Batsdijk 2-2a</li> <li>- Batsdijk 4</li> <li>- Batsdijk 10</li> <li>- Batsdijk 12</li> <li>- Borculoseweg 73 (begraafplaats)</li> <li>- Boskapelweg4</li> <li>- Boskapelweg6</li> <li>- Dennendiekske 2</li> <li>- Elzeboomweg 8</li> <li>- Formerhoekweg 2</li> <li>- Haarweg 4</li> <li>- Haarweg 6</li> <li>- Hengeloseweg4</li> <li>- Houtwal 3-5</li> <li>- Houtwal 7</li> <li>- Höfteweg 3</li> <li>- Kaaldijk 9</li> <li>- Kapersweg 13</li> <li>- Muldersweg1</li> <li>- Palssteeg2a</li> <li>- 't Rijkenbarg 3</li> <li>- Tichelmansdijk 1</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vellerdijk 1-1a</li> <li>- Wiersseweg 45</li> <li>- Wiersseweg 55</li> <li>- Wiersseweg 74</li> <li>- Wildenborchseweg 41</li> <li>- Wildenborchseweg 50</li> </ul>
<p><u>Eibergen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Haaksbergseweg 30</li> <li>- Looweg 2</li> <li>- Mallumse Molenweg 37</li> <li>- Mallumse Molenweg bij 37 (molen)</li> <li>- Mallumse Molenweg 114</li> <li>- Needseweg 12</li> <li>- Rekkense Binnenweg bij nr. 6 (schuur)</li> <li>- Rekkense Binnenweg bij nr. 6 (terrein)</li> <li>- Vunderinkslaan 3</li> </ul>	<p><u>Eibergen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Borculoseweg 70</li> <li>- Borculoseweg 78</li> <li>- Borculoseweg 78a</li> <li>- Groeneweg 2</li> <li>- Hupselse Dwarsweg 5</li> <li>- Hupselse Esweg 3</li> <li>- Kormelinkweg 11</li> <li>- Lintveldseweg 12</li> <li>- Looweg 4</li> <li>- Looweg tussen 4-8 (zondagsschooltje)</li> <li>- Looweg 8</li> <li>- Mallumse Molenweg 116</li> <li>- Rekkense Binnenweg t.o. nr. 3a (begraafplaats)</li> <li>- Rekkense Binnenweg bij nr. 3 (boerderij)</li> </ul> <p>Vredenseweg 12</p>
<p><u>Neede</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diepenheimseweg 23</li> <li>- G.L. Rutgersweg 9</li> <li>- Peppelendijk 8 (havezate)</li> <li>- Teesselinkweg 3</li> </ul>	<p><u>Neede</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Benninkdijk 5</li> <li>- Giffelerweg bij nr. 9 (brug)</li> <li>- Horstmanweg 2</li> <li>- Peppelendijk 8 (boerderij en schuur)</li> <li>- Visschemorsdijk 12-14</li> </ul>



<p><u>Beltrum</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Heelweg 2-4</li> </ul>	<p><u>Beltrum</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grolseweg 23</li> <li>- Ringweg bij nr. 24</li> <li>- Ringweg 25</li> </ul>
<p><u>Geesteren</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Boerenesweg 1</li> <li>- Geesterse Broekweg 2</li> <li>- Hekweg 9</li> <li>- Molenweg 14-22</li> <li>- Molenweg 13</li> <li>- Respelhoek 18</li> </ul>	<p><u>Geesteren</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Boerenesweg 4</li> <li>- Horstweg bij nr. 2 (hooiberg)</li> <li>- Horstweg 6</li> <li>- Horstweg 9</li> <li>- Needse Tolweg 13</li> <li>- Velsweg 1</li> </ul>
<p><u>Haarlo</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eibergseweg 42-44</li> <li>- Eibergseweg 58</li> <li>- Kanaalweg 6</li> <li>- Wolinkweg 25-27</li> </ul>	<p><u>Haarlo</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oude Eibergseweg ongenummerd (grenspaal)</li> </ul>
<p><u>Rekken</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hölterweg 1</li> <li>- Hölterweg 5-7</li> <li>- Oldenkotseweg 6</li> <li>- Rekkense Binnenweg 39 (boerderij)</li> <li>- Zuid Rekkenseweg 17</li> </ul>	<p><u>Rekken</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Apedijk 12</li> <li>- Apedijk 13</li> <li>- Den Borgweg 1</li> <li>- Havelandweg 8</li> <li>- Hölterweg 17</li> <li>- Rekkense Binnenweg 39 (schuur)</li> <li>- Rekkense Binnenweg 43</li> <li>- Zuid Rekkenseweg 14</li> </ul>

#### *Beeldkwaliteitplannen*

Het gebied rond Rentray in Rekken is in ontwikkeling. Voor dit gebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Bij de beoordeling van bouwplannen is het beeldkwaliteitplan van toepassing als aanvulling op de welstandsnota. Na voltooiing van het stedenbouwkundig plan gaat het betreffende gebied over van ontwikkeling naar beheer. De gebiedsgerichte welstandscriteria uit de welstandsnota zijn dan van toepassing.

Het buitengebied rondom de dorpskern Gelselaar ligt in het gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Voor dit beschermde gebied is een beeldkwaliteitplan vastgesteld. Hier is geen sprake van het voltooiën van een stedenbouwkundig plan. Dit beeldkwaliteitplan blijft van toepassing.

In het buitengebied ten oosten/zuidoosten van Beltrum en ten zuiden van Eibergen ligt de circumvallatielinie (Grolse Linie 1627). Deze circumvallatielinie is opgericht tijdens de Tachtigjarige Oorlog (1568-1648). Deze verdedigingslinie rondom Groenlo ligt voor circa 1/3 op grondgebied van de gemeente Berkelland. Het overige gedeelte ligt in de gemeente Oost Gelre. Het grootste gedeelte van deze 15 kilometer lange linie ligt verborgen in de bodem.

Het beeldkwaliteitplan De Grolse Linie 1627 is bedoeld als sturend en inspirerend kader bij ruimtelijke ontwikkelingen ter plaatse van de circumvallatielinie. Het biedt handvatten om het verleden van de linie weer zichtbaar en beleefbaar te maken. Hier is geen sprake van het voltooiën van een stedenbouwkundig plan. Dit beeldkwaliteitplan blijft van toepassing.

Plaats	Beeldkwaliteitplan
Rekken	Rentray Rekken
Gelselaar	Beschermd dorpsgezicht Gelselaar
Beltrum/Eibergen	De Grolse Linie 1627



### **Welstandscriteria**

#### ***Ligging***

- De afzonderlijke gebouwen op een (agrarisch) perceel moeten voor wat betreft oriëntatie/richting en silhouet een samenhangend ensemble vormen.
- Voor de ligging van gebouwen aansluiting zoeken bij de bestaande erfstructuur (ensemble van gebouwen en groenstructuur).
- De boerderij als hoofdgebouw respecteren.
- De (bedrijfs)bebouwing moet achter het hoofdgebouw (vaak de boerderij of (bedrijfs)woning) liggen.

#### ***Massa***

- De gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm.
- Een woning bestaat uit één bouwmassa.
- De kap heeft een eenvoudige vorm, die past in de omgeving. Bij voorkeur een zadeldak toepassen.
- Boerderijen voorzien van een grote kap met een lage gootlijn en een grote dakhelling.
- Bij grote bouwmassa's (visuele) geleding toepassen.

#### ***Gevelaanzicht en detaillering***

- Onderscheid tussen woon- en bedrijfsgedeelte handhaven.
- Bij verbouw/functieverandering uitgaan van de bestaande gevelopeningen.
- Geen kunststof kozijnen in een platte detaillering en afwerking toepassen.
- (Voormalige) stal- en deeldeuren open zetten en voorzien van glaspui aan binnenzijde gevel.
- In glaspui in stal- en deeldeuren geen roedeverdelingen toepassen.
- In deeldeuren uitgaan van tweedeling met witte middenstijl (overige kozijnen donker).
- Bestaande detaillering is leidend.
- Gevelopeningen zijn verticaal gericht.
- Geen dakkapellen op wolfseinden toepassen.

#### ***Materialen en kleuren***

- Ingetogen kleur- en materiaalgebruik, bestaand materiaal- en kleurgebruik is leidend.
- Materialen voor gevels en daken moeten structuur/profiel hebben en mogen niet glimmen.

- Dakbedekking van (bedrijfs)woningen van pannen of riet.
- Dakbedekking van overige bebouwing bij voorkeur van pannen of van antracietkleurige golfplaten dan wel platen met een vergelijkbaar profiel.
- Het schilderen van gevels is niet gewenst.



#### 4. Criteria voor kleine bouwwerken

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn bouwwerken opgesomd die onder bepaalde voorwaarden omgevingsvergunningvrij zijn. Deze bouwwerken worden niet preventief op welstand getoetst. Het gaat hierbij onder andere om:

- bijbehorende bouwwerken
- dakkapellen
- dakramen
- erf- en perceelsafscheidings
- zonnecollectoren en -panelen
- kozijn- en gevelwijzigingen

Als een klein bouwwerk niet voldoet aan de in het Bor gegeven voorwaarden, zijn ze omgevingsvergunningplichtig. Voor deze kleine bouwwerken zijn objectgerichte criteria gemaakt. Als een klein bouwwerk aan deze objectgerichte criteria voldoet, dan voldoet het aan redelijke eisen van welstand. Deze objectgerichte criteria gelden zowel voor een aanvraag van een klein bouwwerk op zich als voor een klein bouwwerk dat onderdeel uitmaakt van een groter bouwplan. Ook kunnen de objectgerichte criteria gebruikt worden voor kleine bouwwerken in het achtererfgebied die we niet (vooraf) aan de welstandscriteria toetsen.

##### 4.1 Bijbehorend bouwwerk in het voorerfgebied

Een bijbehorend bouwwerk in het voorerfgebied:

###### Ligging

- ligt binnen de buitenste kozijnstijlen van de oorspronkelijke gevel van het hoofdgebouw als het gaat om een erker.

###### Massa

- heeft een bouwmasse dat aansluit bij de hoofdbouwmasse;
- is plat afgedekt of heeft een kapvorm afgeleid van het hoofdgebouw;
- heeft maximaal 1 bouwlaag;
- blijft onder de goot van het hoofdgebouw.

###### Gevelaanzicht en detaillering

- heeft kozijnen en ramen die zijn afgestemd op het hoofdgebouw;
- heeft detaillering dat is afgestemd op het hoofdgebouw.

###### Materialen en kleuren

- heeft een materiaal- en kleurgebruik dat is afgestemd op het hoofdgebouw.



## 4.2 Dakkapellen

Een dakkapel:

### Ligging

- is afgestemd op en ondergeschikt aan de bestaande kapvorm;
- is horizontaal afgestemd op bestaande dakkapellen in hetzelfde dakvlak;
- is verticaal afgestemd op de gevelindeling van het gebouw;
- in het achtererfgebied ligt zodanig dat er minimaal 0,5 meter dakvlak rondom de dakkapel overblijft. De maten worden horizontaal en verticaal gemeten;
- aan de voorzijde of naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijdakvlak ligt zodanig dat er minimaal 1 meter dakvlak rondom de dakkapel overblijft. De maten worden horizontaal en verticaal gemeten;
- heeft bij plaatsing van meerdere dakkapellen minimaal 1 meter tussenruimte met een andere dakkapel;
- is alleen in het onderste (gedeelte van het) dakvlak geplaatst;
- ligt niet boven of onder een andere dakkapel.

### Massa

- is afgestemd op bestaande dakkapellen in hetzelfde dakvlak dan wel op vergelijkbare daken in de omgeving;
- aan de voorzijde of naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijdakvlak heeft een beperkte breedte;
- heeft een hoogte van maximaal 1,75 meter (gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenkant van het boeiboord of daktrim);
- ligt met de voet tussen de 0,5 en 1,0 meter boven de gootlijn.

### Gevelaanzicht en detaillering

- heeft een detaillering dat is afgestemd op het hoofdgebouw.

### Materialen en kleuren

- heeft een materiaal- en kleurgebruik dat is afgestemd op het hoofdgebouw



#### 4.3 Dakramen

Een dakraam:

- ligt in hetzelfde vlak als het dak (steekt niet uit) en heeft dezelfde hellingshoek als het dak;
- is regelmatig gerangschikt op een horizontale lijn bij plaatsing van meerdere dakramen in het dakvlak;
- wordt hetzelfde uitgevoerd en heeft dezelfde afmetingen als de andere dakramen in het dakvlak.

#### 4.4 Erf- of perceelsafscheidingsen

Een erf- of perceelsafscheiding:

- is bij voorkeur gemaakt van hagen of begroeide gazen hekwerken, omdat deze een open en vriendelijke uitstraling hebben;
- heeft voldoende visuele onderbrekingen om lange, gesloten afscheidingsen te voorkomen. De visuele onderbrekingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit verschil in hoogte, afwisselende geledingen (open/gesloten), het toepassen van verschillende materialen of penanten of het terug plaatsen van de erfafscheiding. Beton of staal alleen toepassen als ondergeschikt deel, bijvoorbeeld als ondersteuning.
- is gemaakt van duurzame materialen die passen in de omgeving (is dus niet van kunststof, golfplaat, damwandprofiel of rietmatten);
- heeft geen opvallende kleur.



#### 4.5 Zonnecollectoren en zonnepanelen

Een zonnecollector of zonnepaneel:

- wordt bij voorkeur in het achtererfgebied geplaatst;
- wordt bij voorkeur niet geplaatst op kleine bouwmassa's.

#### 4.6 Kozijn- en gevelwijzigingen

Bij kozijn- en gevelwijzigingen:

- worden nieuwe gevelopeningen geplaatst in lijn (verticaal en horizontaal) met bestaande openingen;
- worden luifels bescheiden vormgegeven;
- is het schilderen, pleisteren en stuken van schoon metselwerk in beginsel niet toegestaan;
- worden kenmerkende details van de oorspronkelijke architectuur behouden.



## 5. Algemene welstandscriteria

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

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

### *Hardheidsclausule (positief en negatief)*

Het is mogelijk dat een bouwplan afwijkt van de gebiedsgerichte criteria, maar door schoonheid, bijzonderheid, architectuur of structuur wel aan redelijke eisen van welstand voldoet. In een dergelijke situatie kunnen we afwijken van de gebiedsgerichte criteria en vallen we terug op de algemene welstandscriteria. De afwijking moet dan wel goed gemotiveerd zijn en het college van burgemeester en wethouders moet hiermee instemmen. Dit betekent dat een initiatiefnemer, een ontwerper of architect en de welstandsc commissie overtuigend moeten aantonen dat het bouwplan op die plek architectonisch en stedenbouwkundig dan wel landschappelijk verantwoord is.

Soms voldoet een bouwplan aan de gebiedsgerichte criteria, maar heeft het toch een dergelijke slechte kwaliteit dat het afbreuk doet aan de omgeving. In die gevallen wordt verwezen naar de algemene welstandscriteria in deze welstandsnota. De welstandsc commissie moet dan gemotiveerd aantonen waarom het bouwplan op die plek niet architectonisch en stedenbouwkundig dan wel landschappelijk verantwoord is.

### 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. De vorm is echter niet altijd ondergeschikt aan het gebruik of de constructie. Op het moment dat gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, wordt verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong.

De verschijningsvorm is dus meer dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Andere factoren als de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context kunnen invloed hebben op de constructie. Voorkomen moet worden dat de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie, omdat zij anders aan begrijpelijkheid en integriteit verliest.

### 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.*

Met het oprichten van een gebouw wordt een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik in bezit genomen. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Een gebouw is een (particulier) object in een openbare context. Het bestaansrecht van een gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook wanneer een gebouw een contrast vormt met zijn omgeving dient het een positieve bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.

### betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

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

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. 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. In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders al 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 wordt geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd.

#### 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 (bijvoorbeeld symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen). Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid.

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 een 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.*

Elk 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 een van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen.

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 samen de compositie van het gevelvlak.

#### 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 lokale materialen of wat aan ambachtelijke kennis voorhanden is. Tegenwoordig is er sprake van een grote keuzevrijheid dat het risico op een on samenhangend beeld vergroot.

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.

## 6. Excessenregeling

Als een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand kan de gemeente ingrijpen. Het moet dan wel gaan om een exces. Van een exces is sprake als ook voor niet deskundigen overduidelijk is dat het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate afwijkt van het gebruikelijke. Veel mensen zullen zich aan het uiterlijk van een dergelijk bouwwerk ergeren. De mate van zichtbaarheid vanuit het openbaar toegankelijk gebied speelt een rol bij de beoordeling of er sprake is van een exces. In een gebied waarvoor een hoog welstandsniveau geldt, zal eerder sprake zijn van een exces dan in een gebied met een laag welstandsniveau. Ook in de omgeving van een monument kan eerder sprake zijn van een exces. Als er sprake is van een exces kan de gemeente de eigenaar van een bouwwerk aanschrijven om de strijdigheid op te heffen. Aanschrijven is alleen mogelijk als de criteria wanneer een bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand in de welstandsnota zijn aangegeven. Uit de aanschrijving moet duidelijk blijken waarom er sprake is van een exces. Ook moet er gemotiveerd worden aangegeven welke maatregelen er getroffen moeten worden om de strijdigheid op te heffen.

In dit hoofdstuk zijn de (repressieve) criteria gegeven voor omgevingsvergunningvrije bouwwerken, bouwwerken die niet vooraf worden getoetst aan de welstandscriteria en bestaande bouwwerken. Deze excessenregeling geldt voor de gehele gemeente Berkelland. In de aangewezen welstandsvrije gebieden zijn de excessen beperkt tot romneyloodsen en zeecontainers, tenzij deze alleen bedoeld zijn voor tijdelijke opslag in het achtererfgebied van een bedrijf dat ligt op een bedrijventerrein.

### 6.1 Repressieve toetsing van omgevingsvergunningvrije bouwwerken, bouwwerken die niet vooraf worden getoetst aan de welstandscriteria en bestaande bouwwerken

In één van de volgende situaties in de gemeente kan sprake zijn van een exces:

- het plaatsen van een romneyloods, tenzij deze alleen bedoeld is voor tijdelijke opslag in het achtererfgebied van een bedrijf dat ligt op een bedrijventerrein;
- het plaatsen van zeecontainers, tenzij deze alleen bedoeld zijn voor tijdelijke opslag in het achtererfgebied van een bedrijf dat ligt op een bedrijventerrein;
- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik bij erfafscheidingen, bijgebouwen en overkappingen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Voorbeelden van armoedig materiaal zijn rietmatten, beddenspiralen, oude deuren, golfplaten of zeildoek;
- armoedig materiaalgebruik bij gevelbetimmeringen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.
- verloederend door achterstallig onderhoud;
- toepassen van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- ernstige verwaarlozing van het uiterlijk van een bouwwerk.

### 6.2 Repressieve toetsing in welstandsvrije gebieden

In één van de volgende situaties in welstandsvrije gebieden kan sprake zijn van een exces:

- het plaatsen van een romneyloods, tenzij deze alleen bedoeld is voor tijdelijke opslag in het achtererfgebied van een bedrijf dat ligt op een bedrijventerrein;
- het plaatsen van zeecontainers, tenzij deze alleen bedoeld zijn voor tijdelijke opslag in het achtererfgebied van een bedrijf dat ligt op een bedrijventerrein.

## 7. Begrippenlijst

**Aanbouw** een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw

**Aangekapt** met kap bevestigd aan dakvlak

**Achtererfgebied** erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw

**Afdak** overkapping met (deels) open constructie dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen

- Armoedig** niet duurzaam, verwaarloosd, onverzorgd
- Associatie** verbinding tussen bepaalde gedachten, gevoelens en/of waarnemingen
- Balkon** niet gelijkvloers, voor een muur aangebracht open platform, dat vanuit de daaraan grenzende binnenruimte via een deur toegankelijk is en dat door een borstwering of balustrade wordt afgesloten. Een balkon maakt geen integrerend deel uit van de ruimte waarvoor het is aangebouwd
- Afstemmen** in overeenstemming brengen met
- Asymmetrische kap** zadeldak met twee ongelijke dakvlakken
- Authentiek** overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk
- Band** horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal; meestal natuursteen of baksteen
- Bebouwing** één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken
- Bedrijfsgebouwen (of bedrijfsbebouwing)** gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen, hebben meestal een utilitair karakter
- Behouden** handhaven, bewaren, in stand houden
- Belendend** naastgelegen, (direct) grenzend aan
- Betonskelet** geraamte van kolommen, balken en vloeren van beton dat de overige constructiedelen van het gebouw draagt
- Beschermd stads- of dorpsgezicht** gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde is aangewezen tot beschermd gebied als bedoeld in de Monumentenwet 1988
- Beschot** afwerking van een bouwdeel met planken, schroten of rabatdelen
- Bestemmingsplan** een door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de ruimtelijke ordening
- Bestrating** verharding zoals straatstenen of tegels
- Blokbepleistering** pleisterwerk met getrokken voegen (schijnvoegen) in een bepaald verband
- Bijbehorend bouwwerk** uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak (bijvoorbeeld aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en serres)
- Bijgebouw** gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage
- Bitumen** het residu van het distillatieproces van aardolie. Het is een waterdicht en plastisch product met een groot hechtend vermogen en wordt daarom vooral gebruikt om daken waterdicht te maken
- Blinde muur of gevel** gevel of muur zonder raam, deur of andere opening
- Bor** Besluit omgevingsrecht
- Boeiboord** opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal
- Boerderij gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis
- Borstwering** lage dichte (gevel)muur tot borsthoogte
- Bouwen** het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk
- Bouwblok** een aan alle zijden door straten, wegen of groen begrensde groep gebouwen, die een stedenbouwkundige eenheid vormt
- Bouwlaag** een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, dit met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder
- Bouwperceel** een aaneengesloten stuk grond, waarop als gevolg van de regels van het bestemmingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan
- 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
- Buitengebied** buiten de kernen gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd Bungalow meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gelegen
- Buur(t)schap** verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom
- Carport** afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning
- Clusteren** samenbrengen in groepen
- Conformer** zich voegen naar, gelijkvormig maken, aanpassen aan, afstemmen op
- Context** omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken
- Contrasteren** een tegenstelling vormen
- Cultuurhistorie** de overblijfselen van de geschiedenis van de door de mens gemaakte en beïnvloede leefomgeving
- Dak** iedere bovenbeëindiging van een gebouw
- Dakbedekking** materiaal en constructie waarmee een dakvlak is afgedekt om te voorkomen dat er water binnenkomt
- Daklijst** zie Lijst
- Dakhelling** de hoek van het dak

**Dakkapel** uitbouw op een hellend dakvlak (of: ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten)

**Daknok** hoogste punt van een schuin dak, horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak

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

**Dakraam** raam in een hellend dak

**Dakvlak** een vlak van het dak/kap

**Dakvoet** laagste punt van een hellend dak.

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

**Detail** ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam

**Detailering** uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen

**Diversiteit** verscheidenheid, afwisseling, variatie

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

**Eerste bouwlaag** de bouwlaag op de begane grond, boven peil

**Eerste verdieping** tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen

**Ensemble** architectonische en stedenbouwkundige compositie van meerdere panden

**Erf** al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een (hoofd)gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt

**Erker** kleine toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in steen, hout en glas met een transparant karakter (van oorsprong is een erker een 'vooruitgeschoven' raamkozijn, daarom beslaat een erker slechts een beperkt deel van de gevel)

**Exces** iets dat alle grenzen overschrijdt en daardoor onaanvaardbaar wordt

**Flat** groot gebouw met meerdere verdiepingen/woonlagen. De woningen in een flat zijn meestal gelijkvloers en worden op hun beurt flat/flatjes genoemd

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

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

**Geleding** verticale of horizontale indeling van bijvoorbeeld de gevel door middel van inspringingen of verschillend materiaalgebruik

**Gepotdekseld** horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende gevelbeplating (oorspronkelijk houten planken) om inwateren tegen te gaan

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

**Gevelwand** een groep van gevels van objecten die een samenhangend geheel vormt. Afhankelijk van de bebouwingsdichtheid is sprake van een meer open of gesloten gevelwand

**Goot** waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak

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

**Gootlijn** veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen Groengebied gebied met veel beplanting zoals parken, plantsoenen, natuurgebieden en sportterreinen

**Hoekblok** blok op de hoek van een gevel of muur, vaak van natuursteen maar ook in metselwerk of stucwerk

**Hoekkeper** dakrib die de uitspringende hoeken van een dak vormt

**Hoofdgebouw** een gebouw, dat op een bouwperceel in ruimtelijk en architectonisch opzicht, of gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken

**Hoogbouw** gebouwen van meer dan vier bouwlagen

**Individueel gebouw** zelfstandig, op zichzelf staand gebouw Industriebebouwing gebouwen met een industriële bestemming Industriegebied gebied bestemd voor de vestiging van industrie Ingetogen onopvallend, terughoudend

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

**Kavel** grondstuk, kadastrale eenheid

**Keper** snijlijn van twee aansluitende dakvlakken

**Kern** een dorp of een stad, voor gemeente Berkelland gaat het om: Borculo, Ruurlo, Eibergen, Nee-de/Noordijk, Beltrum, Geesteren, Gelselaar, Haarlo, Rietmolen en Rekken

**Kilkeper** de inspringende hoek tussen twee dakvlakken, de inwendige hoek tussen twee dakschilden

**Kleine bouwwerken** bijbehorende bouwwerken, dakkapellen, dakramen, kozijnen en gevelpanelen, erf- en perceelafscheidings-, (schotel)antennes, zonnecollectoren en zonnepanelen

**Klos** uit de muur stekende houten of gemetseld blokje ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten (zie gootklos)

**Kop** wordt vaak gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw



**Laag** zie bouwlaag

**Laagbouw** gebouwen van één of twee lagen

**Landelijk gebied** zie buitengebied

**Landschappelijke waarde** de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van (niet levende en levende) natuur

**Latei** draagbalk boven gevelopening

**Lessenaarsdak** dak met een hellend, niet onderbroken, dakvlak

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

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

**Lijstwerk** het randwerk (raamkozijn en eventuele raamroede) dat een ruit of deur omsluit

**Lint** langgerekte weg met daarlangs bebouwing

**Lintbebouwing** langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of waterverbinding

**Luifel** een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur of bij een winkelgevel

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

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

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

**Massa** volume van een gebouw of bouwdeel

**Metselverband** het zichtbare patroon van metselwerk

**Middenstijl** verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn

**Monument** aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988 of als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening voor zover aanwezig op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van deze welstandsnota

**Muurdam** penant, gedeelte van een muur tussen twee openingen (vensters of deuren) waarvan de hoogte groter is dan de breedte

**Natuurlijke waarde** de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang

**Negge** terugspringende kant van een muur bij de kozijnen

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

**Omgevingsvergunning** één geïntegreerde vergunning voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wabo

**Ondergeschikt** voert niet de boventoon

**Ontsluiting** de toegang tot een terrein of een gebouw

**Oorspronkelijk** origineel, aanvankelijke vorm, authentiek, zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, in overeenstemming met de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd (zoals het dus in eerste instantie is gebouwd)

**Openbaar toegankelijk gebied** weg als bedoeld in artikel 1 eerste lid onder b van de Wegenverkeerswet 1994, evenals pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer

**Oriëntatie** de richting van een gebouw

**Overstek** bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel

**Paneel** rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting

**Parcellering** indeling in percelen

**Penant** gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, gedeelte van een gevel tussen twee openingen (vensters of deuren) waarvan de hoogte groter is dan de breedte

**Pilaster** iets vooruit springende muurpijler die dient om een boog of hoofdgestel te dragen

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

**Planmatige bebouwing** groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan

**Plat dak** dakvorm bestaande uit één horizontaal vlak

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

**Poer** rechthoekige of trapeziumvormige stenen ondersteuning, onderdeel van fundering

**Portiek** gemeenschappelijk trappenhuis of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur

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

**Profilering** aangebrachte vorm en maatvoering van een profiel

**Pui** wand van hout of glas

**Reclame** een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst

**Referentiekader** het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar verwezen kan worden

**Renovatie** vernieuwing van een gebouw

**Respecteren** met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen

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

**Roede** tussenregel van een glasraam

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

**Romneyloods** een halfronde stalen loods zonder inwendige draagconstructie en op een eenvoudige fundering, bedoeld voor tijdelijke plaatsing

**Rooilijn** lijn die aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden volgens het bestemmingsplan of Bouwverordening

**Sanering** herinrichting door middel van sloop en vervangende nieuwbouw

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

**Schuur** bijgebouw ten behoeve van opslag

**Situering** de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving, ligging

**Speklaag** natuurstenen band ter verlevendiging van baksteen muurwerk

**Stads- en dorpsvernieuwing** maatregelen voor de verbetering of vervanging van bebouwing en de openbare ruimte daaromheen als bedoeld in artikel 1 van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing

**Stijl** architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming

**Stolp** boerderijtype met wonen, werken en stallen onder één groot dak

**Tactiel** met de tastzin verbonden

**Tentdak** dak met vier gelijke hellende vlakken die samenkomen in één punt

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

**Travee** ruimte tussen twee ondersteuning (gevel)vlakken in

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

**Verdieping** bouwlaag

**Verloedering** algehele achteruitgang

**Vliesgevel** niet dragende gevel van lichte bouwmaterialen toegepast in combinatie met (beton)skeletbouw

**Voorgevellijn** denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen

**Voorgevelrooilijn** voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke Bouwverordening

**Voorerfgebied** erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied, het gaat hier dus om het voorerf en de delen van het zijerf die naar openbaar toegankelijk gebied zijn gekeerd dan wel op minder dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw zijn gelegen

**Wabo** Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

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

**Wolfseind** afgeknot dakschild (kort, driehoekig eindschild) op de kop van (meestal) een zadeldak

**Woning** een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden

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

**Zeecontainer** een container gebruikt of bedoeld voor het vervoer van goederen over zee

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

#### Literatuur en bronvermelding

- Welstandsnota's voormalige gemeenten Borculo, Ruurlo, Eibergen en Neede
- Notitie welstandsvrij bouwen in Berkelland van 6 juli 2011 van het Gelders Genootschap
- (Nieuwe) bestemmingsplannen gemeente Berkelland
- (concept) 'Berkelland beschreven, Cultuurhistorische gebiedsbeschrijving'
- Structuurvisie Berkelland 2025
- Kadernota ruimtelijke kwaliteit 'Achterhoekse erven veranderen' van mei 2008
- Welstandsnota 2010 gemeente Raalte
- 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid', 1985 van de heer Tj. Dijkstra, voormalig rijksbouwmeester

#### Bijlagen

1. kaarten gebiedsindeling
2. straatnamenregister

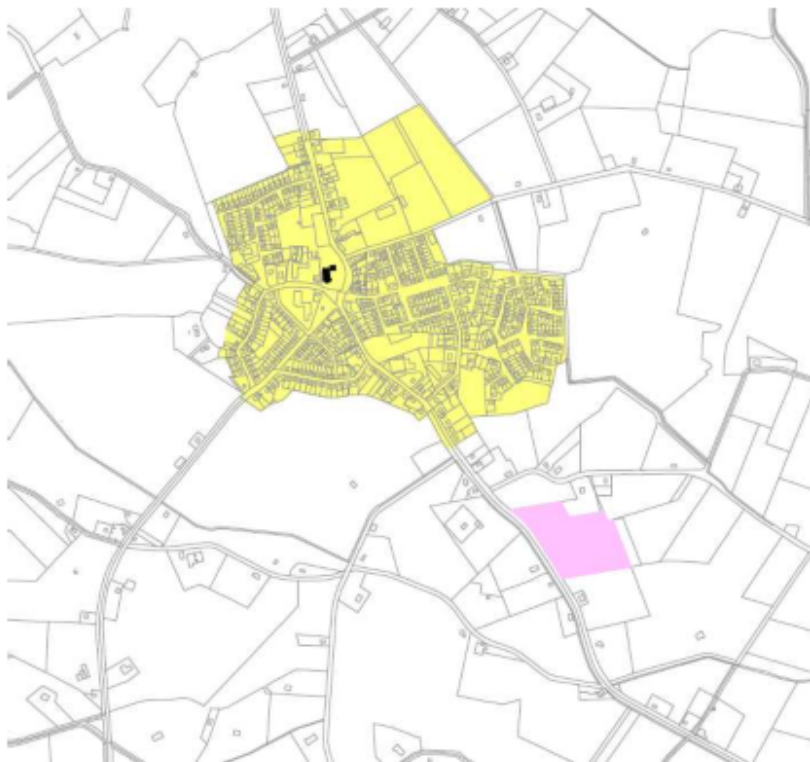
*Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van  
22 mei 2012,*

*de griffier,*

*de voorzitter,*

## Bijlage 1 Gebiedsindeling

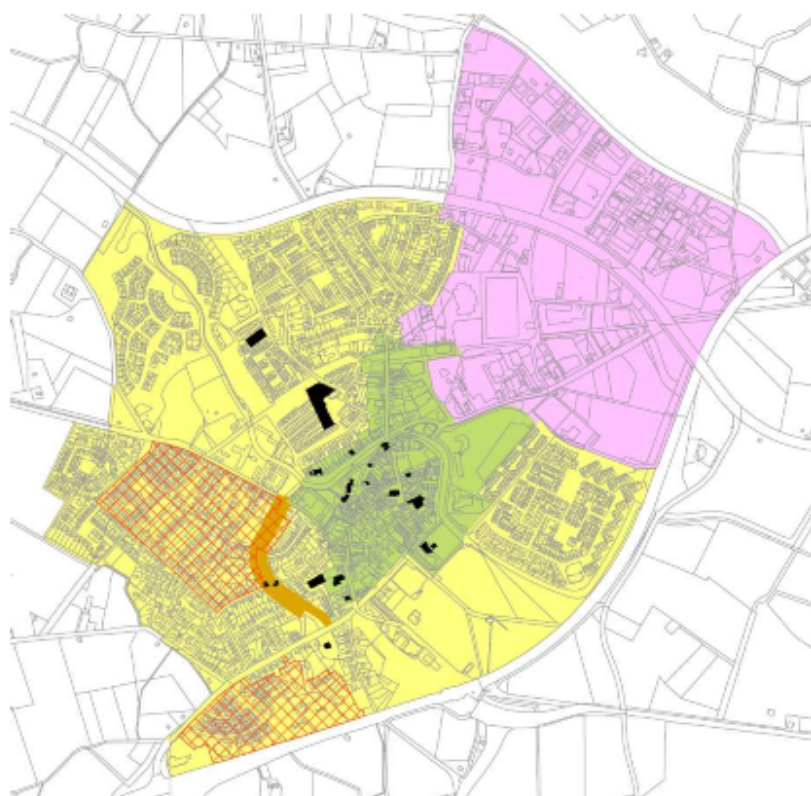
### Beltrum











#### Legenda

- Centrum
- Historisch gebied en linten
- Woongebieden
- Bedrijventerrein
- Buitengebied
- Beeldkwaliteitsplan
- Monument (in de kern)
- Circumvallatielinie

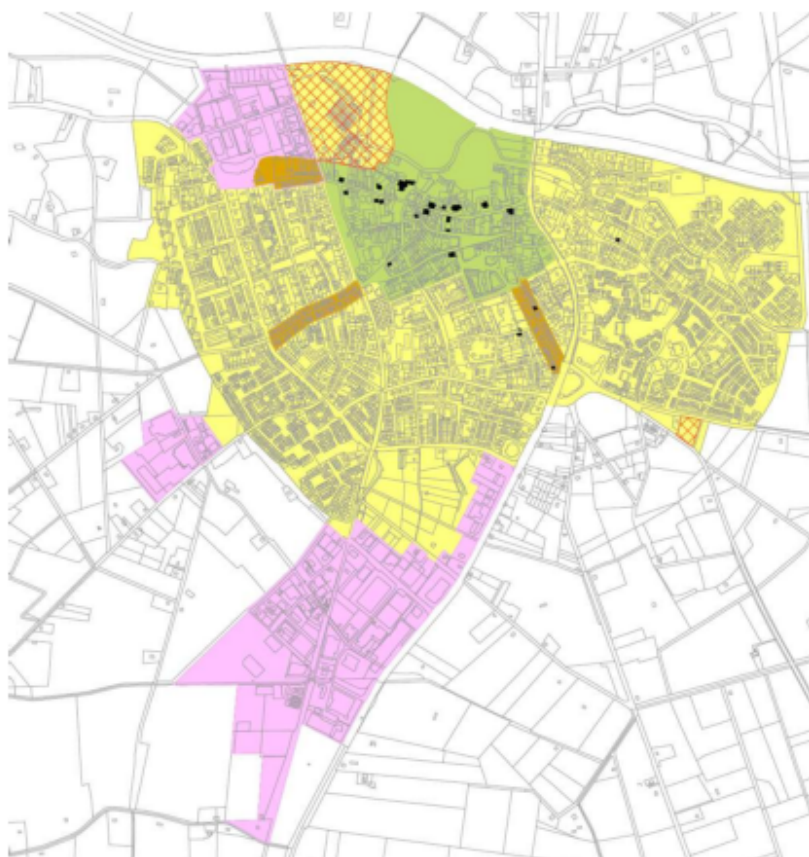
## Borculo



### Legenda

-  Centrum
-  Historisch gebied en linten
-  Woongebieden
-  Bedrijventerrein
-  Buitengebied
-  Beeldkwaliteitsplan
-  Monument (in de kern)
-  Circumvallatielinie

## Eibergen



### Legenda









-  Centrum
-  Historisch gebied en linten
-  Woongebieden
-  Bedrijventerrein
-  Buitengebied
-  Beeldkwaliteitsplan
-  Monument (in de kern)
-  Circumvallatielinie



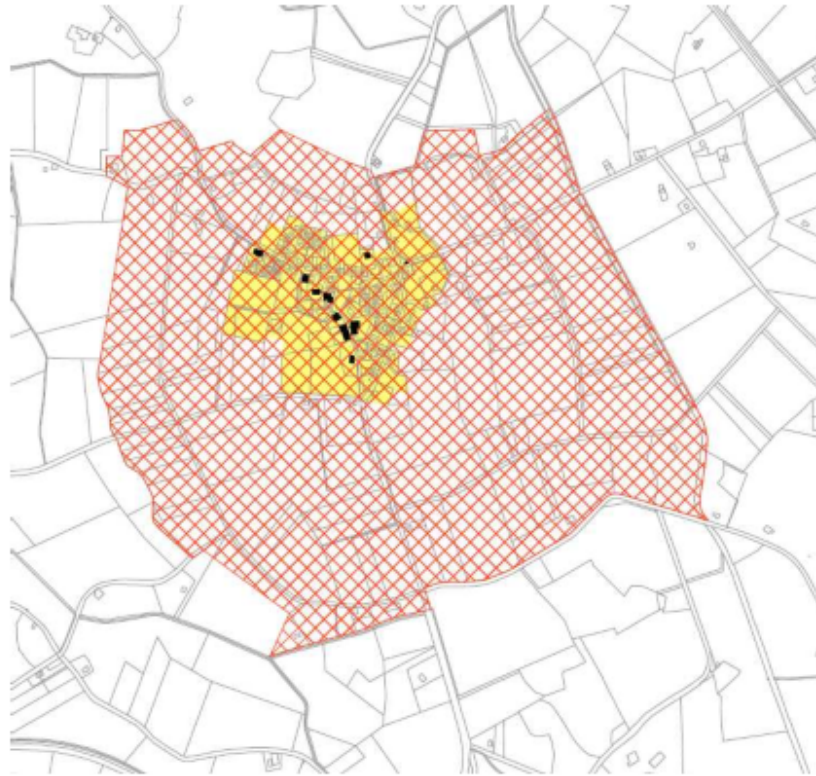
## Geesteren





### Legenda

-  Centrum
-  Historisch gebied en linten
-  Woongebieden
-  Bedrijventerrein
-  Buitengebied
-  Beeldkwaliteitsplan
-  Monument (in de kern)
-  Circumvallatielinie

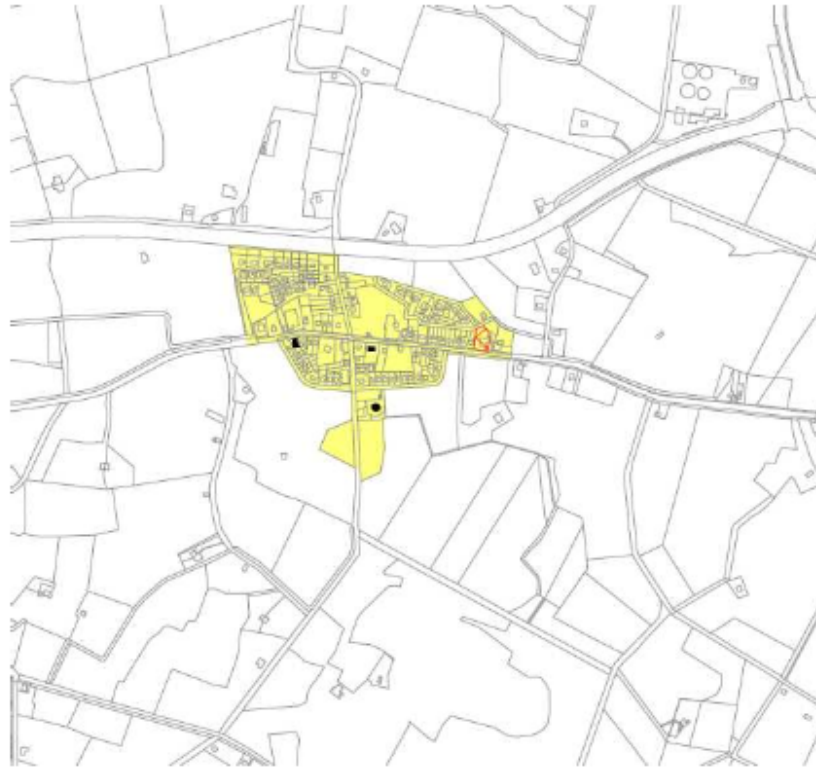
## Gelselaar



### Legenda

-  Centrum
-  Historisch gebied en linten
-  Woongebieden
-  Bedrijventerrein
-  Buitengebied
-  Beeldkwaliteitsplan
-  Monument (in de kern)
-  Circumvallatielinie

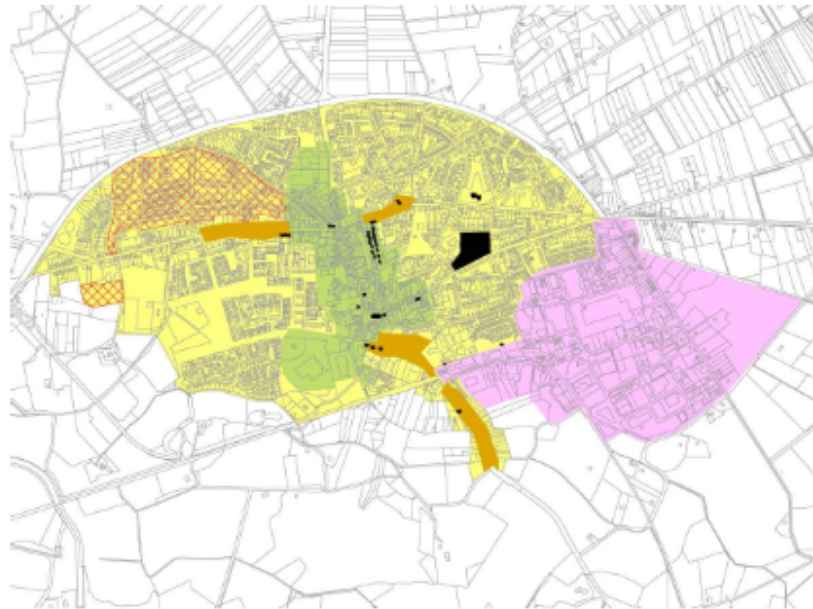
## Haarlo










### Legenda

- Centrum
- Historisch gebied en linten
- Woongebieden
- Bedrijventerrein
- Buitengebied
- Beeldkwaliteitsplan
- Monument (in de kern)
- Circumvallatielinie

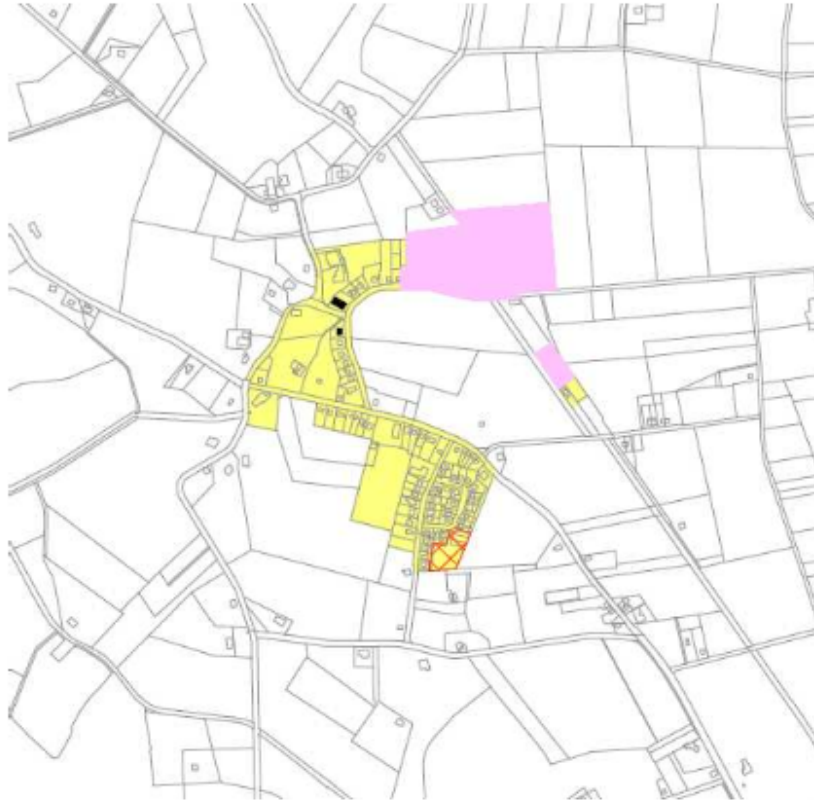
## Neede



### Legenda

-  Centrum
-  Historisch gebied en linten
-  Woongebieden
-  Bedrijventerrein
-  Buitengebied
-  Beeldkwaliteitsplan
-  Monument (in de kern)
-  Circumvallatielinie

## Noordijk



### Legenda

-  Centrum
-  Historisch gebied en linten
-  Woongebieden
-  Bedrijventerrein
-  Buitengebied
-  Beeldkwaliteitsplan
-  Monument (in de kern)
-  Circumvallatielinie



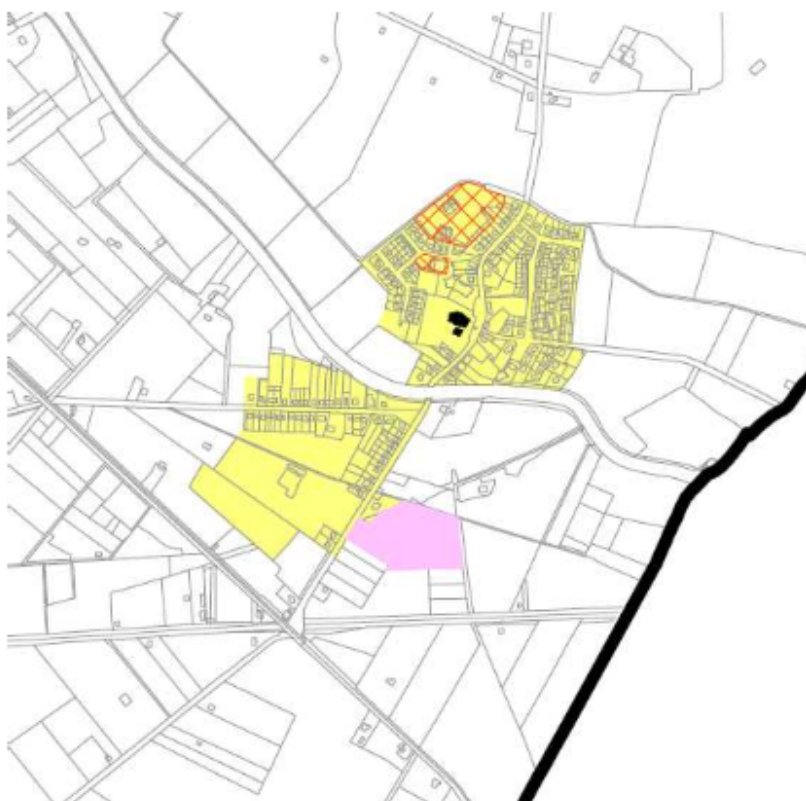
## Rekken



### Legenda

-  Centrum
-  Historisch gebied en linten
-  Woongebieden
-  Bedrijventerrein
-  Buitengebied
-  Beeldkwaliteitsplan
-  Monument (in de kern)
-  Circumvallatielinie

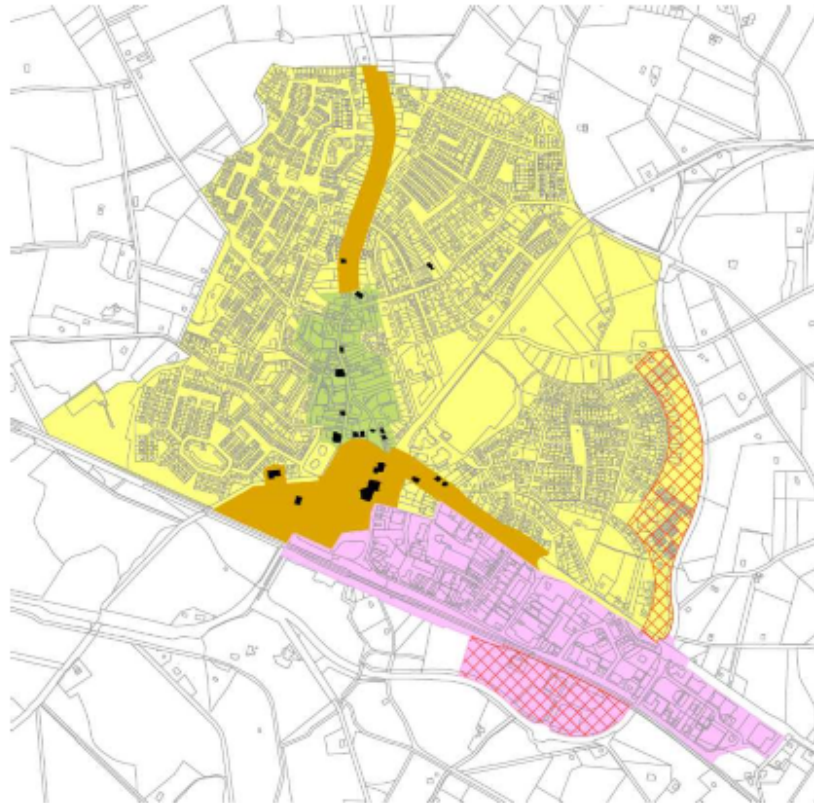
## Rietmolen











### Legenda

- Centrum
- Historisch gebied en linten
- Woongebieden
- Bedrijventerrein
- Buitengebied
- Beeldkwaliteitsplan
- Monument (in de kern)
- Circumvallatielinie

## Ruurlo



### Legenda

-  Centrum
-  Historisch gebied en linten
-  Woongebieden
-  Bedrijventerrein
-  Buitengebied
-  Beeldkwaliteitsplan
-  Monument (in de kern)
-  Circumvallatielinie

## Bijlage 2 Straatnamenregister