

Gemeente Montfoort

Welstandsnota

148x00081.09198

augustus 2011

Documentatiepagina

Opdrachtgever:	Gemeente Montfoort
Titel rapport:	Welstandsnota Montfoort
Rapporttype:	Ontwerp
Rapportnummer:	148x00081.09198
Datum:	augustus 2011
Origineel:	BRO
2011 Versie:	Aldo de Leeuw, MSc
Beknopte inhoud:	Welstandsnota met gebiedsbeschrijving, welstandsbeleid en welstandsprocedures.
Trefwoorden:	Welstandsnota, Westelijk Weide- en Kromme Rijngebied, Montfoort

VOORWOORD EN INLEIDING

VOORWOORD EN INLEIDING

VOORWOORD

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

1.2 Het doel en de reikwijdte van deze welstandsnota

1.3 Leeswijzer

7

7

7

8

VOORWOORD

Voorwoord van de Wethouder (PM)

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Veranderingen in de bebouwde omgeving gaan vaak heel geleidelijk. Ze zijn het resultaat van een optelling van bouwinitiatieven, variërend van kleinere bouwwerken, zoals een schutting, aanbouw of dakkapel, tot een compleet nieuwe woning. Deze optelling valt niet altijd positief uit. Het is immers lastig de invloed van iedere bouwaanvraag op de omgeving goed te beoordelen en naar de burger inzichtelijk te maken waarom deze beoordeling zo uitvalt. Het welstandsbeleid moet de handvatten bieden om deze beoordeling te kunnen maken. Bovendien geeft het de burgers vooraf inzicht in de criteria waaraan hun aanvraag getoetst zal worden. Zij kunnen deze gebruiken als handvat bij het opstellen van hun bouwplan waardoor dit eerder aan de eisen van welstand kan voldoen zodat de vergunningprocedure soepeler kan worden doorlopen.

Een belangrijke aanleiding voor het opstellen van welstandsbeleid wordt gevormd door de regelgeving in de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Deze wijzigingen hebben tot doel de welstandsbeoordeling met kortere procedures transparanter en objectiever te maken. Het beleid moet lokaal ontwikkeld worden en bestuurlijk door de gemeenteraad worden vastgesteld. De wet eist voortaan dat gemeenten welstandsbeleid ontwikkelen om een welstandstoets te kunnen blijven uitvoeren. Met deze welstandsnota voldoet de gemeente Montfoort aan deze eis.

1.2 Het doel en de reikwijdte van deze welstandsnota

Voordat iemand mag gaan bouwen, zal hij in beginsel een vergunning moeten aanvragen bij de gemeente. De aanvraag wordt, naast welstand, o.a. getoetst aan het Bouwbesluit en aan het bestemmingsplan.

De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan aanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld een dorpskern, een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er worden criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk van de waarde van het gebied kan het kader meer of minder streng zijn. In bijvoorbeeld een historisch dorpscentrum zal de prioriteit van welstand anders liggen dan op een regulier bedrijventerrein.

Welstandstoezicht is dus niet simpelweg een vraag van mooi of niet mooi, maar een beoordeling van de kwaliteit van het bouwwerk aan de hand van duidelijk benoemde crite-

ria. Welstand is niet zozeer een waardeoordeel over een bouwwerk op zich, maar vooral een beoordeling van de bijdrage van dat bouwwerk aan de ruimtelijke kwaliteit op die specifieke locatie. De welstandsnota is gebaseerd op de lokale karakteristieken in bestaande stedelijke gebieden en het buitengebied.

De welstandsnota van de gemeente Montfoort is opgesteld voor de relatief kleine bouwopgaven van één of enkele gebouwen, uitbreidingen van bestaande bebouwing en veel voorkomende kleine bouwwerken in bestaand stedelijk- en buitengebied (beheergebieden). Voor grootschalige ontwikkelingen of voor herontwikkelingen in bijvoorbeeld dorpscentra, vormen andere documenten, zoals beeldkwaliteitsplannen, de welstandsnota.

1.3 Leeswijzer

De 'Welstandsnota Montfoort' bestaat uit drie delen: een toelichting op het welstandsbeleid in de gemeente Montfoort (deel A), criteria (deel B) en welstandsprocedures (deel C). Het benoemen, inventariseren en analyseren van de lokale ruimtelijke karakteristieken en vervolgens het vertalen van deze karakteristieken naar deelgebieden en thema's, vormt de basis voor een gebiedsgericht welstandsbeleid. In deel A - het welstandsbeleid - wordt toegelicht hoe de gemeente Montfoort vorm geeft aan haar gebiedsgerichte welstandsbeleid. Op basis van een waardering van de verschillende kwaliteiten per gebied wordt een welstandsniveau toegekend. Dit welstandsniveau betekent een bepaalde manier van toetsen.

Deel B - criteria - gaat in op de bij een bouwaanvraag te hanteren criteria. In dit deel zijn de geldende 'algemene', 'gebiedsgerichte' en 'sneltoets'-criteria aangegeven. De algemene criteria van welstand bestaan uit een 'algemene richtlijn voor goede architectuur'. De gebiedsgerichte criteria zijn op basis van een gebiedsinventarisatie en een gebiedsanalyse opgesteld en gelden voor een specifiek deelgebied van de gemeente. De sneltoetscriteria bestaan uit een algemene en een gebiedsgerichte set van criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken. Het lezen van dit hoofdstuk geeft inzicht in de eisen die aan een bouwplan in een bepaald gebied worden gesteld. Een beschrijving van de welstandsprocedure is te vinden in deel C – Procedure van deze nota.

DEEL A – BELEID

DEEL A – BELEID	1
WELSTANDSBELEID	1
2.1 Inleiding	1
2.2 Gebiedsgericht welstandsbeleid	3
2.2.1 Inleiding	3
2.2.2 Gebiedsanalyse	5
2.2.3 Drie niveaus van welstand	5
2.3 Objectgerichte criteria	9
2.4 Afwijken van de criteria	9
2.5 Regionaal Welstandsbeleid	10
2.6 Lokaal welstandsbeleid	12
2.6.1 Welstandsvrij bouwen	12
2.6.2 Afwijken van welstandsadvies	12
INKADERING VAN HET WELSTANDSBELEID	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Welstand en ruimtelijke kwaliteit in groter verband	14
3.3 Welstand en het bestemmingsplan	14
3.4 Welstand en het Beeldkwaliteitsplan	15
3.5 Welstand en openbare ruimte en groenbeleid	16
3.6 Welstand en monumentenbeleid	17
3.6.1 Inleiding	17
3.6.2 Monumenten op de Welstandsbeleidskaart	18
3.7 Welstand en reclamebeleid	18

WELSTANDSBELEID

1 Inleiding

Dit hoofdstuk is het nieuwe welstandsbeleid van de gemeente Montfoort uitgewerkt. In Nederland staat de vormgeving van het collectieve beeld boven dat van het individuele object. Stedenbouw en architectuur zijn in Nederland van oudsher meer aan de orde van de dag dan bijvoorbeeld in België. Al sinds de 15^{de} eeuw bestaan er in Nederland lokale verplichtingen ten aanzien van vormgevingsaspecten. In 1962 werd de verplichting voor gemeenten om een welstandscommissie te benoemen opgenomen in de Woningwet. De laatste jaren is er kritiek geuit op de werkwijze en geringe mate van democratische controle op de welstandscommissie. In de nieuwe Woningwet, die sinds 1 januari 2003 van kracht is, worden veranderingen doorgevoerd om het welstandsbeleid toegankelijker en toetsbaarder te maken. Onderhavige welstandsnota en het hierin uitgedragen beleid geven invulling aan het toegankelijk en toetsbaarder maken van het welstandsbeleid.

In 2010 treedt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking. Met de invoering van de Wabo zal een deel van de Woningwet 2003 en de Wet ruimtelijke ordening komen te vervallen.

Wat wel of niet vergunningplichtig is, is vastgelegd in het Besluit omgevingsrecht. De gemeente heeft daar geen zeggenschap over.

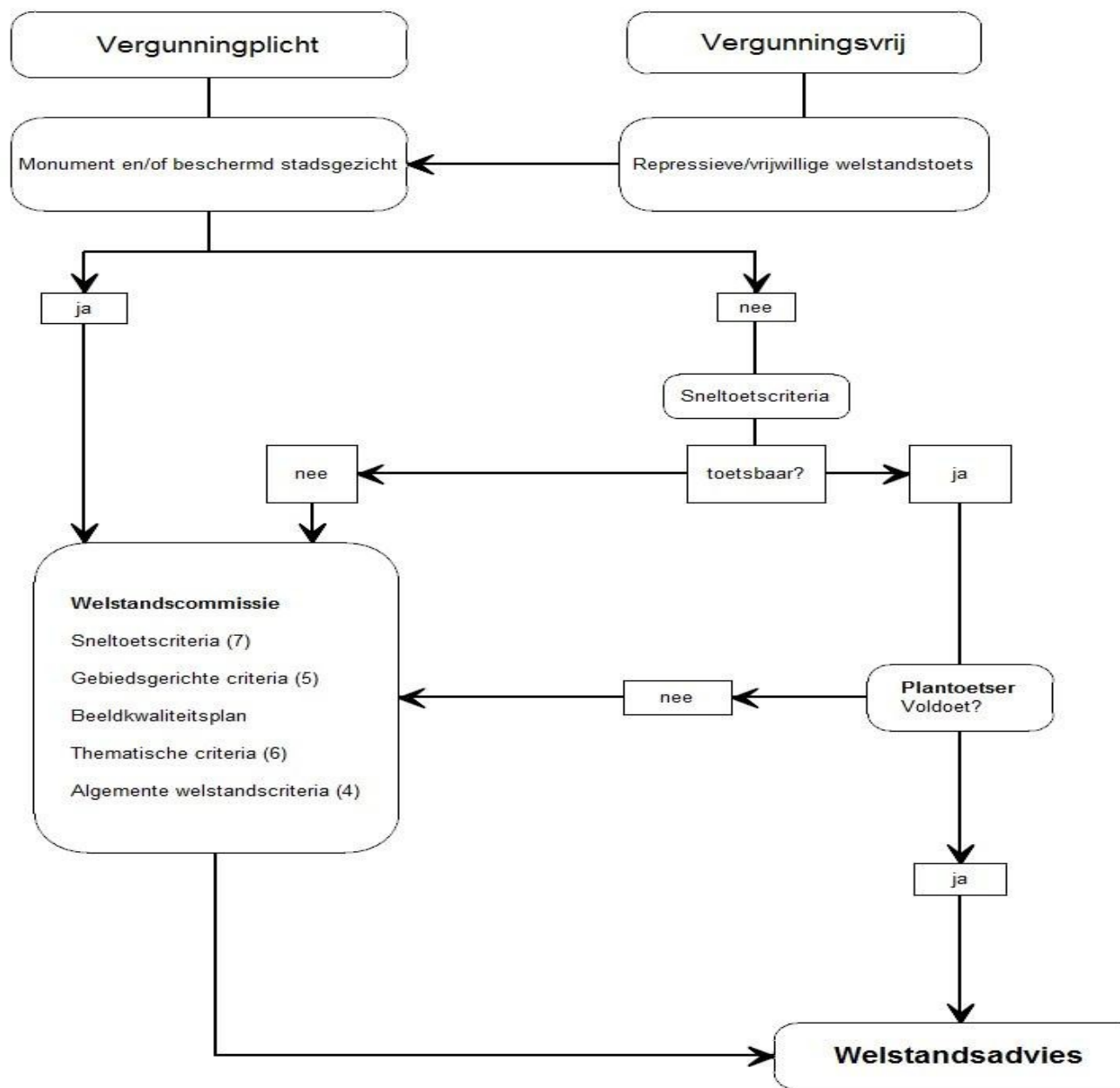
Omdat de welstandstoets onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunningprocedure worden voor vergunningsvrije bouwwerken geen welstandscriteria. Wel mag de gemeente aan de bouwer vragen om de uitvoering van een bouwwerk aan te passen indien deze uitvoering 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand'. Dit wordt de 'repressieve toetsing' genoemd.

Voor vergunningplichtige bouwwerken zijn 'sneltoetscriteria' opgesteld. Dit zijn criteria voor veel voorkomende bouwwerken. Een aanvraag kan getoetst worden aan de sneltoetscriteria als alle bouwonderdelen van het bouwplan opgenomen zijn in de sneltoetscriteria. In beginsel zijn deze voor het gehele gemeentelijke grondgebied uniform. Voor bouwwerken die binnen het beschermd stadsgezicht vallen en/of een monument zijn, zijn naast de sneltoetscriteria ook de gebiedsgerichte criteria van toepassing. Voor bouwwerken die niet voldoen aan, of niet getoetst kunnen worden aan de sneltoetscriteria zijn ook de zogenaamde 'gebiedscriteria' van toepassing. Deze zijn gebaseerd op de specifieke gebiedskenmerken.

Enkele gebouwen (zoals bijvoorbeeld molens) zijn zo specifiek dat daarvoor afzonderlijke welstandscriteria zijn geformuleerd. Dit zijn de 'thematische criteria'.

Ten slotte bevat de welstandsnota ook 'Algemene criteria' ¹. Daarin liggen de algemene richtlijnen voor goede architectuur vast. Zij dienen als onderlegger, kunnen behulpzaam

Omgevingsvergunning



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

en bij afwijkingen, in bijzondere situaties en bij de interpretatie van criteria.

De bijgaand schema zijn de verschillende soorten welstandstoets aangegeven. De nummers in het schema verwijzen naar de betreffende hoofdstukken van de welstandsnota.

De criteria worden soms (kwantitatieve) maatvoeringen genoemd. Deze zijn gebaseerd op kwalitatieve kenmerken van het gebied. In de criteria wordt bijvoorbeeld gesproken over een minimale afstand van met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen, zoals aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel. Deze bouwwerken zijn in sommige gevallen vergunningsvrij en in andere gevallen vergunningplichtig. In de criteria is een algemene maat opgenomen. In sommige gevallen zijn criteria opgenomen voor bouwwerken die vergunningsvrij zijn. Dit zal geen probleem zijn. Hierboven is reeds aangegeven, dat de toetsende ambtenaar altijd eerst moet onderzoeken of een bouwplan vergunningsvrij is. Is dat het geval dan zal hij niet meer toekomen aan de criteria uit de welstandsnota.

2 Gebiedsgericht welstandsbeleid

2.1 Inleiding

Gebiedsgericht welstandsbeleid is vervat in gebiedsgerichte criteria. In sommige gebieden is bij de 'gebiedscriteria' ook nog sprake van aanvullende criteria op de sneltoetscriteria. Deze aanvullende criteria behoren tot de 'gebiedscriteria'.

Een van de doelen van de wetswijziging van de Woningwet van 2003 is het gebiedsgericht maken van het welstandsbeleid. Met een gebiedsgericht welstandsbeleid wil de gemeente Montfoort ervoor zorgen dat nieuwe gebouwen en bouwwerken passen bij de karakteristiek en kwaliteit van een gebied. Binnen het grondgebied van de gemeente Montfoort komen verschillende soorten gebieden voor, elk met hun eigen kwaliteit en karakteristiek.

Het centrum van Linschoten of Montfoort is anders dan een lint in het buitengebied. Hoe mensen de verschillende karakteristieken en kenmerken waarderen, verschilt van persoon tot persoon.

Ruimtelijke identiteit

Ruimtelijke identiteit van een gebied, waarmee dat gebied zich onderscheidt van andere, is een voor de jaren heen gegroeid gegeven. Aandacht voor dit gegeven, gestoeld op cultuurhistorisch besef en een beleving van en waardering voor de eigen historische, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten, eigen karakteristieken en eigen eigenaardigheden, is belangrijk. Ingrepen in de gebouwde omgeving (bouwplannen) hebben invloed op die omgeving. Het is bij bouwopgaven 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 en daar gebruik van te maken 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 goed 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 indien 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.

Zo werden bijvoorbeeld gotische kerken in de 'moderne' renaissance geassocieerd met het barbaarse, platvloerse middeleeuwse leven. In de 'romantische' 19^e eeuw is men de gotiek opnieuw gaan waarderen en zijn de oude vervallen gotische kerken opgeknapt en vaak verder afgebouwd.

^e eeuw is men de

Samenhang

Als er sprake is van veel samenhang tussen de cultuurhistorie, stedenbouw en architectuur zal een, van de karakteristiek afwijkend, nieuwbouwplan eerder als minder passend ervaren worden dan in gebieden met weinig samenhang tussen deze kenmerken. Wordt de samenhang tussen de kenmerken ook hoog gewaardeerd, zoals 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 minder eisen te worden gesteld aan nieuwe bouwplannen.

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:

- Hoe de verschillende gebouwen in een gebied zijn gesitueerd ten opzichte van de straat, de verkaveling en elkaar;
- welke bouwvormen voorkomen in dat gebied (grote of kleine massa's, één of meerdere verdiepingen, met of zonder kap);
- of de gevels een karakteristieke opbouw hebben (staande of liggende kozijnen en ramen, een afzonderlijke onderpui e.d.);
- of er sprake is van kenmerkend kleur- en materiaalgebruik en van specifieke details.

2.2 Gebiedsanalyse

Opmerkende gebieden

gebiedsgericht betekent maatwerk voor die specifieke situatie. De gemeente Montfoort maakt deel uit van het Westelijk Weide- en Kromme Rijngebied. Dit gebied heeft vanuit zijn ontstaansgeschiedenis een eenduidige ruimtelijke opbouw met een duidelijke beleving, duidelijke samenhangende karakteristiek en kwaliteit. Daarom zijn de 9 gemeenten in het gebied eerst samen op zoek gegaan naar deze samenhangende kwaliteiten en karakteristieken. De resultaten van deze zoektocht zijn weergegeven in het werkdocument 'Regionale welstandsnota Westelijk Weide- en Kromme Rijngebied'.

Op basis van de gezamenlijk bepaalde regionale karakteristieken is per gemeente de invloed van deze karakteristieken op de lokale situatie bekeken.

². Aan de

Voor de herkenbaarheid zijn per kern buurten onderscheiden. Binnen een buurt kunnen verschillende gebieden voor komen die elk hun eigen karakteristiek hebben. Deze karakteristiek wordt bepaald door de wijze van ontwikkelen, de aard van de bebouwing en/of specifieke architectuurkenmerken. Gebieden zijn onderscheiden als dit van belang is voor het goed benoemen van de gebiedsgerichte criteria.

De beschrijving van de gebiedscriteria in hoofdstuk 5 (deel B) is op deze wijze opgeleverd.

2.3 Drie niveaus van welstand

Waardering

De typologie ordent en beschrijft de kenmerken en karakteristieken van de verschillende gebieden. De waarde die hier aan wordt gehecht bepaalt het niveau van welstandstoelichting. Deze wordt gebaseerd op:

- de ruimtelijke karakteristiek en samenhang;
- de cultuurhistorische kwaliteiten;
- de architectonische kwaliteiten;
- de dynamiek van de bouwopgave;
- en de wijze waarop bovenstaande zaken binnen de gemeente worden beleefd en gewaardeerd.

De keuze voor een bepaald niveau van welstand is een gemeentelijke. Deze is gestoeld op een afweging van bovenstaande kwaliteiten en de prioriteit die het gemeentebestuur eraan heeft gegeven.

De uitkomsten van dit regionale welstandskader zijn uiteengezet in paragraaf 2.5.

Aspecten van welstand

<p>Situering van het bouwwerk</p>	<p>1.1.1. Rooilijn Situering van de voorgevel ten opzichte van de bestaande of geplande bouwwerken in de omgeving. Uitbouw van de gevelrooilijn door erkers, balkons e.d. ten opzichte van de bestaande of geplande bouwwerken in de omgeving.</p> <p>1.2. Zijdelingse afstand Afstand van het bouwwerk ten opzichte van aangrenzende bouwwerken en/of perceelsgrens in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p> <p>1.3. Oriëntatie De oriëntatie van het bouwwerk ten opzichte van de straat of kenmerkende landschapsstructuren.</p>
<p>Hoofdvormen van het bouwwerk</p>	<p>2.1. Bouwmassa De onderlinge verhouding tussen lengte, breedte en hoogte, de samenstelling / samenvoeging van de verschillende bouwvormen en het onderscheid tussen hoofdgebouw en bijgebouwen in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p> <p>2.2. Bouwhoogte De goot en nokhoogte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p> <p>2.3. Kapvorm De vorm van de kap van het hoofdgebouw en de bijgebouwen in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p> <p>2.4. Kaprichting De richting van de kap van het hoofdgebouw en de bijgebouwen in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p>
<p>Gevelaanzichten van het bouwwerk</p>	<p>3.1.1. Gevelopbouw Een evenwichtige compositie van de gevelopbouw. Een compositie van de gevelopbouw (plint, middenstuk, gevelbeëindiging, dak) in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p> <p>3.2. Gevelgeleding De geleding van de gevel en zijn samenstellende delen van het hoofdgebouw en de bijgebouwen (horizontaal, verticaal, neutraal of afwisselend) in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p> <p>3.3. Plasticiteit De plasticiteit van de gevel gekenmerkt door de plaatsingsmaat en neggemaat van kozijnen in de gevel, de dakbeëindiging, en plaats en vorm van schoorstenen, balkons, erkers en uitbouwen in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p>
<p>Materialisatie en detaillering van het bouwwerk</p>	<p>4.1. Materiaalverwerking De consistente wijze van verwerking van het materiaal, zoals metselverbanden, principe van betimmering in relatie tot de bestaande of geplande omgeving.</p> <p>4.2. Specifieke materiaalkleur De consistente toepassing van de specifieke materiaalkleur van het bouwwerk in relatie tot de bestaande of geplande omgeving, waaronder ook het landschap.</p> <p>4.3. Detaillering De consistente toepassing van de specifieke detaillering van het bouwwerk in relatie tot de bestaande of geplande omgeving in de vorm van gevelafwerking, ornamenten, voegvormen en kleur, aanduiding bewegende delen in kozijnen en muurankers en muurschotels.</p>

Niveaus van welstand

De welstandscmissie handelt bij haar toets conform de inhoud van de welstandcriteria, als in deze nota opgenomen. Zij houdt bij haar toets rekening met de verschillen in de niveaus van welstand. Bieden de criteria voor de welstandstoets aanknopingspunten voor het ontwerp, de niveaus van welstand geven een indicatie voor de mate waarin er door de gemeente waarde wordt gehecht aan de specifieke ontwerp kwaliteit. De niveaus van welstand bepalen in hoofdlijnen de mate van gedetailleerdheid van de gebiedsgerichte criteria. De welstandscmissie kan in haar welstandsadvies geen zwaardere criteria vaststellen dan vastgelegd in deze nota.

De toets onderscheidt drie niveaus van welstandstoets:

- REGULIER niveau van welstand;
- PLUS niveau van welstand;
- BIJZONDER niveau van welstand.

Regulier

Bij het REGULIER niveau van welstand is de toets door welstandtoezicht gericht op die aspecten die te maken hebben met de situering van het bouwwerk (rooilijn, zijdelingse afstand, oriëntatie), de hoofdvormen van het bouwwerk (bouwmassa, bouwhoogte, kapvorm en kaprichting), de schaal en geleding van het gebouw, de gevelindeling, het materiaalgebruik en de gebruikte kleurtoon. Het welstandstoets is in deze gebieden gericht op het handhaven van de bestaande kwaliteiten.

Plus

Het PLUS-niveau van welstand geldt voor die gebieden of structuren die vanwege hun specifieke ruimtelijke of stedenbouwkundige opbouw extra aandacht behoeven. De onder REGULIER-niveau genoemde aspecten zullen aan de hand van de in de gebiedsbeschrijvingen genoemde kwaliteiten bij de beoordeling zwaarder wegen. Nieuwe ontwikkelingen vragen om een zorgvuldige inpassing. De kwaliteit moet bijdragen aan de bestaande karakteristiek en samenhang en deze zo mogelijk versterken. Dit regime zal worden toegepast in gebieden waar de ruimtelijke kwaliteiten en samenhang voor het totaal van de gemeente van belang zijn, maar die ook enige dynamiek kunnen verdragen.

Bijzonder

Naar aanleiding van de ruimtelijke analyse zijn er gebieden aan te wijzen die gezien hun hoge ruimtelijke kwaliteit bijzondere bescherming behoeven waarvoor vervolgens een BIJZONDER-niveau van welstand wordt toegepast. Naast de eerder genoemde criteria wordt extra gelet op bijvoorbeeld de materiaalverwerking, de specifieke materiaalkleuren en de verdere detaillering van de architectuur in de vorm van gevelafwerking, ornamenten, voegvormen en -kleur, aanduiding van bewegende delen in kozijnen, muurankers en muurschotels. Dit niveau van welstandstoets beperkt zich tot gebieden waar de combinatie van ruimtelijke kwaliteiten en samenhang en de aanwezige of verwachte dynamiek van de bouwopgaven vragen om extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit. In deze gebieden zullen naast het welstandsbeleid aanvullende ruimtelijke beleidsinstrumenten moeten bijdragen aan de te bereiken ruimtelijke kwaliteiten.

De wet biedt ook de mogelijkheid welstandsvrije gebieden te onderscheiden. In de gemeente Montfoort zijn geen welstandsvrije gebieden opgenomen, omdat dit welstandskader is gebaseerd op de bestaande ruimtelijke kwaliteiten. De gemeente Montfoort vindt het uit oogpunt van rechtsbescherming van burgers niet verantwoord voor bestaande gebieden geen enkele welstandstoets toe te passen.

De indeling in REGULIER, PLUS en BIJZONDER niveau van welstand is vastgelegd op de welstandsbeleidskaart. Met de driedeling verwacht de gemeente Montfoort gebiedsgericht de juiste accenten te kunnen leggen voor welstand.

Motivering keuze welstandsniveaus gemeente Montfoort

In deel B zijn bij de gebiedscriteria per type gebied de specifieke kenmerken beschreven die voor dat gebied bij de beoordeling relevant zijn.

In zijn algemeenheid geldt dat naar mate de waardering voor een bepaald gebied, samengaan met een bepaalde samenhang tussen cultuurhistorie, stedenbouw en architectuur, hoger is, een hoger niveau van welstand gehanteerd wordt.

Voor het buitengebied is in principe gekozen voor één niveau van welstand; het **REGULIER niveau**. Uitzonderingen hierop vormen:

Enkele historische lintstructuren zoals dijk- en stroomruglinten en enkele buurtschappen in Montfoort en Linschoten waar ingrepen in de gebouwde omgeving een relatief grote impact hebben vanwege de cultuurhistorische waarde van de structuurbepalende linten in het algemeen en vanwege de hoge dichtheid van karakteristieke bebouwing in het bijzonder. Voor deze gebieden wordt derhalve een **PLUS niveau** van welstand gehanteerd.

De Haardijk, Noord Linschoterdijk en Blokland die vanwege de unieke setting van gebouwen, de gaafheid van de karakteristieke bebouwing en de fraaie landschappelijke inpassing bijzondere bebouwingsensembles vormen in het buitengebied. In deze linten wordt derhalve het **BIJZONDER niveau** van welstand gehanteerd.

Voor de kernen (H, en W gebieden) in de gemeente Montfoort geldt dat:

Voor de historische stads-/dorpskern van Montfoort en Linschoten een **BIJZONDER niveau** van welstand wordt gehanteerd. De historische kernen kennen ieder hun eigen karakteristiek, bijzondere bebouwing en hebben een eigen identiteit. Om deze bijzondere kwaliteiten te behouden, te herstellen en waar mogelijk of noodzakelijk te versterken, zullen nieuw- en verbouwinitiatieven in deze gebieden zorgvuldig ingepast moeten worden. Het gebiedsgericht welstandsbeleid is één van de instrumenten om dit te bereiken.

De woongebieden achter de linten zijn minder zichtbaar en vaak minder dynamisch. Voor deze gebieden geldt in principe een **REGULIER niveau** van welstand. Uitzondering hierop vormt Hofland Oost in Montfoort. Voor dit woongebied geldt een **PLUS niveau** van welstand vanwege de ensemblewaarde en gaafheid in bebouwing.

voor de bedrijventerreinen in de gemeente Montfoort geldt dat:

In principe een **REGULIER niveau** van welstand wordt gehanteerd. De bedrijventerreinen kennen een relatief hoge dynamiek in de bouwopgave, maar kennen doorgaans een geringe mate van samenhang in vorm, kleur en detaillering. Een uitzondering hierop vormt de Vlasakker. Hiervoor geldt een **PLUS niveau** van welstand.

Nieuw beleid is maatgevend (uitsterf-regeling)

De gemeente Montfoort heeft gekozen om het nieuwe welstandsbeleid als richtinggevend te stellen. Eerder toegestane bouwwerken kunnen niet verwijderd worden maar zullen in de loop der tijd verdwijnen (uitsterven) doordat het nieuwe welstandsbeleid bepaald is. Het door bouwaanvragers verwijzen naar deze eerder toegestane vergunningen doet niet meer op, de gemeente heeft namelijk een duidelijk standpunt ingenomen. Het nieuwe beleid ten aanzien van bouwplannen is duidelijk vertaald in criteria waaraan consequent getoetst zal worden. Als er alsnog wordt afgeweken van de opgenomen criteria moet dat goed beargumenteerd te worden. Deze afwijkingen zullen bovendien behandeld worden als nieuwe uitzonderingen of mogelijkheden.

3 Objectgerichte criteria

voor specifieke bouwwerken of bouwwerken op specifieke locaties zijn aanvullende criteria opgesteld. Per thema is aansluiting gezocht bij het ruimtelijke kwaliteitsbeleid en de meest recente ontwikkelingen.

Alast het benoemen en onderscheiden van verschillende deelgebieden kent elke gemeente en regio ook haar specifieke gebouwen, bouwtypen en bouwwerken op specifieke locaties. De gemeente Montfoort benoemt bouwtypen en bouwwerken die zo gebiedseigen zijn, een specifieke functie hebben of als object op zich beeldbepalend zijn, waarvoor daarvoor afzonderlijke criteria kunnen worden opgesteld. Daarnaast zijn er bepaalde gebieden, zoals een dorpsrand, een entree, een verblijfsrecreatiegebied, een park of een landschapengebied die bijzondere aandacht vragen. Deze thematische bebouwingstypen zijn behandeld in Deel B - Hoofdstuk 6 van deze nota.

Voor specifieke bouwtypen en bouwwerken geldt dat de criteria altijd in samenhang moeten worden gezien met de gebiedsgerichte welstandscriteria waarin het bouwwerk wordt geplaatst.

4 Afwijken van de criteria

Het nieuwe welstandsnota is maatgevend inzake het welstandstoezicht. Echter de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) bieden Bur-

gemeester en Wethouders de mogelijkheid af te wijken van de criteria, die in de welstandsnota zijn opgenomen.

In bijzondere gevallen kunnen de welstandscriteria niet toereikend zijn. Het kan bijvoorbeeld gebeuren dat een plan wel voldoet aan redelijke eisen van welstand, maar niet aan de welstandscriteria. Dan kunnen Burgemeester en Wethouders, eventueel na advies van de welstandscommissie, gemotiveerd afwijken van de welstandscriteria. Deze 'inherent afwijkingsbevoegdheid' is gebaseerd op artikel 4:84 Awb.

Daarnaast zijn Burgemeester en Wethouders op grond van artikel 2.10 lid 1d, Wabo bevoegd gemotiveerd af te wijken van een welstandsadvies, indien zwaarwegende (economische of maatschappelijke) belangen dit wenselijk maken. Het college van burgemeester en wethouders zal uiterst terughoudend zijn met het gebruik van deze mogelijkheid omdat de ruimtelijke kwaliteit niet snel ondergeschikt wordt geacht aan economische of maatschappelijke belangen.

De welstandscommissie legt de raad eenmaal per jaar een verslag voor van haar werkzaamheden. Ook het college van burgemeester en wethouders dient jaarlijks een verslag aan te bieden omtrent de toepassing van het welstandstoezicht. Het ligt voor de hand om afwijkingen van structurele aard jaarlijks bij de evaluatie in de welstandsnota te verwerken.

Bij de voorbereiding van besluiten tot vaststelling en wijziging van de welstandsnota worden de ingezetenen van de gemeente en in de gemeente belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen betrokken op de wijze als voorzien in de inspraakverordening van de gemeente Montfoort.

In hoofdstuk 9, paragraaf 9.3 is bovenstaande nog verder uitgewerkt (deel C).

2.5 Regionaal Welstandsbeleid

Bij het opstellen van gebiedsgericht welstandsbeleid is het belangrijk te achterhalen wat de specifieke ruimtelijke kenmerken van een gebied zijn, op welke wijze deze beleefd worden en hoe zij gewaardeerd worden. De gemeente Montfoort is gelegen in het Westelijk Weide- en Kromme Rijngebied. Het inzichtelijk maken van de ruimtelijke samenhang die tussen de gemeenten bestaat is een belangrijk doel van het regionale welstandsbeleid. Vanuit de samenhang in ruimtelijke en landschappelijke karakteristieken kunnen namelijk overeenkomsten in bebouwingsstructuren en bouwvormen worden verklaard.

De gemeenten Woerden, Montfoort, Lopik, Oudewater, IJsselstein, Nieuwegein, Bunnik, Wijk bij Duurstede en Houten hebben daarom de handen inééngeslagen bij het opstellen van de lokale welstandsnota's. De ambitie van de gemeenten is om de regionale samen-

ng te behouden en versterken en om een gelijkwaardige welstandstoets in verschillen-
aan elkaar grenzende gemeenten te bereiken. Het gebied is tenslotte een geheel en
twikkelaars en architecten werken op regionaal niveau, gemeentegrens overschrij-
nd, waarbij behoefte aan een gelijke welstandsbenadering is. Op ambtelijk en bestuur-
niveau is het opstellen van gebiedsgericht welstandsbeleid regionaal afgestemd. In
t werkdocument 'Regionale welstandsnota Westelijk Weide- en Kromme Rijngebied'
n de resultaten van de zoektocht naar samenhang weergegeven. Dit werkdocument is
stand gekomen door het gezamenlijk nadenken over en zoeken naar kwaliteiten en
merkende structuren. Tezamen met een gedegen literatuurstudie, veldinventarisatie
analyse is de ruimtelijke samenhang tussen de deelnemende negen gemeenten in het
regionale werkdocument aangegeven. Hieronder is beknopt aangegeven om welke sa-
menhangende elementen het gaat en hoe deze in de gemeentelijke welstandsnota door-
taald zijn. Er is ingezoomd op landschappelijke samenhang, samenhang in structuren
de samenhang in bewonings- en bebouwingspatronen (de gebiedstypologie).

Landschappelijke samenhang

rtrekpunt van de regionale karakteristiek en samenhang vormt de fysisch geografische
art. Deze kaart maakt de landschappelijke samenhang van de regio duidelijk. Kenmer-
nd voor het 'Westelijk Weide- en Kromme Rijngebied' is de grote invloed van de rivie-
n. De regio behoorde vroeger tot het stroomgebied van de Rijn, waarvan de huidige
eren in het gebied, de Kromme Rijn, Oude Rijn, Hollandse IJssel, Vecht en Lek over-
fselen zijn. Langs de rivieren is in de loop der eeuwen zand afgezet, waardoor oever-
llen zijn ontstaan. In het Kromme Rijngebied liggen door veelvuldige verschuiving van
rivierbedding oeverwalcomplexen, ook wel stroomruggen genaamd. Deze oeverwallen
stroomruggen zijn samen met donken (plaatselijke zandopduikingen) natuurlijke hoog-
die als eerste bewoningsgebieden werden gebruikt. Oude steden als Woerden, Mont-
fort en Wijk bij Duurstede zijn op de oeverwallen ontstaan.

n andere bebouwingsstructuur kenmerkend voor het rivierengebied is het dijklint. De
geworpen dijken vormden goede kunstmatige hoogten waarop gewoond kon worden.
nter de oeverwallen en dijken is tijdens overstromingen klei afgezet in lager gelegen
mmen. Deze kommen zijn van oorsprong zeer nat, waardoor veen is ontstaan. Dit
en werd vanuit de oeverwallen ontgonnen en met behulp van weteringen ontwaterd.
oral in het westelijke deelgebied is langs deze weteringen lintvormige bebouwing ont-
aan. Ook zijn bebouwingslinten ontstaan daar waar het veen vanuit veenstroompjes
rd ontgonnen.

gebiedstypologieën

o de regionale typologiekaart worden verschillende basisgebiedstypen onderscheiden
e kaart begin paragraaf).
n regionaal onderscheiden gebiedstypen hebben aan de basis gelegen van de gemeen-
ijke indeling in gebieden. Bij de uitwerking voor de gemeente Montfoort is eerst een
onderscheid naar kernen gemaakt en vervolgens binnen de kernen een onderverdeling in

buurten (of wijken). Binnen deze buurten kunnen verschillende typen gebieden voorkomen. Op deze wijze heeft de regionale typologie zijn doorwerking in het gemeentelijk welstandsbeleid gekregen.

Naast de basisgebiedstypen is op de typologiekaart ook een aantal bijzondere bouwvormen aangegeven. Dit is een aanzet tot de thema's. Bij de thema's gaat het niet zo zeer om bebouwingspatronen, maar om meer bijzondere bouwwerken al dan niet in relatie met het omringende landschap. Kenmerkende bijzondere bouwwerken in de regio zijn: historische boerderijen, molens, masten, weg- en waterbouwkundige werken en kassen. De in de gemeente Montfoort voorkomende bebouwingsthema's zijn uitgewerkt in Deel B, hoofdstuk 6. De keuze voor een bepaald niveau van welstand is een gemeentelijke keuze.

2.6 Lokaal welstandsbeleid

2.6.1 Welstandsvrij bouwen

De gemeenteraad kan op grond van artikel 12 lid 2 van de Woningwet besluiten dat voor een gebied waarin een bouwwerk is of wordt gebouwd geen redelijke eisen van welstand te laten gelden. De gemeenteraad zal uiterst terughoudend zijn met het gebruik van deze mogelijkheid. Bij het aanwijzen van het gebied dient de inspraakprocedure te worden gevolgd. De gemeenteraad geeft bij haar besluit aan op welke wijze de architectonische kwaliteit wordt verzekerd.

2.6.2 Afwijken van welstandsadvies

Het college van B&W kan afwijken van het welstandsadvies. Zie hiervoor hoofdstuk 2, paragraaf 2.4 en hoofdstuk 9, paragraaf 9.2.

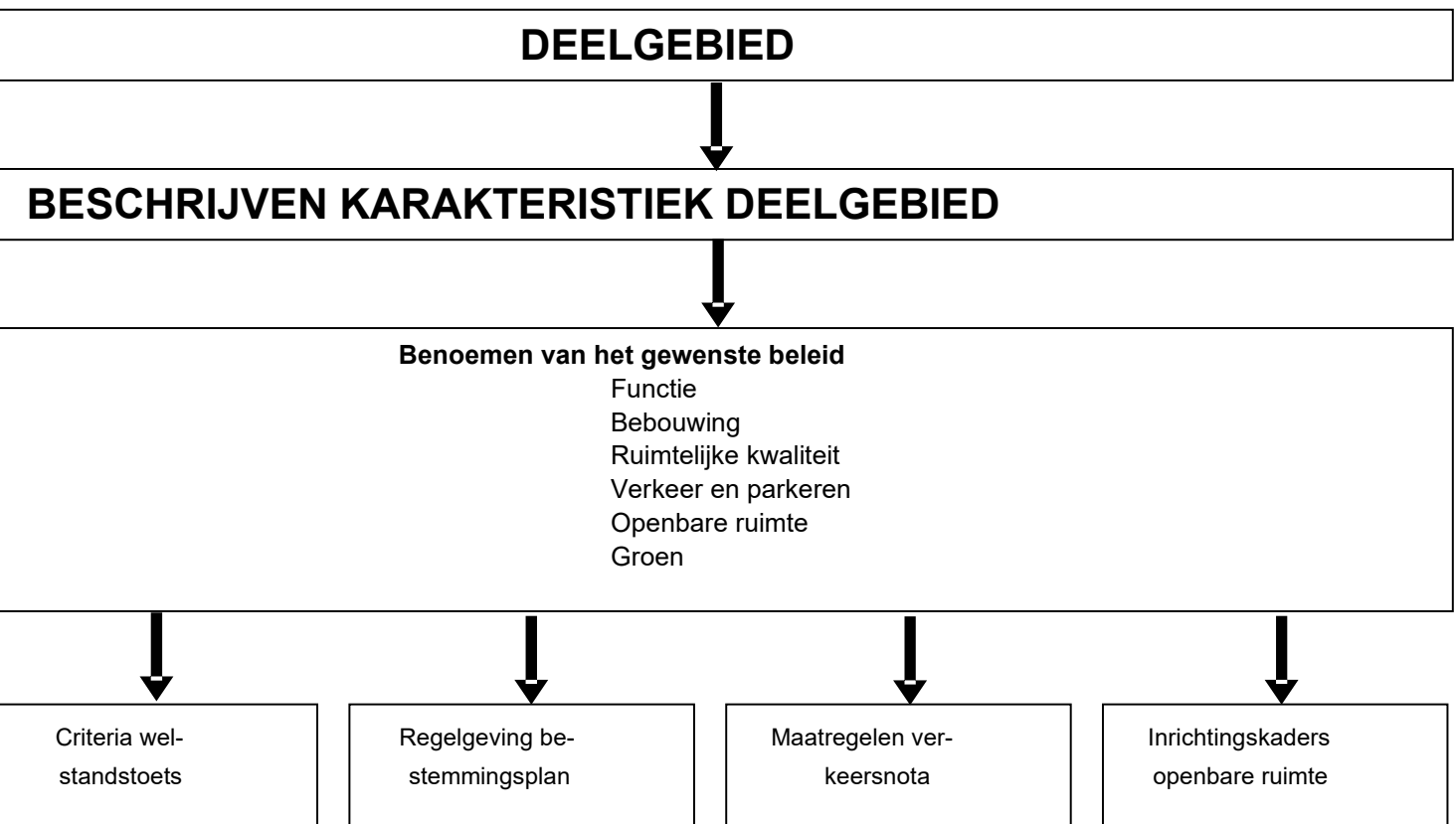
INRICHTINGSKADERING VAN HET WELSTANDSBELEID

1 Inleiding

De essentie van het nieuwe welstandsbeleid is de gebiedsgerichte benadering. Op elk beleidsniveau zijn gebiedsspecifieke kenmerken te benoemen. Deze benadering stelt de gemeente in staat om de samenhang tussen verschillende beleidsvelden inzichtelijk te maken en daarmee de samenhang tussen het welstandsbeleid en ander beleid en andersom.

De kwalitatieve kenmerken van een gebied zijn in het kader van het welstandsbeleid bepalend voor de samenstelling van gebiedsgerichte criteria. De gebiedsgerichte benadering levert een heldere beschrijving en beeld op van de specifieke karakteristieken van een deelgebied.

Voor het welstandsbeleid richt deze benadering zich met name op de specifieke kenmerken van een gebied voor de bebouwing, maar in breder verband zijn uit deze benadering tevens die kenmerken te distilleren die belangrijk zijn voor ander gemeentelijk ruimtebeleid. Deze benadering biedt kansen voor een brede basis voor gebiedsgericht beleid op alle ruimtelijke beleidsvelden.



In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de relatie van welstand met een aantal andere ruimtelijke beleidsvelden.

3.2 Welstand en ruimtelijke kwaliteit in groter verband

Het handhaven en liefst versterken van de ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk uitgangspunt in het ruimtelijk beleid. Ruimtelijk kwaliteitsbeleid betekent: aandacht schenken aan cultuurhistorie en ruimtelijke identiteit, het creëren van een aantrekkelijke omgeving met ruimtelijke diversiteit in landschap, stedenbouw en architectuur en het verantwoord omgaan met natuur en ecologische waarden.

Welstand is slechts één van de beleidstakken die zich bezighoudt met het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het welstandsbeleid staat niet op zich. Het is deels verankerd in en deels gebaseerd op beleidslijnen uit andere beleidsvelden. Vanuit de stedenbouw en architectuur zijn geen concrete beleidskaders opgesteld waarop het welstandsbeleid is gebaseerd; wel bestaat er een duidelijke visie op de benutting van de ruimte (o.a. de in ontwikkeling zijnde Nota Ruimte (of Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening) en zijn er algemene architectonische aandachtspunten zoals vervat in de 'Architectuurnota'. Er bestaan nauwelijks beleidsstukken waar de relatie tussen natuurbeleid en welstand wordt uitgewerkt en geoperationaliseerd. Wel wordt met name in bestemmingsplannen, in zekere zin de kwetsbaarheid van met name het buitengebied voor bouwen in het algemeen aangegeven. De landschapstypologie vormt de basis voor de indeling naar gebiedsspecifieke (historische) structuren.

3.3 Welstand en het bestemmingsplan

Het op te stellen welstandsbeleid moet een kader bieden voor de toetsing van een bouw-aanvraag aan redelijke eisen van welstand. In deze nota worden criteria benoemd die er aan bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De criteria worden onder andere geformuleerd vanuit een visie op het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten zoals kleur en materiaalgebruik, als ruimtelijk relevante aspecten zoals hoogte, omvang en situering van de gebouwen. Er is dus een nauwe relatie met het bestemmingsplan. De ruimtelijk relevante aspecten kunnen –wanneer wenselijk en noodzakelijk- vertaald worden in het bestemmingsplan. Voor niet-ruimtelijk relevante aspecten is een vertaling in het bestemmingsplan niet mogelijk. Welstand kan kwalitatieve eisen, bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning, aan een gebouw stellen terwijl het bestemmingsplan alleen kwantitatieve (ruimtelijk relevante) eisen stelt, bijvoorbeeld maximale nok- en goothoogte. Het welstandsbeleid en bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar aan.

an aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt zowel getoetst aan redelijke eisen n welstand als aan de bouwvoorschriften zoals opgenomen in het bestemmingsplan. anneeer er sprake is van een verschil tussen de inhoud van een bestemmingsplan en n welstandsnota blijven bij toetsing van een bouwaanvraag de regelingen uit het be- emmingsplan voorgaan voor de welstandscriteria.

oralsnog heeft de gemeente Montfoort er voor gekozen een samenhangend wel- andsbeleid te formuleren. Vanuit dit beleid kunnen kaders worden geformuleerd voor de komstige herzieningen van bestemmingsplannen, zodat met de tijd een consistent menhangend ruimtelijk beleid zal worden gevoerd.

het opstellen van de welstandscriteria is dus geen rekening gehouden met de vige- nde bestemmingsplannen. Gekozen is om op basis van een kwalitatieve beschrijving n de gemeente, gebiedsgerichte criteria op te stellen. In veel gevallen is het niet zinvol staande voorschriften uit het bestemmingsplan als uitgangspunt te nemen voor het lstandsbeleid, omdat deze meestal niet geformuleerd zijn met het oog op 'redelijke en van welstand'. Bovendien gelden er binnen de gemeente vele bestemmingsplan- n, waardoor het zeer lastig wordt om met al deze verschillende bestemmingsplannen rekening te houden. De consequentie van deze aanpak is, dat er strijdigheid kan ont- an tussen het vigerende bestemmingsplan en de welstandsnota. Zo kan een bestem- ngsplan ruimere bebouwingsmogelijkheden bieden dan de criteria uit de welstandsno- Indien zich dit voordoet zullen (in de meeste gevallen) de (ruimtelijk relevante) wel- andscriteria uit de welstandsnota buiten toepassing blijven totdat het bestemmingsplan herzien.

4 Welstand en het Beeldkwaliteitsplan

welstandsnota richt zich primair op de min of meer reguliere en/of incidentele bouw- gave in bestaande stedelijke gebieden en het buitengebied. Voor gebieden met een anmatige functieverandering, zoals nieuwe woon- en werkgebieden en herontwikke- gsgebieden (stads- en dorpscentra, wijkontwikkelingsgebieden) kan voor de sturing n welstand ook een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld.

eldkwaliteitsplannen kennen in de meeste gevallen niet alleen criteria van welstand araan bouwwerken dienen te voldoen, maar gaan bijvoorbeeld ook in op de vormge- g van het openbare gebied.

t deel van het beeldkwaliteitsplan, dat betrekking heeft op het bouwen, kan als basis enen voor welstandstoetsing bij aanvragen voor omgevingsvergunning.

ien er reeds een beeldkwaliteitsplan voor een in ontwikkeling zijnd gebied bestaat ordat de welstandsnota wordt vastgesteld door de gemeenteraad dient dit plan tot on- rdeel te worden gemaakt van de welstandsnota door in de welstandsnota hier expliciet

naar te verwijzen. Wel dient het beeldkwaliteitsplan tot stand te zijn gekomen volgens de voorschriften, die de Woningwet 2003 ten aanzien van de vaststelling en wijziging van de welstandsnota stelt (vaststelling door de gemeenteraad en inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening). Door in de welstandsnota naar het beeldkwaliteitsplan te verwijzen vormt dit plan juridisch een onderdeel van de welstandsnota.

Beeldkwaliteitsplannen zijn in principe bedoeld om specifieke ontwikkelingen te kunnen begeleiden. Als de ontwikkeling is afgerond ligt het dan ook in de rede om de criteria die gelden voor het betreffende gebied bij een wijziging van de welstandsnota op te nemen in de welstandsnota zelf. De verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan kan dan vervallen.

De mogelijkheid bestaat om een beeldkwaliteitsplan vast te stellen in aanvulling op een vastgestelde welstandsnota; bijvoorbeeld als het betreffende beeldkwaliteitsplan een verdere concretisering van het beleid inhoudt dat reeds in de welstandsnota is verankerd. In dat geval is er sprake van een wijziging van de welstandsnota, bijvoorbeeld om ontwikkelingen in een straatwand te sturen en te stimuleren of aanvullende eisen voor een karakteristiek stukje centrumgebied op te stellen. Deze wijziging van de welstandsnota dient weer door de gemeenteraad te worden vastgesteld en de inspraakprocedure conform de gemeentelijke inspraakverordening dient te zijn gevolgd.

Behalve de toetsingscriteria omvat een beeldkwaliteitsplan bij voorkeur ook een toelichting waarin het onderliggende beleid kan worden verklaard. In deze toelichting wordt het gemeentebestuur voor het betreffende (ontwikkelings)gebied met betrekking tot beeldkwaliteit op hoofdlijnen samengevat. De toelichting vervult verder een belangrijke rol bij uitvoering van projecten, omdat initiatiefnemers bij het realiseringstraject kunnen refereren aan de voorbeelden en beleidslijnen. Maar net als bij een bestemmingsplan heeft de toelichting ook bij een beeldkwaliteitsplan slechts een beperkte status.

3.5 Welstand en openbare ruimte en groenbeleid

De openbare ruimten en groengebieden worden binnen een gemeente over het algemeen begrensd door bebouwing. Bebouwing waarover welstand in het geval van aanpassingen en veranderingen een woordje meepraat om de kwaliteit van die bebouwing en vooral ook de samenhang tussen bebouwing binnen een gebied zoveel mogelijk te waarborgen.

De kwaliteit van die bebouwing heeft effect op de omgeving waarin dat gebouw staat. Een straat met kwalitatief hoogwaardige bebouwing draagt positief bij aan de beleving van die ruimte. Andersom draagt een straat met een kwalitatief hoogwaardige inrichting positief bij aan de beleving van de bebouwing langs die straat.

Omdat in het welstandsbeleid slechts in geringe mate kan worden ingegaan op de kwaliteiten van de openbare ruimte en groen, namelijk slechts op die aspecten waarvoor een

omgevingvergunning vereist is, is het dan ook de kunst dat bij de wens tot een integraal kwaliteitsbeleid er voldoende afstemming plaatsvindt tussen de welstandsnota met daarin vastgelegd de kwaliteiten voor de bebouwing en daarnaast beleidsnota's waarin de kwaliteiten vastgelegd zijn van de openbare ruimte en groen.

Deze afstemming kan op twee manieren plaatsvinden:

Eerzijds door vanuit de gebiedsgerichte benadering, die gevolgd wordt in het kader van het opstellen van de welstandsnota, beleidskeuzen voor andere beleidsvelden vast te leggen. Dit vereist reeds van het begin af aan een integrale aanpak op gebiedsniveau.

Anderzijds kan men bij het opstellen van inrichtingsplannen, waarvoorheen de uitvoering en het beheer geschiedde door de gemeentelijke diensten, de welstandscommissie bij de opzet van deze plannen betrekken. Immers, straatmeubilair, verlichting, verharding en verkeersmiddelen maken integraal onderdeel uit van de beleving van ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.

6 Welstand en monumentenbeleid

6.1 Inleiding

Rijksmonumenten

De bescherming van het monument zelf is geregeld in de Monumentenwet (1988) of in de Erfgoedverordening Montfoort 2011. Bouwen en verbouwen aan rijksmonumenten is vastgelegd in Wabo art. 2.1 lid 1 sub. f. De Monumentenwet geeft het Rijk de mogelijkheid om objecten met een leeftijd van 50 jaar of hoger als rijksmonument aan te wijzen. Rijksmonumenten worden wettelijk beschermd via het vergunningstelsel en bij restauratie zijn financiële middelen beschikbaar. Rijksmonumenten zijn in het Monumentenregister ingeschreven door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). Het hele object, of het nu een gebouw of een object in de openbare ruimte betreft, is beschermd. Veranderingen aan rijksmonumenten zijn niet verboden, maar er moet altijd een vergunning aanvraagd worden. Het is verboden rijksmonumenten te beschadigen of vernielen. Het is bovendien niet toegestaan een monument zo te herstellen, te gebruiken of laten gebruiken dat het monument in gevaar wordt gebracht of ontsierd wordt. Een vergunning wordt pas verleend na afweging van alle belangen van zowel de belanghebbende(n) als van het object zelf. Deze afweging wordt gemaakt door de gemeente met advies van de RCE. De Monumentenwet geeft daarnaast de mogelijkheid tot aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten. Aangezien het beschermen van stads- en dorpsgezichten een zaak is van monumentenzorg en van ruimtelijke ordening, heeft zowel de staatssecretaris van OC&W als de Minister van VROM de bevoegdheid tot aanwijzing. Bouwen in beschermde stads- en dorpsgezichten is aan bepaalde regels gebonden. Deze zijn vastgelegd in een aangepast bestemmingsplan en hebben primair betrekking op het respecteren van de lokale karakteristiek. Het opstellen van het aangepaste bestemmingsplan voor

een beschermd stads- en dorpsgezicht gebeurt in nauwe samenspraak met de monumentencommissie en de RCE.

Gemeentelijke monumenten

Net als bij rijksmonumenten dient bij bouwen en verbouwen aan een gemeentelijk monument uitgegaan worden van een afweging tussen de belangen van de belanghebbende(n) en het object zelf. Bij een omgevingsvergunning moet de gemeentelijke of provinciale monumentencommissie verplicht om advies gevraagd worden. Een beslissing wordt genomen door burgemeester en wethouders of door gedeputeerde staten.

3.6.2 Monumenten op de Welstandsbeleidskaart

Het aan- en verbouwen van het monument op zich is dus geregeld in de Monumentenverordening de Wabo. De gebouwen in de directe omgeving van een monument vallen hier echter niet onder terwijl zij wel liggen binnen de beeldinvloedssfeer van dat monument. In het kader van welstand is het wenselijk bij (aan- of ver)bouwen van de belendende panden extra aandacht aan de vormgeving te besteden, zodat het pand de beeldruimte rondom het monument respecteert.

Voor bouwplannen op, aan of nabij monumenten vormt de redengevende beschrijving van het monument het welstandscriterium. Welstand toetst dus aan de gebiedsgerichte criteria. Daarnaast toetst de Monumentencommissie het plan. Voor monumenten geldt bovendien dat alle vergunningsvrije bouwwerken zoals genoemd in de AmvB vergunningplichtig zijn. Dit houdt in dat kleine bouwplannen die normaal gesproken vergunningsvrij zijn en dus preventief niet getoetst worden aan redelijke eisen van welstand, vooraf getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

3.7 Welstand en reclamebeleid

Reclame-uitingen aan of op gevels alsmede reclameobjecten zijn bedoeld om op te vallen. Daarom kunnen ze, indien harmonieuze inpassing achterwege blijft, al snel als visueel storend worden ervaren. Daarom is voor plaatsing in beginsel altijd een vergunning van de gemeente nodig.

Bij de beoordeling van reclame-uitingen door gemeenten in het kader van welstand wordt onder meer gelet op de visuele afstemming van de reclame op het gebouw en de omgeving. Hiervoor wordt advies gevraagd aan de plaatselijke of provinciale welstandscommissie.

ncreet wordt gekeken naar de volgende aspecten:

Er moet worden gelet op de vormgeving van de reclame.

De reclame moet een functionele relatie hebben met het gebouw waarop deze wordt
aangebracht.

DEEL B – CRITERIA

Inhoudsopgave	pagina
DEEL B – CRITERIA	1
GEBRUIKSHANDLEIDING DEEL B	1
4. ALGEMENE CRITERIA	1
5. GEBIEDSGERICHTE (SNELTOETS) CRITERIA	1
6. OBJECTGERICHTE CRITERIA	1
Inleiding	1
Agrarische bedrijfsbebouwing	2
Antenne-installaties voor mobiele telecommunicatie (GSM)	7
Archeologie	11
Bouwen aan en nabij monumenten	13
Historische (hallehuis)boerderijen	16
Reclame-uitingen	19
Rivierfronten	27
7. SNELTOETSCRITERIA	1
7.1 Inleiding	1
7.2 Toepassing	1
7.3 Beoordelingsaspecten	4
7.4 Aan-, uit- of aangebouwde bijgebouwen	5
7.5 Bijgebouwen en overkappingen	8
7.6 Kozijn- en gevelwijzigingen	11
7.7 Dakkapellen	14
7.8 Erfafscheidingen	21
7.9 Overige vergunningplichtige bouwwerken	24
7.10 Dakramen	25
7.11 Zonnepanelen en –collectoren	27
7.12 Spriet-, staaf- en scholenantennes	28
7.13 Rolhekken, luiken en rolluiken	32
8. EXCESSENREGELING	34

GEBRUIKSHANDLEIDING DEEL B

Gebruik

In dit hoofdstuk zijn de criteria ten behoeve van de welstandstoets van de gemeente Montfoort uitgewerkt. Deze criteria zijn in belangrijke mate gestoeld op een gebiedsgerichte benadering. Er worden verschillende typen criteria onderscheiden. Aan welke criteria een bouwplan getoetst wordt hangt af van het type gebied, waarin het bouwplan is gelegen en het type bouwwerk.

De welstandstoets vormt een onderdeel van de omgevingsvergunningprocedure. De omgevingsvergunningprocedure wordt (inhoudelijk) beschreven in deel C, hoofdstuk 9.

In de gemeente Montfoort worden de volgende typen criteria onderscheiden:

Algemene criteria: deze liggen ten grondslag aan iedere bouwplanbeoordeling. Daarnaast als beoordelingskader wanneer een bouwplan gemotiveerd afwijkt van de gebiedsgerichte criteria.

Gebiedsgerichte criteria: kunnen gezien worden als 'agenda' voor de welstandscommissie waaraan getoetst dient te worden. Daarnaast vormen de criteria discussiepunten waarmee de welstandscommissie een dialoog kan aangaan met de aanvrager/ontwerper. Specifieke, aan bebouwing in verschillende deelgebieden gerelateerde, criteria gelden alleen voor vergunningplichtige bouwwerken.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria: specifieke aan elementen van bebouwing in verschillende deelgebieden gerelateerde criteria. Gelden voor vergunningplichtige bouwwerken, zowel solitaire aanvragen als voor onderdelen van een totaalplan. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden eveneens voor een vrijwillige toetsing van vergunningsvrije bouwwerken.

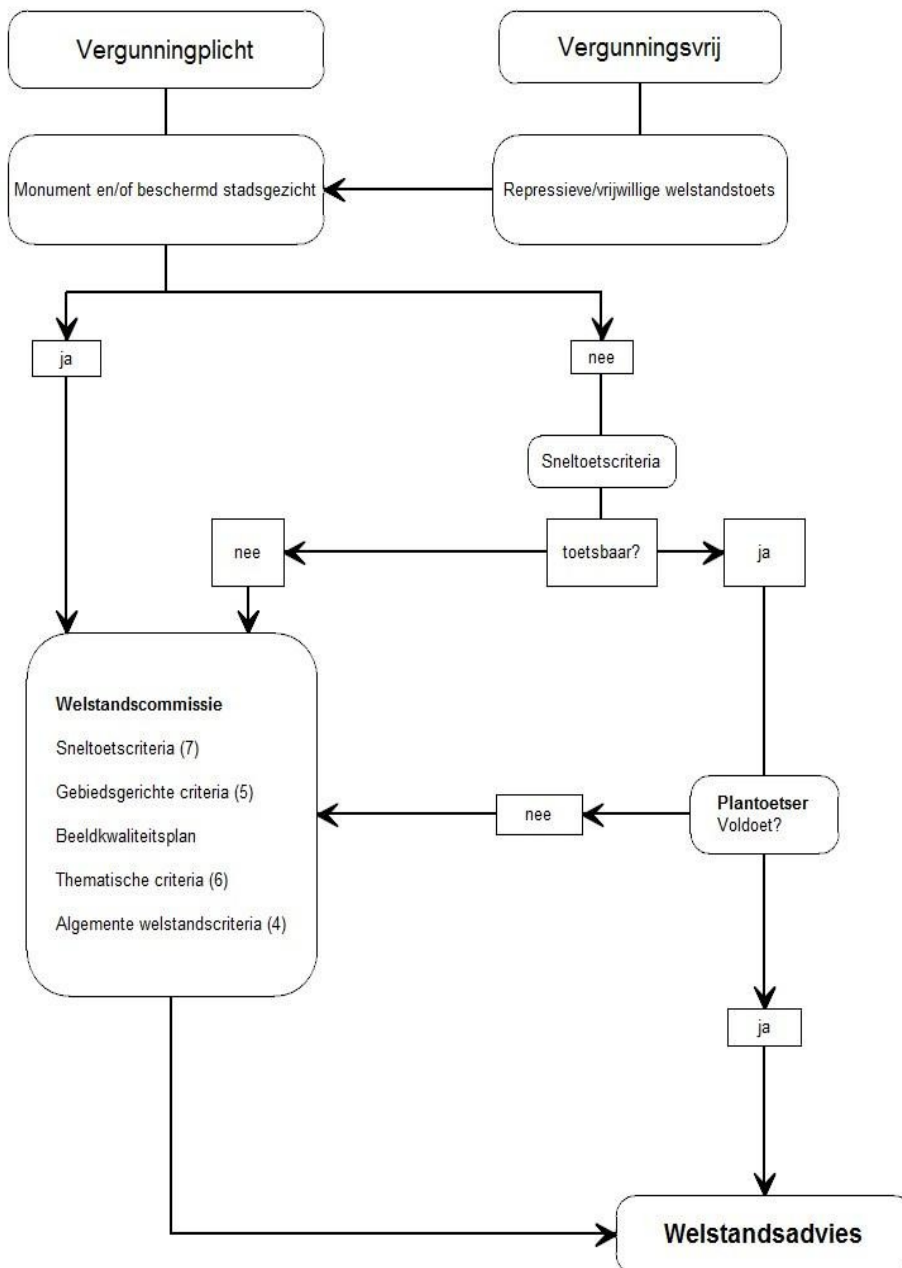
Objectgerichte criteria: gelden aanvullend op de gebiedsgerichte criteria voor specifieke bouwwerken zoals monumenten, historische boerderijen en masten of specifieke plekken zoals een stads- en dorpsranden, entrees en rivierfronten.

Sneltoetscriteria: bestaan uit gestandaardiseerde meetbare criteria voor de meest voorkomende kleine bouwwerken. Het zijn gemeen geldende met name kwantitatieve criteria voor vergunningplichtige aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen en erfafscheidingen die niet bij een monument liggen, geen monument zijn of in een beschermd dorpsgezicht liggen. Deze sneltoetscriteria gelden eveneens voor een vrijwillige toetsing van vergunningsvrije bouwwerken.

Beeldskwaliteitsplan: planologisch deelplan voor een (nieuw) te ontwikkelen gebied met geldende criteria. Een vastgesteld beeldkwaliteitsplan treedt in plaats van de 'normaal' geldende criteria.

In onderstaand schema staat de onderlinge relaties tussen de verschillende typen criteria weergegeven. Afhankelijk van de te doorlopen omgevingsvergunningprocedure zijn de typen criteria uit het schema wel of niet van toepassing. In het kader van een welstandstoets is er altijd sprake van één toets. Deze toets kan overigens bestaan uit meerdere toetselementen, de verschillende typen criteria.

Omgevingsvergunning



Niveau van welstand

De welstandscommissie en de afdeling Bouwzaken toetsen aan de welstandscriteria, zoals in deze nota opgenomen. Zij houden bij de toetsing rekening met de verschillen in de niveaus van welstand. Bieden de criteria voor de welstandstoets aanknopingspunten voor het ontwerp, de niveaus van welstand geven een indicatie voor de mate van ontwerprijheid. De niveaus van welstand bepalen in hoofdlijnen de mate van gedetailleerdheid van de gebiedsgerichte criteria. De welstandscommissie en de afdeling Bouwzaken kunnen geen zwaardere criteria hanteren dan vastgelegd in deze nota.

De gemeente Montfoort onderscheidt drie niveaus van welstandstoezicht:

- REGULIER niveau van welstand;
- PLUS niveau van welstand;
- BIJZONDER niveau van welstand.

In Deel A, Hoofdstuk 2, §2.2.3 wordt de invulling van deze niveaus van welstand nader toegelicht. In Deel B, Hoofdstuk 5 wordt per gebiedstype het geldende niveau van welstand en de bijbehorende set van criteria per gebiedstype uitgewerkt.

4. ALGEMENE CRITERIA

Naast de specifieke gebiedsgerichte criteria zijn bij de beoordeling van een bouwwerk ook algemene criteria van kracht. Deze richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op universele kwaliteitsprincipes. De algemene criteria liggen ten grondslag aan elke planbeoordeling en bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten. De algemene architectonische begrippen komen voort uit de notitie die de toenmalige rijksbouwmeester, dhr. Tj. Dijkstra, in 1985 heeft uitgebracht onder de titel *'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid'*. Ze vormen het begrippenkader en zijn als het ware het gereedschap van de welstandscommissie bij de argumentatie van het welstandsadvies.

Toepassing algemene criteria

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

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

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

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de

verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben, zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

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

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

Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren, kunnen de gebiedsgerichte criteria duidelijkheid verschaffen.

Betekeningen van vormen in de sociaal-culturele context

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

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd worden gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd.

Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen bijvoorbeeld naar zuilenstructuren, zuilen en/of pilasters van tempels. Transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen. Er kunnen dan 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 kan worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgevingen betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden. Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

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

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld. Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden helderheid en complexiteit daarom 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.

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

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

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

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

Materiaal, textuur, kleur en licht

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

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben, maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan de materiaal- en kleurkeuze 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.

5. GEBIEDSGERICHTE (SNELTOETS) CRITERIA

6. OBJECTGERICHTE CRITERIA

Inleiding

Naast het benoemen en onderscheiden van verschillende deelgebieden kent elke gemeente ook haar specifieke gebouwen, bouwtypen en bouwwerken op specifieke locaties. De gemeente Montfoort benoemt bouwtypen en bouwwerken die zo gebiedseigen zijn, een specifieke functie hebben of als object op zich beeldbepalend zijn, dat daarvoor afzonderlijke criteria zijn opgesteld. Daarnaast bestaan er bepaalde bijzondere plekken, zoals een dorpsrand en een entree die bijzondere aandacht vragen. De voor de gemeente Montfoort relevante objecten zijn in dit hoofdstuk uitgewerkt

Voor specifieke bouwtypen en bouwwerken geldt dat de beoordelingskaders altijd in samenhang gezien moeten worden met de gebiedsgerichte beoordelingskaders waarin het bouwwerk wordt geplaatst. In Deel B, Hoofdstuk 5 zijn de onderliggende gebiedsgerichte criteria voor een bepaald gebiedstype uitgewerkt.

Agrarische bedrijfsbebouwing

De (agrarische) (bedrijf)bebouwing in de gemeente Montfoort is deels geconcentreerd langs lintvormige structuren zoals dijk- en ontginningslinten waar vaak sprake is van een menging met andere functies. Daarnaast liggen agrarische bedrijfsgebouwen ook vaak (solitair) in het (open) landschap. Deze complexen zijn vaak van veraf zichtbaar, liggen prominent in het landschap en vragen om een zorgvuldige inpassing.

Welstandseenheden

Dit objectblad is van toepassing voor het gehele grondgebied van de gemeente Montfoort. Daarnaast is dit objectblad ook van toepassing voor de agrarische bedrijfsbebouwing in de H-gebieden (de historisch gegroeide gebieden), hierin zijn soms ook agrarische bedrijven aanwezig. Wanneer dit van toepassing is, is bij de betreffende gebiedsbeschrijving een verwijzing naar dit objectblad opgenomen.

Voor de volgende (agrarische) bedrijfsbebouwing is sprake van uitzonderingssituaties:

Voor bebouwing (die reeds is toebedeeld in één van de gebiedstypen H (historische gegroeide gebieden), gelden de bij de gebiedsbeschrijving opgenomen criteria. Deze bebouwing is immers bepalend voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte.

Voor de historische boerderijen in het buitengebied wordt verwezen naar het betreffende themablad en de daarin opgenomen criteria.

Karakteristiek en uitgangspunten

In de landbouw heeft zich een technisch-economische ontwikkeling voorgedaan, die tot uitdrukking komt in de term agro-business. Het betreft de mechanisering, automatisering en intensivering van de steeds minder grondgebonden productie in het landelijk gebied.

Er zijn verschillende typen agrarische bedrijven te onderscheiden:

- intensieve veehouderij;
- melkveehouderij;
- akkerbouwbedrijf;
- volgrondsteeltbedrijf;
- glastuinbouwbedrijf;
- tuincentra;
- champignonkwekerij.

Voor de verschillende bedrijfstypen zijn min of meer algemene productiecriteria gaan gelden die in de bedrijfsmiddelen (gebouwen en machines) en inrichting van de gronden zichtbaar worden. Door een toenemende schaalvergroting van productie en bedrijven neemt de schaal van de gebouwen navenant toe. Dit levert verschillen op tussen oud en nieuw. Het economisch produceren heeft tot gevolg dat standaard bedrijfsgebouwen opgebouwd uit geprefabriceerde onderdelen het beeld kunnen gaan bepalen. Deze

bebouwing wordt gerealiseerd vanuit een primair functioneel oogpunt. Deze productiemiddelen bezitten een volume en nemen ruimte in, maar vormen eveneens ruimte(n). Deze volumes en ruimten hebben onderling verhoudingen die de schaal en het beeld van het geheel bepalen. Dit beeld wordt verder bepaald door vormgeving en detaillering.

Bij het situeren van agrarische bedrijfsbebouwing zijn aspecten als kavelafmeting en bedrijfsvoering bepalend. De invoeging van het nieuwe volume in het landschap moet echter ook een vanzelfsprekende plaats krijgen in het landschap. Van belang daarbij is onder welke hoeken het complex kan worden waargenomen. Bestaande oriëntatiemogelijkheden en zichtassen dienen gerespecteerd te worden. Hierdoor wordt de bebouwing geen incident in het landschap, maar kan deze iets toevoegen aan de aanwezige ruimtelijke structuur en zich voegen naar een aanwezig ruimtelijk patroon. De bebouwing moet als het ware rusten in en aansluiten bij het landschap.

Bij de benadering van een agrarisch bedrijfsgebouw zijn silhouet, volume en vorm van belang. Van enige afstand zijn de details van de gebouwen minder belangrijk. Wel van belang is bijvoorbeeld het voorkomen van weerkaatsing van het zonlicht op een (te) licht dak. Bepalend voor de totaalindruk zijn de proporties en de rangschikking van de gebouwen onderling en de geleding die daardoor ontstaat. Juist gesitueerde beplanting kan deze totaalindruk versterken, maar hierop kan met welstand niet gestuurd worden.

Een agrarisch bedrijf bestaat uit verschillende gebouwde onderdelen. Naast 'echte' gebouwen, zijn dat bijvoorbeeld ook glasopstanden (kassen), technische installaties, sleufsilos en waterbassins

Bij de criteria wordt daarom onderscheid gemaakt naar:

- criteria voor het eerste (agrarische) bedrijfsgebouw: een hal op een 'lege' kavel en
- criteria voor de vervolgbouwactiviteiten op een kavel;
- criteria voor technische installaties, zoals voedersilo's en warmtekrachtinstallaties;
- criteria voor kassen;
- criteria voor bouwwerken als sleufsilos en waterbassins.

Criteria voor (agrarische) bedrijfsgebouwen (type 'hallen' / 'schuren')

ligging en situering:

Voor het eerste agrarische bedrijfsgebouw: situering volgt de landschappelijke structuur.

De lengte van de bedrijfsgebouwen staat haaks op de richting van de weg.

Voor de volgende bouwactiviteiten dient de situering afgestemd te worden op het eerste gerealiseerde gebouw op de kavel.

De bedrijfsbebouwing dient geclusterd te worden.

Handhaven van de doorzichten langs de hoofdsloten of hoofdvaarten.

Situering van de bedrijfsgebouwen achter het woongedeelte en de bijgebouwen, zodat er sprake is van een woon- en een bedrijfszone.

Het omgeven van het erf met inheemse en bij het landschap passende beplanting is zeer gewenst.

massa, vorm en gevelindeling van het gebouw:

De hoogte/lengte/breedte verhouding, de hellingshoek en het type kap moet ertoe bijdragen dat het agrarische bedrijfsgebouw rust in en aansluit bij het landschap.

De gevelindeling is voor agrarische bedrijfsbebouwing alleen van belang voor die gebouwen aan de straat. De gevelindeling dient aan te sluiten op die van de omliggende gebouwen.

Massa qua maat en schaal aanpassen aan landschap en omliggende bebouwing.

Forse massa's opdelen tot een passende kavelgrootte.

detaillering, materiaal en kleur van het gebouw:

De detaillering dient aan te sluiten op de detaillering van de reeds aanwezige bebouwing.

Het kleur- en materiaalgebruik heeft een natuurlijke uitstraling en draagt bij aan het beeld dat het bouwwerk in het landschap rust. De voorkeur gaat uit naar (gepotdekseld) hout, gemetseld met baksteen in aardtinten of donkerkleurig (zwart of groen) golfplaat met een gemetselde plint.

Hoofdzakelijk gebruik van beton of kunststof is niet toegestaan.

Contrasterende en felle kleuren, wit of lichtgrijs zijn niet toegestaan.

Geen damwand op dak (roeven zijn wel toegestaan).

Daken voorzien van een duidelijke overstek.

Criteria voor technische installaties

Technische installaties als voedersilo's en warmtekrachtinstallaties mogen ook een technische uitstraling hebben.

Ligging en situering:

De technische installaties dienen gerelateerd aan een agrarisch bedrijfsgebouw geplaatst te worden.

Massa en vorm:

De hoogte/breedte verhouding dient aan te sluiten bij de bestaande bebouwing

detaillering, materiaal en kleur:

De installaties mogen een technische uitstraling en een technische kleur hebben.

De kleur dient gedekt te zijn en aan te sluiten bij de functie van de installatie.

Contrasterende en felle kleuren zijn niet toegestaan.

Criteria voor kassen

Normaal beslaan glasopstanden bij een glastuinbouwbedrijf ongeveer 60 procent van de beschikbare grond. De rest is nodig voor afwatering, wegen, woonruimte, natuurlijk groen en technische voorzieningen. De situering van de complexen is evenals bij de agrarische bedrijfsbebouwing in de vorm van hallen een belangrijke factor. De invoeging van het nieuwe volume in het landschap moet een plaats krijgen in het landschap.

Bij de benadering van een kassencomplex is silhouet, volume en vorm beeldbepalend. Detaillering van de gebouwen is minder belangrijk. Bij benadering hebben alle kassen een principe-opbouw; een raamwerk van stalen profielen waartussen glas is geplaatst. Er zijn verschillende vormen van kassencomplexen zoals Venlo, Breedkap en Maxair. Elk type heeft zijn karakteristieke vorm en opbouwprincipe. De keuze voor het type kas is afhankelijk van de soort teelt.

Om de hinder lichtstraling vanuit de kassen tegen te gaan zijn er diverse schermdoeken op de markt aanwezig. Het gebruik van de schermen biedt ook voordelen voor de tuinbouwer.

ligging en situering:

situering volgt de landschappelijke structuur en is (wanneer van toepassing) afgestemd op bestaande bebouwing op de kavel.

De bebouwing, ook de kassen, dient geclusterd te worden.

Handhaven van de doorzichten langs de hoofdsloten of hoofdvaarten.

Situering van de kassen achter het woongedeelte en de bijgebouwen, zodat er sprake is van een woon- en een bedrijfszone.

Het omgeven van het erf met inheemse en bij het landschap passende beplanting is zeer gewenst.

massa en vorm:

De hoogte/lengte/breedte verhouding moet ertoe bijdragen dat de kas rust in en aansluit bij het landschap.

Een kas(sencomplex) moet transparant zijn waardoor het in de omgeving wordt opgenomen.

detaillering, materiaal en kleur:

Profielen uitvoeren in een bij het materiaal passende kleur . Contrasterende en felle kleuren zijn niet toegestaan.

Toepassen van doorzichtig glas. Reflecterend of gespiegeld glas is niet toegestaan.

Ook eventueel toe te passen schermdoeken mogen aan buitenkant niet bekleed zijn met reflecterend materiaal.

Criteria voor sleufsilos en waterbassins

Voor deze bouwwerken is met name het materiaalgebruik aan de buitenzijde van belang. De hoogte is vanuit de functie reeds beperkt.

ligging en situering:

Deze bouwwerken dienen gerelateerd aan een agrarisch bedrijfsgebouw geplaatst te worden.

detaillering, materiaal en kleur:

Het kleur- en materiaalgebruik dient aan te sluiten bij het landschap, het dienen gedekte kleuren te zijn.

Antenne-installaties voor mobiele telecommunicatie (GSM)

De invloed van antenne-installaties op het aanzien van gebouwen en van de omgeving is in de regel aanzienlijk. In de procedures voor een bouwvergunning voor dergelijke installaties speelt het welstandsadvies daarom een belangrijke rol.

Welstandseenheden

Dit objectblad is van toepassing voor het hele grondgebied van de gemeente Montfoort.

Omschrijving en uitgangspunten

De ontwikkelingen binnen de mobiele telefonie gaan zeer snel. In Nederland staan al zo'n 4000 antennes en dat aantal zal nog aanzienlijk groeien. Om een landelijke dekking te bereiken zal het aantal locaties met antenne-installaties nog fors moeten worden uitgebreid. Gezien de enorme economische belangen die met de mobiele telefonie gemoeid zijn, zal het niet zo zeer de vraag zijn of ze er komen, maar waar en in welke vorm. Conform de kabinetsnota Nationaal Antenne Beleid mag de hoogte van de te plaatsen antennedragers (antennemast) inclusief de daaraan bevestigde antenne(s), in ieder geval niet meer dan 5 meter bedragen.

De inhoud van deze notitie komt grotendeels overeen met de notitie van de Federatie Welstand over dit onderwerp. Het verdient aanbeveling te streven naar landelijke afstemming van beleid juist op dit onderdeel, dat zo nadrukkelijk gemeentegrensoverschrijdend is. Alle gemeentelijke beleidsnota's en toetsingscriteria die bij de Federatie nu bekend zijn hebben in ieder geval allemaal hetzelfde doel: *kwaliteit toevoegen of de eventuele negatieve visuele invloed van antenne-installaties op gebouwen en op de omgeving tot een minimum te beperken.*

Het accent ligt daarbij op de plaats of locatie van de installatie. De vorm van de installatie zal in veel gevallen acceptabel zijn; techniek en landelijke uniformiteit bepalen immers in hoge mate het aanzien van de installatie. Soms vormt de bijzondere kwaliteit van de omgeving aanleiding om mast en gebouwtje een bijzondere eigen kwaliteit te geven.

¹ Gebaseerd op teksten uit de Raamwerknota welstandbeleid 2002/2003 Gelders Genootschap, stichting DSL en Schout ruimtelijke vormgeving en beleid, Rotterdam 2002

Criteria

Hierbij maken we onderscheid naar de plaatsing van:

Masten met hekwerken, gebouwtjes of kasten enerzijds en de installaties op of aan gebouwen anderzijds.

Masten en annexen

In principe kan een *positief* welstandsadvies worden gegeven in de volgende situaties:

Buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinstations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en sportparken, recreatieterreinen en horecagelegenheden. Het betreft hier dus situaties waar reeds van een concentratie van activiteiten sprake is, of situaties waar de schaal van de bestaande artefacten vergelijkbaar is met die van antennemasten. Masten kunnen in sommige situaties ook als een baken gezien en ontworpen worden; Binnen de bebouwde kom op bedrijven- en fabrieksterreinen als mede sportparken.

In principe wordt een *negatief* welstandsadvies gegeven in de volgende situaties:

In of nabij natuurgebieden, beekdallandschappen, uiterwaardenlandschappen, stuifzand- en heidelandschappen (veelal in bezit van de Provinciale Landschappen, Natuurmonumenten en Staatsbosbeheer).

In karakteristieke kleinschalige of open cultuurlandschappen, op landgoederen en buitenplaatsen, in gebieden die in het bestemmingsplan als waardevol zijn aangemerkt.

In of nabij beschermde stads- en dorpsgezichten.

In of nabij waardevolle kleinschalige dorpskernen en waardevolle dorps- of stadsrandzones.

In een woonomgeving.

In of nabij historische stadsparken en begraafplaatsen.

Wanneer op zichtafstand van de gewenste locatie al een mast aanwezig is.

Per locatie zal altijd een waardering van bovengenoemde aspecten moeten plaatsvinden.

In veel gevallen kan alleen door een onderzoek ter plaatse de invloed van de mast op de omgeving in voldoende mate inzichtelijk worden. Er kunnen nadere eisen gesteld worden, bijvoorbeeld ten aanzien van de kleur van de installatie of de vormgeving van de masten en bijbehorende gebouwtjes, kasten en hekwerken. Deze eisen zullen verband moeten houden met de specifieke omgevingskwaliteit.

Installaties op of aan een gebouw

Het aanbrengen van antenne-installaties aan of op bestaande gebouwen is soms te prefereren boven het plaatsen van een aparte mast. Een dergelijke mast in de nabijheid van een bestaand waardevol gebouw, zoals een kerktoren, kan immers minstens zo hinderlijk zijn als een installatie op het gebouw zelf. In de afweging zal echter ook moeten worden betrokken of het mogelijk is meerdere installaties aan te brengen. Als dat niet mogelijk is, is de kans groot dat er in de nabijheid van het gebouw in de nabije toekomst alsnog een aparte mast wordt geplaatst.

Voor alle gebouwen geldt in principe dat plaatsing van antenne-installaties zo onopvallend mogelijk dient plaats te vinden, bij voorkeur geïntegreerd in bestaande of nieuwe elementen van het gebouw. In de regel betekent dit dat de antenne-installatie alleen op hoge gebouwen kan worden aangebracht, bij voorkeur op een plat dak en dan zo ver mogelijk van de dakrand moet worden geplaatst. De architectuur van het gebouw bepaalt of daar antennes, en zo ja, welke soort(en) antennes kunnen worden toegestaan.

Meerdere antennes met verschillende maten en vormen op één dak geven al snel een rommelig aanzien. In dergelijke situaties kan een gemeenschappelijke mast als drager van de verschillende antennes tot verbetering leiden.

Bijzondere en waardevolle gebouwen dienen geheel te worden ontzien door hun vorm en architectuur. Voor monumentale gebouwen kan de notitie van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg worden aangehouden (Plaatsing telecommunicatieapparatuur op, in of aan monumentale gebouwen, maart 1999, RDMZ, Zeist). Het aanbrengen van antenne-installaties tegen gevels van gebouwen is slechts dan acceptabel, wanneer de invloed van die installaties op de architectuur verwaarloosbaar is, of wanneer het aanbrengen van de installaties geen afbreuk doet aan aanwezige kwaliteiten. Belangrijk is de invloed van de installatie op de silhouetwerking van het bouwwerk. In sommige gevallen kan met camouflagetechnieken het nodige bereikt worden. In andere gevallen biedt de vorm van de toren zelf mogelijkheden voor een verdekte plaatsing, bijvoorbeeld wanneer diepe nissen of gaten aanwezig zijn. Sommige bestaande bouwwerken bieden deze mogelijkheden niet. (denk bijvoorbeeld aan oude markante fabrieksschoorstenen). In die gevallen is het aanbrengen van antenne-installaties zonder meer af te raden.

Aanbevelingen

De techniek van de mobiele telefonie kent geen gemeentegrenzen. Het is daarom raadzaam bij het zoeken naar een geschikte locatie voor een antenne-installatie soms over de eigen gemeentegrenzen heen te kijken en in overleg te treden met buurgemeenten;

Vanwege de vele planologische toetsingen bij masten door de provincie is een inhoudelijke afstemming van het gemeentelijke welstandsbeleid en het provinciale ruimtelijke ordenings- en landschapsbeleid aan te raden;

De landschapsdiscipline is bij de welstandsbeoordeling van masten in het landelijke gebied onmisbaar. Wij adviseren u deze daarbij dan ook nadrukkelijk te betrekken in de persoon van een deskundige op het terrein van landschapsarchitectuur of een vergelijkbare deskundigheid;

Het is zeer aan te raden om in situaties waar (naaerwachting) meerdere aanbieders een antenne-installatie zullen plaatsen aan te sturen op bundeling van de verschillende antennes.

Archeologie²

Archeologie houdt zich bezig met sporen van verdwenen menselijke culturen die in de bodem zijn achtergebleven: het bodemarchief. In het Westelijk Weide- en Kromme Rijngebied treffen we archeologische sporen aan op de hogerliggende donken, stroomruggen, oeverwallen langs rivieren, woonheuvels onder oude boerderijen en onder oude dorps- en stadskernen. Omdat ze voor het merendeel onzichtbaarder de oppervlakte liggen, zouden we kunnen spreken van een verborgen verhaal. Maar juist door dit verborgen verhaal krijgt het landschap zeggingskracht en identiteit.

Welstandseenheden

Dit objectblad is van toepassing voor verschillende gebieden in de gemeente Montfoort.

Ontwikkelingen en effecten

Archeologische sporen zijn bijzonder kwetsbaar en gaan gemakkelijk verloren bij:

a. *verlaging van het grondwaterpeil*, waarbij door de blootstelling aan lucht als eerste organische sporen (hout, leer, botzaden) maar op den duur ook niet-organische cultuurresten (aardewerk, metaal, steen) door oxidatie geheel verdwijnen.

b. *actief grondverzet*, waardoor niet alleen het vondstmateriaal maar ook de context verloren gaat en de sporen niet meer archeologisch geïnterpreteerd kunnen worden, bijvoorbeeld bij:

graven van bouwputten of sleuven en de aanleg van kelders

egalisatie van grasland of reconstructie van wegen. Naast mogelijke vernietiging van cultuursporen gaat hiermee bovendien het natuurlijk bodemreliëf en dus de afleesbaarheid van het landschap verloren.

dempen van sloten. Het slotenpatroon in het weidegebied en rond de erf- en akkerpercelen binnen de linten is van middeleeuwse oorsprong en vormt de essentie van het verkavelingslandschap.

Slootdemping vindt plaats om bredere aaneengesloten percelen ~~agrarische~~ machines effectiever te kunnen bewerken. Binnen de bewoningslinten worden akker- en dijksloten gedempt voor parkeerruimte, opritten, een groter aaneengesloten erf of tuin en minder slootonderhoud.

Criteria

Het welstandsaspect van archeologische waarden heeft vooral betrekking op de zichtbare reliëf- en structurelementen van donken, stroomruggen, oeverwallen en woonheuvels, waaruit het cultuurlandschap kan worden begrepen en afgelezen en waaraan de woonomgeving zijn identiteit ontleent.

Binnen de dynamiek van ontwikkelen en bouwen is het van belang deze elementen conserveren en waar mogelijk te accentueren en geloofwaardig in te passen.

² Met dank aan dhr. T. Korevaar, werkgemeenschap Archeologie.

Ontwikkelingen behoren immers een plaats te krijgen in, en niet in plaats te komen van het cultuurlandschap. Wanneer behoud "in situ" niet mogelijk is, dienen de archeologische sporen in de ondergrond door opgraving te worden veiliggesteld, zodat zij "ex situ" nog bijdragen aan het verborgen verhaal. Voor de bouwopgave betekent dit dat met name gestuurd moet worden op:

De situering van het bouwwerk in relatie tot de aanwezige archeologische waarde;

De oriëntatie van het bouwwerk, met name in relatie tot de effecten op de situering van op- en inritten, parkeerruimten e.d.

Relatie met andere sturingsinstrumenten

Malta-wetgeving, waarbij het principe geldt: de verstoorder(opdrachtgever) betaalt;
Cultuurhistorische Effectrapportage (CHER), voor grootschaliger projecten, waarbij integrale randvoorwaarden worden opgesteld voor behoud en inpassing van o.a. archeologische waarden in de plannen;

Monumentenwet (wijzigingsvoorstel) verplicht tot een door de gemeenten af te geven archeologievergunning voor bouw- en ontgrondingsactiviteiten in gebieden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn, aangegeven op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). Wanneer behoud of inpassing van een archeologisch waardevol terrein (hetgeen uiteraard de voorkeur heeft) niet mogelijk is, dienen de sporen te worden opgegraven. Vondsten worden eigendom van de Staat. Nieuwe bestemmingsplannen en planologische ontheffingen ex. Art. 2.12 van de Wabo procedures met activiteit het uitvoeren van een werk worden getoetst aan de CHS;

Bestemmingsplan, vastleggen archeologische waarden. Bepalen van de activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning wordt vereist. Bepalen van voorwaarden waaronder aanlegvergunningen worden verleend;

Ontgrondingsvergunning, voor uitgraven van bodems;

Peilbesluiten, voor veranderingen van het grondwaterpeil.

Bouwen aan en nabij monumenten

In de gemeente Montfoort staan verschillende monumentale gebouwen en complexen. Zo staan langs de historische linten boerderijen en landhuizen met een monumentenstatusen staan in diverse kernen ook ensembles van monumentale gebouwen, bijvoorbeeld in het historisch centrum. Het bouwen aan en nabij monumenten vereist zorgvuldigheid.

Welstandseenheden

Dit objectblad is van toepassing op rijks- en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden verspreid over het plangebied en beeldruimte rondom deze monumenten/beeldbepalende panden.

De aanvullende criteria 'bouwen aan en nabij monumenten' gelden voor panden in de directe omgeving van:

Rijksmonumenten; dat wil zeggen panden die in de gevelwand binnen 50 meter van een Rijksmonument gelegen zijn;

Gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden; dat wil zeggen belendende panden.

De gemeente Montfoort kan er voor kiezen de afstanden voor de aanvullende criteria te vergroten of verkleinen.

(Voor ligging van de monumenten zie welstandsbeleidskaart. Voor adres en beschrijving monument zie separate lijst van rijks- en gemeentelijke monumenten van de gemeente Montfoort).

Wat zijn monumenten?

Er zijn verschillende soorten monumenten. Een gemeenschappelijke eigenschap is dat de gebouwen of objecten uniek zijn, ze een bepaalde ouderdom kennen en dat er een bepaalde zeggingskracht van uit gaat. Wat verschilt is de reden waarom een gebouw of object monumentaal wordt genoemd. Sommige monumenten zijn gebouwen of objecten met een geschiedkundige- of oudheidkundige waarde en nemen een belangrijke plaats in de geschiedenis van een plaats of gebied in. Andere monumenten hebben architectuur en/of kunstwaarde; zij zijn opmerkelijk vanwege hun kenmerkende architectuur uit een bepaalde stijlperiode.

Naast de reden waarom bepaalde gebouwen en objecten als monument zijn aangewezen, bestaat er een verschil in voorkomen en omvang van monumenten. Er zijn solitair gelegen monumenten, die als los element in een landelijke of stedelijke omgeving zijn gesitueerd. De omgeving van en de ruimte rondom het monument kan belangrijk zijn voor de zeggingskracht van zo'n solitair monument. Er bestaan ook monumenten die in een meer of minder gesloten straatwand gesitueerd zijn, waarbij het monument past binnen het overwegende straatbeeld en de waarde bepaald wordt door de gaafheid of uniciteit van dat ene pand of dat ene ensemble. Daarnaast bestaan er stads- en

dorpsgezichten, waarbij het geheel, de compositie, van gebouwen en objecten een bijzondere eigenschap bezit. Elk van deze soorten monumenten vereist bescherming en het bouwen aan het monument is aan regels gebonden.

Noodzaak tot bescherming van monumenten

Oude gebouwen en objecten laten ons zien hoe voorgaande generaties leefden. Ze bepalen in niet onbelangrijke mate het 'eigen gezicht' van een straat, dorp, stad of landschap. Dit eigen gezicht wordt steeds meer gewaardeerd en gezien als ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Een monument kan behoudenswaardig zijn vanwege esthetische, educatieve, economische en inspiratieve waarde(n).

Criteria

Bouwen aan en nabij monumenten vereist zorgvuldigheid. Niet iedere ingreep aan of in de directe omgeving van een monument is evengoed inpasbaar. Het bouwen aan een monument en het bouwen in een beschermd stads- of dorpsgezicht is wettelijk geregeld in de Monumentenwet. Het bouwen nabij een monument is niet wettelijk geregeld. Door het in de directe omgeving bouwen van monumenten een bijzondere status in het welstandbeleid te geven, kunnen aan bouwwerken nabij monumenten nadere, locatiespecifieke, eisen gesteld worden.

Belangrijk bij het vormgeven van de gebouwde omgeving nabij een monument is het besef dat de omgeving mede bepalend is voor de karakteristiek van het monument. De betekenis van het monument moet tot zijn recht komen. De reden waarom een object als monument aangewezen is, is bepalend voor het omgaan met de omgeving.

Wanneer een monument om zijn architectuur een zekere uniciteit uitstraalt en een contrast vormt met zijn omgeving, zoals het Rietveld-Schröderhuis in Utrecht, dient de omgeving de uniciteit van het monument te respecteren. Het nabootsen van kleuren en vormen in de directe omgeving zou in dit geval afbreuk doen aan de kwaliteit van het Rietveldhuis. Wanneer een object in een historisch stedelijke straatwand juist vanwege zijn cultuurhistorische en gave bouwkunst als monument aangewezen is, zoals een patriciërswooning, dient de omgeving de cultuurhistorische waarde te respecteren. Het aanpassen in kleur en materiaalgebruik en het handhaven van rooilijn en hoofdbouwmassa zijn in de omgeving van dit monument belangrijk.

Bij het bouwen van of aan panden in de directe omgeving van een monument dient de beeldruimte die een monument inneemt gerespecteerd te worden. Dit houdt in dat het monument door een ruimtelijke ingreep niet verdrukt mag worden. Hierbij zijn ook de zichtlijnen naar een monument toe en de omgeving van het monument belangrijk. Voor welstandstoetsing wordt in de regel een straal van 50 meter rondom een Rijksmonument als beeldruimte aangehouden. Voor beeldbepalende en gemeentelijke monumenten vormen de belendende panden de beeldruimte.

Met het welstandsbeleid kan, afhankelijk van de betekenis van het monument en de reden tot aanwijzing van het monument, gestuurd worden op:

- afstemming van de bouwmassa van de panden in de omgeving van het monument;
- situering en oriëntatie van de gebouwen in de omgeving van het monument;
- openheid en doorzichten (relatie met openbare ruimte);
- kleur-, materiaalgebruik en detaillering;
- procedure toetsing bouwaanvragen nabij monumenten.

Relatie met andere sturingsinstrumenten

- Monumentenwet en provinciale en gemeentelijke monumentenverordening:
 - aanwijzingsbevoegdheid, toetsingsprocedure (ver)bouwen monumenten;
- Stedenbouwkundige (Master-)plannen: stedenbouwkundig beeld;
- Bestemmingsplan: uitwerking van de Masterplannen, vastleggen bouwmassa, oriëntatie van de gebouwen en doorzichten;
- Beleidsplan openbare ruimte: richting geven aan de inrichting van de openbare ruimte nabij monumenten.

NB: vergunningsvrije bouwwerken zijn bij Rijksmonumenten, provinciale en gemeentelijke monumenten en beschermde stads- en dorpsgebieden vergunningplichtig. Bij beeldbepalende panden blijven vergunningsvrije bouwwerken vergunningsvrij. Deze laatste bouwwerken kunnen dus niet preventief getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

Historische (hallehuis)boerderijen³

In het Westelijk Weide- en Kromme Rijngebied staan veel boerderijen die hun oorsprong hebben in de 17^e eeuw. De boerderijen op een woonheuvel gaan terug tot de ontginning in de 12^e eeuw. De meeste boerderijen in de streek zijn van het 'Hallehuis-type' en een variant daarop; de langhuisboerderijen.

De historische achtergrond van de boerderijen vraagt om een zorgvuldige benadering in het kader van welstand, ondanks het feit dat de boerderijen veelal reeds onder de monumentenwet vallen.

Welstandseenheden

Verspreid over het buitengebied van de gemeente Montfoort.

Ontstaansgeschiedenis

Het hallehuis-type bestond uit een rechthoekige plattegrond met lage zijwanden van gepotdekselde geteerde planken (later werd met name het woongedeelte veelal gemetseld) en een steile dakhelling van riet (later pannen). De veelal driebeukige ruimte van stal en woonruimte is onder één doorlopend dak ondergebracht. Het woongedeelte is daarbij door een stenen muur gescheiden van het stalgedeelte.

Karakteristiek

De boerderijen spelen een belangrijke rol in de beleving van het landschap van het westelijk weidegebied. Net als molens zijn zij onlosmakelijk met het gebied verbonden. Door de relatief smalle kavels zijn de boerderijen met de kopgevel (voorgevel woongedeelte) aan de weg georiënteerd, haaks op de kavelrichting en de noklijn in de richting van de kavel. De architectuur van de boerderijen is veelal functiegericht en traditioneel. Vergeleken met het Oosten en noorden van Nederland, zijn de boerderijen (met name de woongedeelten) in Utrecht verfraaid met decoraties in de gevel, zoals geveldetailleringen, muurankers, gevelstenen en monumentale gietijzeren hekken. Gebiedseigen detail is een driedelig venster in de top van de gevel. Te onderscheiden zijn o.a. het Engelenvenster (middelste venster breder met halve boog of accoladeboog, zijvensters boog) en het Palladiaans venster (middelste venster breder en halve boog en zijvensters met horizontale beëindiging). Een daarbij voorkomende versiering is een bewerkte windveer met topgeveldecoratie (planken aan weerszijden van een rieten- of pannendak ter afdekking van de voorrand; veelal voorzien van decoratief houtsnijwerk). De vormgeving van de achtergelegen stallen bleef sober.

Ook bij verbouw van historische boerderijen kan veel waardevols verloren gegaan. Boerderijen die hun agrarische functie verliezen, krijgen een nieuwe bestemming, zoals een woon-, kantoor- of bedrijfsfunctie. De gebouwen zullen aangepast worden aan de nieuwe bestemming. Zo is er vaak meer lichtinval en een uitbreiding van het

³ Deels gebaseerd op teksten uit map landelijke bouwkunst Utrecht, SHBO Nederland

woonoppervlak gewenst. Ook bij het gebruikelijke onderhoud kunnen historische kwaliteiten verdwijnen.

De boerderij is meer dan alleen het hoofdgebouw. Specifiek voor het agrarisch bedrijf is de clustering van meerder gebouwen. Behalve een woonhuis met stal zijn er vaak schuren en andere bijgebouwen. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft een bedrijfsmatige achtergrond en is ook in de beleving van de boerderij een belangrijk aandachtspunt. Het complex van gebouwen vormt met de inrichting, kleinschalige verkaveling en beplanting van het erf één geheel. Ook de rentenierswoning en het daggeldershuis vormen een karakteristieke ontwikkeling rondom boerderijen. Daggelderswoningen staan meestal niet op het erf van de boerderij. Veelal zijn ze gebouwd op een nabijgelegen kleine akker. De Rentenierswoning is vaak hetzelfde erf of naast de boerderij gebouwd. In vergelijking met de arbeiderswoning is de rentenierswoning veelal fraaier en ruimer gebouwd.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving:

de boerderij of (vervangende) nieuwbouw dient op de kop van de kavel aan de weg gesitueerd te zijn met de voorgevel op de belangrijkste openbare ruimte georiënteerd. De voorgevelrooilijn dient daarbij haaks op de kavelrichting georiënteerd te zijn en de noklijn in de richting van de slagenverkaveling; behalve het hoofdobject (meestal de boerderij) moet daarbij vooral ook de ensemblewaarde van het complex de aandacht krijgen: andere oorspronkelijke bouwwerken, het erf maar ook de omgeving van de boerderij; bijgebouwen dienen achter de hoofdbebouwing te liggen, maar minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn indien de kavelbreedte dit in verband met doorzichten toelaat.

Massa en vorm van het gebouw:

bij renovatie van boerderijen dient de originele vorm(geving) het uitgangspunt te zijn;

bij vervangende nieuwbouw de oorspronkelijke eenvoudige hoofdvorm van de boerderij als beeldbepalend element in het landschap bewaren. Een hoofdvorm met één verdieping met steile kap is het uitgangspunt;

grote ingrepen aan bestaande boerderijen dienen zo veel mogelijk op één punt, aan de achterzijde, te worden geconcentreerd, rekening houdend met de originele hoofdvorm en kapvorm.

Detailering, materiaal en kleur van het gebouw:

gootlijsten, speklagen en andere gevelelementen zijn eenvoudig maar zorgvuldig gedetailleerd en zijn wat betreft maatvoering, architectuur en kleur goed afgestemd op de hoofdboerderij;

de voorgevel kent vaak een eenvoudige symmetrische gevelindeling. Veel voorkomende gevelelementen zijn houten luiken, vlechtingen in metselwerk, sierankers, ronde zolderraampjes in de kopgevel, strekken boven vensters en deuren;

lijnvormige elementen dienen niet te worden onderbroken;

uitdrukkingen van de functie dienen te worden gerespecteerd (zoals hooideuren, draagbalken, (mest)luiken, en dergelijke);

grote gevelvlakken hebben een duidelijke eenduidige textuur, zoals baksteen of houten gepotdekselde planken;

toegestane materialen voor gevel en dak zijn metselwerk van bakstenen en/of ijsselstenen (veelal in kruisverband) met soms een gepleisterde plint, houten kozijnen, dakpannen (veelal gesmoorde Hollandse pannen), rietbedekkingen.

Toepassingen van kunststof, aluminium of staal zijn ongewenst;

het kleurgebruik dient te worden beperkt tot aardkleuren. Toepassing van sterk contrasterende kleuren is ongewenst;

dakkapellen alleen toevoegen ter vervanging van een eerder exemplaar. Voor meer daglicht op het zoldergedeelte (bijv. bij het ombouwen van boerderij naar meerdere wooneenheden) heeft het de voorkeur om smalle en verticale dakramen toe te passen i.p.v. dakkapellen;

bij splitsing van boerderij in 2 woningen of een andere functie dan handhaven: oorspronkelijke karakteristiek (sobere vormgeving);

onderscheid tussen voorhuis en deel.

Reclame-uitingen

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames vragen vanuit hun doelstelling aandacht en vormen hiermee een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. Derhalve is voor plaatsing in beginsel altijd een vergunning van de gemeente nodig.

Karakteristiek

In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en kunnen de reclame-uitingen de visuele aantrekkingskracht van de omgeving positief, maar ook negatief beïnvloeden. Evenals bij een gebouw speelt ook bij een reclame-uiting de relatie met de omgeving waarin deze wordt geplaatst alsmede het karakter van die situatie een belangrijke rol. Een reclame is geslaagd wanneer deze een volledig geïntegreerd onderdeel van het totale architectonische concept uitmaakt. Blijft de zorg voor een goede inpassing van een reclame in zijn omgeving achterwege dan wordt de reclame ervaren als een verstoring van de visuele kwaliteit van de omgeving. In gebieden waar geen sprake is van commerciële functies, zoals woongebieden, zijn reclame-uitingen in beginsel ongewenst.

In de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Montfoort heeft de gemeente een vergunningplicht voor reclame-uitingen geregeld. Onderdeel daarvan is een welstandsbeoordeling. Een aanvraag voor een reclame-uiting wordt altijd aan de welstandsc commissie voorgelegd. Voor kleine vergunningplichtige reclames zijn in deze paragraaf welstandscriteria opgenomen. Deze criteria dienen altijd bezien te worden met inachtneming van de gebiedsgerichte criteria, de criteria voor specifieke bouwwerken en de algemene welstandscriteria.

Het plaatsen van een reclame-uiting kan een ingrijpende verandering aan een bouwwerk veroorzaken die het straatbeeld makkelijk kan aantasten. Bij het vaststellen van normen voor reclametekens, is het zinvol onderscheid te maken tussen de verschillende gebieden in een gemeente. Een woonwijk vraagt een andere benadering dan een winkelgebied, een beschermd dorpsgezicht, maar ook het buitengebied, zal ernstig aangetast worden bij plaatsing van reclametekens die op een bedrijventerrein gebruikelijk zijn. In de welstandscriteria is onderscheid gemaakt naar verschillende gebieden.

Welstandscriteria

In het algemeen geldt dat reclametekens alleen aanvaardbaar zijn indien zij een directe relatie hebben met de gekozen situering, de afmetingen en de kleuren afgestemd zijn op het karakter van de directe omgeving en zij niet groter zijn dan voor een goede leesbaarheid voor die situering noodzakelijk is. De reclametekens dienen qua afmetingen en plaatsing op de gevelopzet afgestemd te worden. De hierna te noemen maximum maten dienen in dit licht bezien te worden; er zullen zich situaties voordoen waarbij ook deze maximum maten de welstand nog te zeer zullen verstoren. Het toepassen van losse

letters en aanlichten van reclameteksten verdient de voorkeur boven het toepassen van lichtbakken. Bij lichtbakken is het raadzaam een donker fond te kiezen met heldere letters, ook i.v.m. de verkeersveiligheid (verblindingseffecten).

Merkreclames zijn alleen denkbaar indien het bedrijf slechts één product voert; te denken valt b.v. aan een autodealer. Dit om een wildgroei aan tekens te voorkomen.

Aan de randen van bedrijfsterreinen die grenzen aan het woongebied respectievelijk het open landschap zal voorts extra aandacht besteedt dienen te worden aan de lichtuitstraling van de reclame-elementen.

Reclame-uitingen in woongebieden (A-gebieden m.u.v. winkelcentra)

In een gebied dat hoofdzakelijk is ingericht voor woondoeleinden passen geen reclametekens. Er ontbreekt immers een relatie tussen het woonmilieu en reclame-uitingen.

Een uitzondering hierop vormen woningen met een praktijkruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep, zoals een arts, architect of verzekeringsadviseur. In dergelijke gevallen is een bescheiden aanduiding aanvaardbaar.

Maximale oppervlakte 0.20 m².

Alleen naam en aard van het bedrijf met eventueel openingstijden, en/of een vignet (geen merkreclames!).

Aanduiding onverlicht of beperkt aangelicht.

Bevestiging tegen gevel t.p.v. de bedrijfstoegang.

Bij aanwezigheid van voortuinen is een zorgvuldig en eenvoudig ontworpen reclamebord toegestaan. Totaalhoogte max. 1,2 m en oppervlakte max. 0,8 m².

Kleuren dienen terughoudend gekozen te worden.

Maximaal één reclame per perceel.

Voor bedrijfsbebouwing met een positieve bestemming in een woonomgeving gelden de volgende uitgangspunten:

Alleen onverlichte aanduidingen die betrekking hebben op naam en aard van het bedrijf zijn toelaatbaar. Het voeren van één merkreclame is alleen mogelijk indien het bedrijf slechts één merkproduct verkoopt (denk b.v. aan een autodealer). In andere gevallen zal al snel door een te veel aan reclames een onrustig totaalbeeld ontstaan.

Per 10 meter gevelbreedte aan straatzijde is 1 m² reclame mogelijk. Per gebouw dient in principe niet meer dan 1 reclametecken gelijktijdig zichtbaar te zijn. Uitzondering hierop kan gemaakt worden voor gebouwen die gevels aan meer dan een straat hebben. Het aantal tekens blijft dan 1 per naar de straat gekeerde gevel. De reclame dient te worden aangebracht op begane grondniveau, in ieder geval onder de verdiepingsramen. Uiteraard gelden ook hier weer de algemene

uitgangspunten m.b.t. vormgeving, kleurstelling en plaatsing t.o.v. het gevelvlak. Lichtbakken zijn uitgesloten. Het integreren van vrijstaande bescheiden reclametekens in de voortuin is toegestaan mits plaats, vormgeving en kleur worden afgestemd op de omgeving. In dit geval is het toepassen van reclame met beperkte aanlichting toelaatbaar. De maximale hoogte van een dergelijk element is sterk afhankelijk van de situatie, doch mag de max. hoogte van 1,2 m en de max. oppervlakte van 0,8 m² voor losstaande borden niet overschrijden.

Reclame-uitingen in winkelgebieden (H-gebieden m.u.v. landelijke linten en buurtschappen)

In gebieden met een uitgesproken winkel en/of promenade karakter zijn de mogelijkheden tot reclamevoering ruimer dan in woongebieden. Algemeen kan gesteld worden dat de reclames op winkelniveau, d.w.z. het begane grond niveau geplaatst dienen te worden, zodat er een directe en logische relatie tussen het reclameteken en de functie ontstaat en de overlast voor eventuele bovenwoningen beperkt wordt.

Plaatsing en aantal:

Geen reclame aangebracht op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie, tenzij in de woning een praktijkruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep zit.

Geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren.

Per winkelpand/-unit maximaal één reclame-uiting per 12 m

Reclames loodrecht op de gevel:

Niet hoger aangebracht dan de scheiding van de begane grond en de eerste verdieping (let op verkeer: hoogte minimaal 2.20 m boven het trottoir en tenminste 4.20 m boven de rijweg).

Niet groter dan 0,6 m² en geplaatst op de voorzijde per travee (kleinste winkelbreedte). Geplaatst onder de luifel niet groter dan 0.50 x 0.70 m.

Gevelreclames evenwijdig aan de gevel, doch op de gevel:

Gecentreerd aangebracht op de borstwering van de eerste verdieping, onder de onderzijde van de raamdorpels op de eerste verdieping en/of afgestemd op de gevelindeling.

In geschilderde letters en tekens of in open letters of in losse letters en tekens verdienen voorkeur boven lichtbak.

Niet breder zijn dan 50% van de gevelbreedte.

Niet hoger zijn dan 35 à 40 cm.

Vormgeving:

In voorgevel reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel.

In voorgevel samenhang en ritmiek van de straatwand niet verstoren.

Reclame integreren in de architectuur en beperken tot het hoogst noodzakelijke.

Geen mechanisch bewegende delen.

Geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht.

Geen daglichtreflecterende reclame.

Indien er sprake is van meerdere reclame-uitingen op een gevel dan dienen deze in een eenduidige vormgeving uitgevoerd te worden.

Overige:

Reclamevlaggen worden gezien als reclame-uiting.

De reclame-uiting voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame-uitingen in de gebieds- of objectgerichte beoordelingskaders.

Reclame-uitingen op bedrijventerreinen (B-gebieden)

Gezien de grotere schaal van de gebouwen en het utilitaire karakter, is een grotere afmeting van reclame denkbaar. Uitgangspunt blijft dat de reclame op een logische plaats tegen het gebouw aangebracht dient te worden, b.v. bij de entree, en afgestemd dient te zijn op de massa c.q. gevelindeling.

Indien plaatsing tegen een gevel niet mogelijk is, b.v. bij glasvliesgevels, dient de reclametekst boven of in de buurt van de entree aangebracht te worden. Ook is een plaatsing op de dakrand dan mogelijk indien uitgegaan wordt van losse letters, zogenaamde doosletters. Los geplaatste ornamenten zijn denkbaar, mits zorgvuldig vormgegeven, geplaatst bij de toegang tot het bedrijf met een maximum hoogte van 2,25 m vanaf maaiveld. Per bedrijf zijn maximaal twee reclame-uitingen aan de gevel toelaatbaar. Voor bedrijfsverzamelgebouwen gelden afzonderlijke regels. Per object en bij het ontwerpproces dient rekening te worden gehouden met uniforme plaatsingsmogelijkheden voor reclame-uitingen.

Aan de randen van bedrijfsterreinen die grenzen aan het woongebied respectievelijk het open landschap zal voorts extra aandacht besteed dienen te worden aan de lichtuitstraling van de reclame-elementen.

Routeborden in één uniform kader zijn mogelijk. Per terrein zal een dergelijk kader moeten worden ontwikkeld en vormgegeven. Alleen naamsaanduidingen van het bedrijf en branche, c.q. beroepsaanduiding toelaten.

Een gezamenlijke presentatie bij de entree van het bedrijventerrein is denkbaar, eventueel in combinatie met een plattegrond en routebeschrijving. Een zorgvuldige

vormgeving is dan essentieel. Veelal zal op initiatief van gemeente of ondernemersverenigingen vormgegeven zijn/worden aan deze route-aanduidingen. Niet uitgevoerd in felle kleuren, alleen de tekst oplichtend. Geen grote wit- of gekleurd licht uitstralende vlakken. Alleen letters/tekst laten oplichten, achtergrond afplakken.

Vrijstaande reclame-uitingen / reclamezuilen

Plaatsing en aantal:

Bij de entree van het erf of op een parkeerplaats.
Maximaal één reclame-uiting per erf.

Maatvoering:

Reclamezuilen niet hoger dan 2,25 m en een maximum breedte van 1 m.

Vormgeving:

Reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met het hoofdgebouw.
Reclame beperken.
Geen mechanisch bewegende delen.
Geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of met tussenpozen verschijnend licht.
Geen daglichtreflecterende reclame.

Overige:

De reclame-uiting voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame-uitingen in de gebieds- of objectgerichte beoordelingskaders.

Reclame-uitingen op of aan een gebouw

Plaatsing en aantal:

Maximaal twee reclame-uitingen per bedrijf.

Maatvoering:

Gevelreclames evenwijdig aan de gevel niet breder dan 70 % van de gevelbreedte en niet hoger dan 35-40 cm.
Gevelreclames loodrecht op de gevel maximaal 1.0 x 1.0 x 0.25 m, bovenkant geplaatst op maximaal 4 m boven maaiveld.

Vormgeving:

Reclametoepassingen dienen ondergeschikt te zijn t.o.v. het hoofdgebouw en bij voorkeur meegenomen worden in het ontwerp.
In de voorgevel reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de plaatsbepaling is afgestemd op en in verhouding is met de oorspronkelijke gevel.

Aan randen van bedrijventerreinen zijn geen lichtbakken of felle kleuren toegestaan. Gevelreclames evenwijdig aan de gevel bij voorkeur uitgevoerd in open letters of in losse letters en tekens.

Niet uitgevoerd zijn in felle kleuren, alleen de tekst oplichtend. Geen grote wit- of gekleurd licht uitstralende vlakken. Alleen letters/tekst laten oplichten, achtergrond afplakken.

Overige:

De reclame-uiting voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame-uitingen in de gebieds- of objectgerichte beoordelingskaders.

Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.

Reclame-uitingen in het beschermd stads- of dorpsgezicht

Deze zijn altijd omgevingsvergunningplichtig, waarbij tevens toetsing aan de Monumentenwet dient plaats te vinden. Om een harmonie met de te beschermen waarden te bereiken dienen reclame-uitingen in zijn algemeenheid gekenmerkt te worden door een gebruik van traditionele middelen, materialen, vormen en kleuren. Het is van groot belang dat de reclameaanduiding op harmonieuze manier opgenomen wordt in de architectuur van het pand. Felle kleuren, grote ongelede vlakken met reclameboodschappen evenals lichtbakken worden als ongepast en storend beoordeeld. Het aanlichten van losse letters op gevel of luifel biedt een goed alternatief voor lichtbakken.

Reclame-uitingen op sportterreinen (G-gebieden)

Sportterreinen zijn meestal in een "groene" omgeving gesitueerd. Het aanbrengen van reclames, niet gericht op het complex zelf, is slecht passend en niet aanvaardbaar. Naamsreclame voor de sportvereniging zelf is i.v.m. de bereikbaarheid wel mogelijk, mits deze aanduidingen qua maat, vormgeving en kleurstelling zijn afgestemd op het karakter van de omgeving. Het verdient aanbeveling één uniform systeem te ontwikkelen. Reclame-uitingen, gericht op het complex zelf zijn denkbaar (borden rond het (voetbal)veld, naamsaanduiding op kantine) indien de naar het open landschap en/of de woongebieden gekeerde zijde donker van kleur is en de hoogte gerekend vanaf maaiveld maximaal 1.20 m bedraagt.

Het toepassen van lichtreclame dient verder beperkt te blijven tot één lichtreclame per vereniging, aangebracht op het clubgebouw met een maximale afmeting van 2×1.00 m. Aanduidingen van biermerken enz. is niet toegestaan.

Reclame-uitingen in het buitengebied (H-gebieden, buitengebied)

Reclameborden, aankondigingen en verwijzingsborden horen niet thuis in het buitengebied. Ze passen slecht bij het karakter van de omgeving en vormen een visuele vervuiling. Zeker nu het recreatieve karakter van het buitengebied meer aandacht krijgt,

is het van belang het karaktersverschil tussen de bebouwingskernen en het buitengebied te bewaren c.q. te versterken. Voor reclame in het buitengebied geldt de verordening natuur en landschap van de provincie. Toestemming is dan ook van de provincie Utrecht benodigd en niet van de gemeente Montfoort. U kunt contact opnemen met de provincie Utrecht, dienst ruimte en groen, sector ecologisch onderzoek en groene regelgeving. Het telefoonnummer van deze sector is (030) 258 23 82. Ook kunt u deze sector mailen. Het emailadres is groeneregelgeving@provincie-utrecht.nl. Mocht u meer informatie willen? Dan kunt u naar bovenstaand telefoonnummer bellen of u kunt de site van de provincie raadplegen: www.provincie-utrecht.nl. Klik dan op de knop 'beleidsvelden' en vervolgens op 'verordening natuur en landschap'.

Agrarische bestemming, perceelsgebonden

Vrijstaand op een onbebouwd perceel

Geen reclame toegestaan op een onbebouwd perceel.

Reclame-elementen welke op mobiele constructies worden geplaatst (en vervolgens op hinderlijke wijze zichtbaar worden gepositioneerd) worden in het kader van deze criteria eveneens aangemerkt als reclame-uitingen als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Montfoort respectievelijk de provinciale verordening natuur en landschap.

Vrijstaand op een bebouwd perceel

In principe geen naamsaanduidingen vrijstaand op een bebouwd perceel. Kleine bordjes met "te koop" producten zijn mogelijk.

Slechts één vrijstaande reclame-uiting per positief bestemd bedrijf (kan tweezijdig zijn).

Een direct visueel verband tussen het bord en (de toegang van) het bedrijf,

Maximale afmetingen 0.60 m², maximale hoogte 1.25 m vanaf maaiveld.

Maximale breedte 1.25 m.

Geen lichtreclame of aanlichting,

Donkere achtergrond met lichte belettering.

Op of aan een gebouw

Eén naamsaanduiding aan een gevel van een bedrijfsbebouwing per perceel/bedrijf is mogelijk.

Maximale afmetingen van de naamsaanduiding is 3% van de geveloppervlakte met een maximum van 2.5 m².

De naamsaanduiding op een logische wijze plaatsen; dat wil zeggen op een gevel grenzend aan het erf bij de toegang van het bedrijf en integreren met de gevelopzet.

Niet agrarische bestemming, perceelsgebonden

Vrijstaand op een onbebouwd perceel

Geen reclame toegestaan op een onbebouwd perceel.

Reclame-elementen welke op mobiele constructies worden geplaatst (en vervolgens op hinderlijke wijze zichtbaar worden gepositioneerd) worden in het kader van deze criteria eveneens aangemerkt als reclame-uitingen als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Montfoort respectievelijk de provinciale verordening natuur en landschap.

Vrijstaand op een bebouwd perceel

Vrijstaand op een bebouwd perceel

In principe geen naamsaanduidingen vrijstaand op een bebouwd perceel. Kleine bordjes met "te koop" producten zijn mogelijk.

Slechts één vrijstaande reclame-uiting per positief bestemd bedrijf (kan tweezijdig zijn).

Een direct visueel verband tussen het bord en (de toegang van) het bedrijf.

Maximale afmetingen 0,60 m² maximale hoogte 1,25 m vanaf maaiveld.

Maximale breedte 1,25 m.

Geen lichtreclames c.q. aanlichting.

Donkere achtergrond met lichte belettering.

Op of aan een gebouw

Eén naamsaanduiding aan een gevel van een bedrijfsbebouwing per perceel/bedrijf is mogelijk.

Maximale afmetingen van de naamsaanduiding is 3% van de geveloppervlakte met een maximum van 2.5 m².

De naamsaanduiding op een logische wijze plaatsen; dat wil zeggen op een gevel grenzend aan het erf bij de toegang van het bedrijf en integreren met de gevelopzet.

Rivierfronten

Weidse rivieren bepalen het karakter van de rivieroever langs de Lek, Oude- en Kromme Rijn en Hollandse IJssel. Rivieren vormen een belangrijk onderdeel van het Westelijk Weide- en Kromme Rijngebied. Het beeld van een rivierfront wordt gevormd door de opbouw er van. Hierbij spelen het achterland, de historische achtergrond (het oude landschap), de van oudsher aanwezige bebouwing en de vroegere loop van de rivier een belangrijke rol. Vanuit de tegenoverliggende oever mag het beeld van het rivierfront niet als storend ervaren worden. Geredeneerd vanuit het rivierfront is zicht op de weidse waterpartij wenselijk.

Er is een verschil tussen historisch gegroeide en nieuwe, thematisch aangelegde, rivierfronten. Waar de historisch gegroeide rivierfronten veelal zijn ontstaan vanuit de typologie en morfologie van het landschap en daar dan ook een sterke relatie mee hebben, hebben de thematisch aangelegde rivierfronten een eigen gezicht. Met eigen stedenbouwkundige uitgangspunten en principes. Koppeling van verschillende thema's, functies en dichtheden levert een gevarieerd beeld op. Woningen, kantoren, bedrijven- en industrieterreinen bevinden zich allen langs de rivieroever. Planmatig aangelegde rivieroever kennen, in tegenstelling tot oevers die een relatie hebben met de historie van landschap en rivier, een grote mate van eenheid en uniformiteit en zullen na aanleg (voorlopig) weinig meer veranderen. De dynamiek in de historisch gegroeide rivierfronten is groter en de ontwikkelingsmogelijkheden moeilijker stuurbaar. Aan de rivierfronten is de bebouwingsdichtheid sterk wisselend. Historische dijkbebouwing is vaak kleinschalig en de afstanden onderling zijn groot. Industriecomplexen langs de rivier worden gekenmerkt door grote loodsen en kranen. Kantoren en woningen aan de planmatig aangelegde rivierfronten zijn doorgaans grootschalig en volumineus om zo een 'landmark' en een 'front' te vormen in het landschap en langs het water.

Bij herstructurering van rivieroever in een stad of dorp wordt het rivierfront veelal in één keer ontworpen. Aandacht voor landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, bijvoorbeeld door het benutten van de bestaande kwaliteiten van de rivier, zoals meanders, maar ook van de verkaveling achter het rivierfront, dienen dan in het ontwerp meegenomen te worden. Naast kleurgebruik en bouwmassa is ook de oriëntatie van de gebouwen belangrijk. Indien de bebouwing met de achterzijde naar de rivier gericht is, spelen bijgebouwen, erfafscheidingen en de beplanting aan de achterzijde een rol in het beeld van het rivierfront. Dit levert vaak een gedifferentieerd beeld op. Als de bebouwing met de voorzijde georiënteerd is op de rivier is het front over het algemeen strakker en het beeld gecontroleerder.

Zicht vanaf het water op een stad of dorp en zicht vanaf de kade op het waterlandschap is wenselijk. De ruime maat en openheid van de rivieren in het Westelijke Weide- en Kromme Rijngebied is immers één van de belangrijkste kwaliteiten van het gebied. Voor het 'collectieve zicht' is het belangrijk dat de rivierfronten bereikbaar zijn. De ontsluiting

speelt hierin een belangrijk rol. Een (hoofd)ontsluiting of wandelpad langs de rand maakt zicht vanuit de kern op het water mogelijk.

Zowel de zichtlijnen naar een rivierfront toe als de beleving van het rivierfront vanaf de openbare ruimte van de rivieroever is belangrijk. Net als een dorpsrand bevindt het rivierfront zich doorgaans op relatief grote afstand van de waarnemer. Maar tegelijkertijd is een rivierfront vaak juist ook een plek om naar toe te gaan. Hierdoor zijn met name de beeldbepalende aspecten van belang maar tevens de detaillering en de gevelopbouw van een bouwwerk. Dit betekent dat gestuurd kan worden op:

- afstemming van de bouwmassa van de panden;
- situering van de gebouwen;
- oriëntatie van de gebouwen;
- openheid en doorzichten (relatie met openbare ruimte);
- kleurgebruik.

Relatie met andere sturingsinstrumenten

Stedenbouwkundige Masterplannen: sturing geven aan stedenbouwkundige verbeelding.

Bestemmingsplan: uitwerking van de Masterplannen, vastleggen bouwmassa, oriëntatie van de gebouwen en doorzichten.

Beleidsplan openbare ruimte: richting geven aan de inrichting van de openbare ruimte van de rivierfronten.

7. SNELTOETSCRITERIA

7.1 Inleiding

In veruit de meeste gevallen komen mensen via de omgevingsvergunningsaanvraag of in het voortraject daarvan met welstand in aanraking. Met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de procedure voor het aanvragen van een bouwplan veranderd ten opzichte van de vroegere Woningwet. Er bestaan alleen nog maar vergunningsvrije en vergunningplichtige bouwwerken.

Voor vergunningplichtige aanvragen zijn de zogenaamde sneltoetscriteria van toepassing. Deze bestaan uit twee componenten: Algemene sneltoetscriteria en Gebiedsgerichte sneltoetscriteria. De algemene sneltoetscriteria bevatten criteria voor de veel voorkomende kleine bouwplannen. Deze set is op landelijk niveau door de Federatie Welstand opgesteld en biedt een solide basis voor een gekwantificeerde sneltoets. Daarnaast worden gebiedsspecifieke sneltoetscriteria onderscheiden die ten opzichte van de algemene sneltoetscriteria gebiedsspecifiek zijn gemaakt op specifieke gebiedseigen kenmerken van de veel voorkomende kleine bouwplannen. In onderstaand hoofdstuk zijn de algemeen geldende sneltoetscriteria per type bouwwerk gerangschikt. Per type veel voorkomend klein bouwplan is, indien van toepassing, in het schema voor § 7.3. een verwijzing naar de, aanvullend geldende, gebiedsgerichte sneltoetscriteria aangegeven.

De gebiedsgerichte criteria zijn te vinden onder de tabellen in Deel B, hoofdstuk 5.

7.2 Toepassing

Per Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is een lijst opgesteld van omgevingsvergunningvrije bouwwerken. Vergunningsaanvragen voor bouwwerken die niet behoren tot de categorie vergunningsvrije bouwwerken vallen onder de omgevingsvergunningsprocedures en de daarbij behorende welstandsprocedure. De procedureschema's van de gemeente Montfoort zijn opgenomen in Deel C - hoofdstuk 10. Ten behoeve van de welstandstoetsing van deze vergunningplichtige bouwplannen zijn zogenaamde sneltoetscriteria geformuleerd. Deze sneltoetscriteria zijn tweeledig: algemeen en gebiedsspecifiek.

Sneltoetscriteria zijn opgesteld voor de volgende categorieën van veelvoorkomende bouwwerken: aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen en erfafscheidingen. Ook voor dakramen, zonnepanelen en zonnecollectoren, spriet-, staaf- en schotelantennes alsmede rolhekken, luiken en rolluiken zijn sneltoetscriteria opgesteld.

Bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk is, die géén monument zijn, aan of vlakbij een monument liggen of liggen in een beschermd dorpsgezicht én

behoren tot één van de hierboven genoemde categorieën, worden getoetst aan de sneltoetscriteria. Als het bouwwerk voldoet aan de sneltoetscriteria wordt deze geacht te voldoen aan de redelijke eisen van welstand. De criteria zijn objectief toetsbaar door de bouwplantoetsers, zodat het bouwplan niet hoeft te worden beoordeeld door de welstandsgedelegeerde.

Als een bouwwerk wél een monument is, aan of vlakbij een monument ligt of liggen in een beschermd dorpsgezicht, niet behoort tot één van de genoemde categorieën óf niet voldoet aan de sneltoetscriteria, wordt het bouwplan beoordeeld door de welstandsgedelegeerde. Die toetst dan aan 'gebiedsgerichte criteria', 'thematische criteria', de algemeen geformuleerde criteria en een eventueel opgesteld beeldkwaliteitsplan. Dit leidt tot een positief of negatief welstandsadvies.

Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte criteria en de sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte criteria voor op de sneltoetscriteria.

Algemene sneltoetscriteria

Bij de algemene sneltoetscriteria gaat het om objectieve criteria die de planindieners vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dient te geven. De algemene sneltoetscriteria kunnen gezien worden als een verzameling standaardoplossingen die in elk geval geen bezwaren zullen oproepen. Wanneer een bouwplan niet strijdig is met de sneltoetscriteria kan de vergunning binnen zeer korte termijn worden verleend.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

In bepaalde gevallen gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria gebiedsgerichte sneltoetscriteria. Het gaat hier om aanvullende gebiedsgerichte criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen ter uitbreiding van of toevoeging aan een bestaand gebouw of wanneer deze veel voorkomende kleine bouwplannen deel uit maken van een nieuwbouwplan ten behoeve van een nieuw gebouw. Deze aanvullende, gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn gerelateerd aan een bepaald type architectuur in een bepaald type gebied en zijn in tabelvorm weergegeven onder de tabel met 'gebiedsgerichte criteria'.

	Aanbouwen	Vrijstaande bijgebouwen en Overkappingen	Kozijn- en gevelwijzigingen	Dakkapellen	Erfafscheidingen
H1.1	•	•	•	•	•
H1.2	•	•	•	•	•
H4.2	•	•	•	•	
H4.3	•	•	•	•	
H5.1	•	•	•	•	•
H5.2	•	•	•	•	
H5.3	•	•	•	•	
H6.2	•	•	•	•	
H6.3	•	•	•	•	
W1.2	•		•		•
W1.3	•	•	•	•	•
G1	•	•			
G3	•	•			

7.3 Beoordelingsaspecten

In deze paragraaf worden de sneltoetscriteria weergegeven. Deze criteria zijn gebaseerd op een landelijke standaardisatie. Indien gewenst kan men door andere waarden in te vullen, criteria weg te laten of toe te voegen deze criteria afstemmen op het gemeentelijk beleid.

Het kan voorkomen dat een bouwwerk in strijd is met de criteria maar wel een waardevolle en/of kwalitatieve toevoeging vormt voor het hoofdgebouw of de omgeving. Daarnaast kan het voorkomen dat juist het hoofdgebouw of de omgeving zich niet leent voor het voorgestelde bouwwerk. Om dit soort situaties te voorkomen is een vangnet gebruikt door het toevoegen van de regel: 'Deze criteria gelden tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gereede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria'. Bij het gebruik van dit vangnet dient deugdelijk gemotiveerd te worden waarom er een uitzondering wordt gemaakt op de opgestelde criteria. Deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 4:84 van de Algemene wet Bestuursrecht.

Hieronder worden sneltoetscriteria gegeven voor, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en –collectoren, spriet-, staaf- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken. Een bouwplan is in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand als: Het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde sneltoetscriteria zoals hierna zijn opgenomen, en;

Het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde criteria in de gebiedsuitwerking met betrekking tot de kleine bouwwerken, of;

Het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, mits de vervanging geen gevolg is van repressief welstandstoezicht.

Bovendien geldt dat alle vergunningplichtige bouwplannen, waarbij het bouwwerk aan de voorkant is gepositioneerd altijd door de welstandscommissie getoetst worden op redelijke eisen van welstand. Als er voor een bepaald type vergunningplichtig bouwplan geen sneltoetscriteria zijn opgenomen zal het bouwplan door de welstandscommissie getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie zal het bouwplan dan beoordelen op basis van de gebiedsgerichte (Deel B - hoofdstuk 5) en/of de algemene criteria (Deel B - hoofdstuk 4).

Tenzij anders is aangegeven, worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten.

7.4 Aan-, uit- of aangebouwde bijgebouwen

Omschrijving en uitgangspunten

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningplichtige aan- en uitbouwen in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Aan- en uitbouwen worden in grote aantallen gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een aan- of uitbouw aan de achterkant (achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen). Om het straatbeeld te respecteren en intact te houden dient er bij de mogelijke toepassing van aan- en uitbouwen aan de voorkant een bufferzone aanwezig te zijn tussen gevel en straat.

De gemeente streeft in gebieden met een samenhangende ruimtelijk-formele karakteristiek na een herhaling van gelijkvormige exemplaren die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Belangrijk is dat de contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw.



zijaanbouw te dicht bij voorgevelrooilijn



opzichtig materiaalgebruik



zijaanbouw te hoog



goed geplaatst, passende vormgeving en materiaaltoepassing

Criteria voor aan-, uit- of aangebouwde bijgebouwen

Een aan-, uit- of aangebouwd bijgebouw is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aanbouw niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van deze criteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

De commissie toetst het bouwplan dan op basis van de bovenstaande omschrijving en uitgangspunten evenals de gebiedscriteria, objectcriteria en algemene welstandscriteria. In geval van een beschermd monument of een beschermd dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie c.q. de monumentencommissie om advies worden gevraagd.

Algemeen:

- De aanbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- Geen secundaire aanbouw aan een reeds bestaande aan-, uitbouw of bijgebouw (een uitbreiding in een identieke vormgeving is wel mogelijk)
- Geen dakkapel of dakopbouw op een aan-, uit- of aangebouwd bijgebouw.

Plaatsing en aantal:

- Zie bestemmingsplan
- Aan de voorgevel zijn alleen erkers mogelijk
- Afstand van de aanbouw aan de zijgevel tot voorgevellijn minimaal 1.00 m.
- De aanbouw aan de voorgevel steekt niet buiten de zijgevel; geen hoekaanbouw aan de voorkant.

Maatvoering:

- Totale hoogte niet hoger dan eerste bouwlaag / vloer ^{ste} verdieping plus 0.30 m. van hoofdgebouw en minimaal 0.50 m. onder de dakvoet
- Diepte maximaal 3.00 m. gemeten vanaf oorspronkelijke zijgevel en/of achtergevel, respectievelijk 1.00 m. vanaf de oorspronkelijke voorgevel (voorkant)
- Breedte maximaal 60% van de breedte van de oorspronkelijke voorgevel (erkers)
- Erkers passen wat betreft breedte in de oorspronkelijke gevelopening(en)
- Diepte maximaal 1.00 m. gemeten vanaf oorspronkelijke voorgevel

Vormgeving:

- Vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- Erkers plat afgedekt, serres desgewenst met een flauw hellend transparant dak
- Plat afgedekt of met een van het hoofdgebouw afgeleide éénduidige kapvorm en dakhelling
- Geen doorgetrokken (voorgevel)dakvlak van het hoofdgebouw over de aanbouw

Gevelgeleding, indeling en detaillering eenvoudig en afgestemd op de woning / het hoofdgebouw, behalve bij serres. Bij serres regelmatige verdeling van ranke kozijnstijlen

Hoogte boeiboord max. 30 cm; voor erkers overstek max. 15 cm en hoogte boeiboord max. 25 cm

Materiaal en kleur:

Materiaal- en kleurgebruik gelijk aan hoofdgebouw (m.u.v. materiaalgebruik van serres)

Bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrens.

7.5 Bijgebouwen en overkappingen

Omschrijving en uitgangspunten

Een bijgebouw of overkapping is een grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag. Een bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis, of garage. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport of luifel boven een deur of raampartij. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als bijgebouwen en overkappingen zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een bijgebouw of overkapping aan de achterkant (achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).

De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen en overkappingen: materialen en kleuren van gevels en dakvlakken afgestemd op die van het hoofdgebouw, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting. Een belangrijk kenmerk van een overkapping is de transparantie. Overkappingen mogen niet met wanden worden dichtgezet.

Bijgebouwen of overkappingen die contrasteren met het hoofdgebouw zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.



te hoog



sterk afwijkend materiaalgebruik



geen afstemming op andere bijgebouw en



goede afstemming op omgeving

Criteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant

Een bijgebouw of overkapping is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw of overkapping niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandsc commissie worden voorgelegd. De commissie toetst het bouwplan dan op basis van de bovenstaande omschrijving en uitgangspunten evenals de gebiedscriteria, objectcriteria en algemene welstandscriteria.

In het geval van een beschermd monument of een beschermd dorpsgezicht zal altijd de welstandsc commissie c.q. de monumentencommissie om advies worden gevraagd.

Criteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant

Een bijgebouw of overkapping is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw of overkapping niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandsc commissie worden voorgelegd. De commissie toetst het bouwplan dan op basis van de bovenstaande omschrijving en uitgangspunten evenals de gebiedscriteria, objectcriteria en algemene welstandscriteria.

In het geval van een beschermd monument of een beschermd dorpsgezicht zal altijd de welstandsc commissie c.q. de monumentencommissie om advies worden gevraagd.

Algemeen:

- Geen secundaire overkapping of bijgebouw aan een reeds bestaande aan-, uitbouw of bijgebouw (een uitbreiding in identieke vormgeving is wel mogelijk).
- Geen dakkapel of dakopbouw op een bijgebouw of overkapping.

Plaatsing en aantal:

- Geen bijgebouw of overkapping op het voorerf (voor advies naar de welstandsc commissie)
- Minimaal 1.00 m. achter de voorgevellijn
- Afstand tot erfrens minimaal 1.00 m. (achter erfafscheiding) tenzij bijgebouw wat betreft materialisering is geïntegreerd in erfafscheiding (bijvoorbeeld beide metselwerk of beide hetzelfde materiaal) of is afgestemd op het hoofdgebouw (de woning)

Maatvoering:

- (Goot)hoogte maximaal 3.00 m., nokhoogte maximaal 5.00 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein

Vormgeving:

- Vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond

Plat afgedekt of met een van het hoofdgebouw afgeleide éénduidige kapvorm, dakhelling en richting.

Detailering is eenvoudig en afgeleid van het hoofdgebouw (de woning)

Boeiboord hoogte maximaal 30 cm.

Materiaal en kleur:

Materiaal en kleur gelijk aan het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout). Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen of daarmee vergelijkbaar materiaal.

7.6 Kozijn- en gevelwijzigingen

Omschrijving en uitgangspunten

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Omdat de opbouw en indeling van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de straatwand moeten ook de kozijn- of gevelwijzigingen zorgvuldig worden ingepast.

Samenhang en ritmiek in straatwanden mogen niet worden verstoord door incidentele kozijn- of gevelwijzigingen. Met name een kozijn- of gevelwijziging in de voorgevel of zijgevel als deze gekeerd is naar de weg of het openbaar groen vraagt om een zorgvuldige vormgeving. Een kozijn- of gevelwijziging moet passen bij het karakter van het hoofdgebouw en de karakteristiek van de omgeving. Een naoorlogse woning vraagt bijvoorbeeld om andere vormgeving dan een historisch pand uit de 19^{de} eeuw.

Het uitgangspunt van de sneltoetscriteria is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke te handhaven kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout. De materialisering en (mate aan) detaillering is voornamelijk afhankelijk van het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Wijzigingen in de gevel die contrasteren met het hoofdgebouw of de directe omgeving zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

samenhang straatbeeld verstoord door afwijkend kozijn



nog meer verstoring door afwijkend materiaal voor kozijnen en gevelvlak



bestaande indeling gerespecteerd bij vervanging



Criteria voor kozijn- of gevelwijzigingen

Een kozijn- of gevelwijziging is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een kozijn- of gevelwijziging niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandsc commissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandsc commissie om advies worden gevraagd.

Wijzigingen aan de voorgevel of zijgevel, als deze gekeerd is naar de weg of openbaar groen, zijn altijd van grote invloed op het straatbeeld. Dergelijke kozijn- of gevelwijzigingen zullen dan ook altijd aan de welstandsc commissie worden voorgelegd. Wijzigingen aan de achterkant op de begane grond hebben zo weinig invloed op de openbare ruimte dat hiervoor geen nadere eisen hoeven te worden gesteld.

algemeen:

Wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor.

Op wijzigingen aan de achterkant op de begane grond zijn onderstaande criteria niet van toepassing

plaatsing en aantal:

niet van toepassing

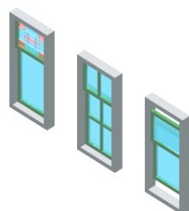
maatvoering:

oorspronkelijke maatvoering kozijn en ramen behouden

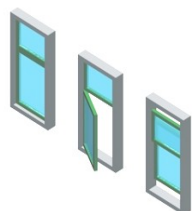
diepte van negge gelijk aan bestaande situatie

oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout behouden

voorbeeldkozijnen voor 1900

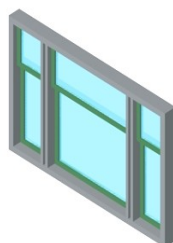


bestaand (of vergelijkbaar)

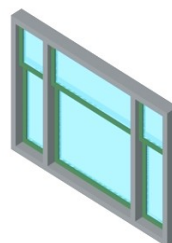


acceptabele vervanging
vereenvoudiging van invulling
met behoud hoofdindeling

voorbeeldkozijn van circa 1915 - 1930



bestaand (of vergelijkbaar)



acceptabele vervanging
vereenvoudiging van profilering
door het weglaten van de
decoratieve uitsparing in tussenstijl

vormgeving:

gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur/tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel

een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke geleding en indeling van de gehele gevel, m.a.w. verticale of horizontale indeling van gevel handhaven

samenhang en ritmiek van de straatwand worden niet verstoord
de gevel van begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend
de hoofdindeling komt overeen met de oorspronkelijke indeling
indeling raamhout behouden

eventuele roedeverdeling alleen met authentieke roedes

toegevoegde of vervangende draaiende of schuivende delen zijn mogelijk

gevelopeningen niet geblindeerd met panelen of schilderwerk

bestaande lateien, onderdorpels, raamlijsten, speklagen en/of rollagen in originele staat of in ieder geval in overeenstemming met op de vormtaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en/of raamlijsten

materiaal en kleur:

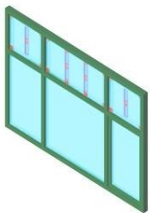
materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw

stalen kozijn- en raamprofielen vervangen door aluminium renovatieprofielen, alleen aluminium kan de dimensionering en profilering van staal benaderen

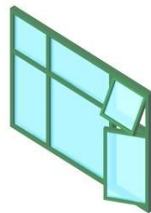
zeer terughoudend met de toepassing van kunststof bij vervanging van houten kozijnen, en zo ja, verdiept of oorspronkelijk profiel van houten kozijn toepassen

geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik

voorbeeldkozijn vanaf circa 1920

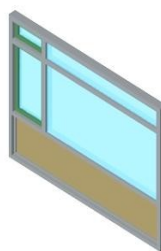


bestaand (of vergelijkbaar)

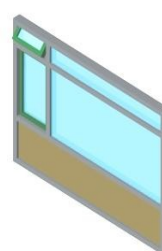


acceptabele vervanging vereenvoudiging invulling door met weglaten van het glas-in-lood behoud van relatief smalle profielen

voorbeeldkozijn wederopbouw



bestaand (of vergelijkbaar)



acceptabele vervanging vereenvoudiging van profilering door borstweringspaneel op te nemen in kozijn zonder eigen raamhout

7.7 Dakkapellen

Omschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlakte vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. Later toegevoegde dakkapellen zijn zelden een verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is zal de welstandscommissie dan ook adviseren de dakkapel aan de achterkant van de woning aan te brengen (op het achter- of zijdakvlak als het zijerf of- gevel niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, afhankelijk van straatprofiel, vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en gootblende zijn. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) kan rust en samenhang brengen.

In plaats van een dakkapel kunnen ook dakramen worden aangebracht. Deze zijn minder dominant in het straatbeeld. Ook voor dakramen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.



te hoog op het dak, profiel van de woning wordt aangetast



te groot (hoog) in relatie tot maat dakvlak, te gesloten



vormgeving sluit niet aan op stijl van woning



evenwichtig van plaatsing, grootte en vormgeving. Zijwangen bij voorkeur donker of kleur dakvlak.

Criteria voor dakkapellen

Een dakkapel aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

Wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor.

de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste welstandshalve goedgekeurde dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok c.q. woningtype.
indien op het dakvlak van het bouwblok al een welstandshalve goedgekeurde dakkapel is vergund, is deze bepalend voor de overige dakkapellen op dit bouwblok.
de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw.

plaatsing en aantal:

bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt.
bij een individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel.
minimaal 1.00 m. dakvlak boven, onder en aan weerszijden van de dakkapel, afstand tot boven en onderkant dak verticaal gemeten, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).
niet meer dan één dakkapel per woning op het betreffende dakvlak.

maatvoering:

hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim
breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3,50 m. gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)

vormgeving:

plat afgedekt

gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw

indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw

geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

materiaal en kleur:

materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw

beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken

zijwangen dakkapel in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak.

Criteria voor dakkapellen aan de achterkant (voor zover niet vergunningsvrij)

Een dakkapel aan de achterkant (voor zover niet vergunningsvrij) is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

Wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor.

De dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste welstandshalve goedgekeurde dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok c.q. woningtype. indien op het dakvlak van het bouwblok al een welstandshalve goedgekeurde dakkapel is vergund, is deze bepalend voor de overige dakkapellen op dit bouwblok. de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw. geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw.

plaatsing en aantal:

bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt
bij individuele woning/pand gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding achtergevel
minimaal 0.50 m. dakvlak boven, onder en aan weerszijden van de dakkapel, afstand tot boven en onderkant dak verticaal gemeten, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)
bij plaatsing op een zijdakvlak afstand tot het voorerf (meestal de voorgevelrooilijn) minimaal 1.00 m
bij meerdere dakkapellen/dakramen een tussenruimte van minimaal 1.00 m.
niet meer dan twee dakkapellen per woning (regelmatig gerangschikt op horizontale lijn) op het betreffende dakvlak

maatvoering:

breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3.50 m. gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels

gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)

plat afgedekte dakkapellen:

hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim

aangekapte dakkapellen:

afstand tussen de voet van de dakkapel en de gootlijn van de dakkapel maximaal 100 cm, totale hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak

vormgeving:

plat afgedekt of, bij een dakhelling groter dan 45° desgewenst een aangekapte dakkapel met een minimale dakhelling van 25°

gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw

indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw

geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

materiaal en kleur:

materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw

materiaal- en kleurgebruik van kap bij aangekapte dakkapel gelijk aan kap hoofdgebouw

voorvlak grotendeels gevuld met glas, beperkte toepassing van dichte panelen zijwangen dakkapel in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak.

Aanvullende criteria voor dakkapellen per kapvorm

Bij een aantal afwijkende kapvormen zijn naast bovenstaande sneltoetscriteria voor de voor- en achterkant een aantal aanvullende criteria van toepassing. In geval van combinaties van verschillende dakvormen zal door de welstandscommissie per situatie een afweging gemaakt worden van de toelaatbare uitbreidingen.

Zadeldak met hellingshoek <math><30^\circ</math>

Soms geeft een zadeldak door de flauwe helling weinig tot geen gelegenheid om een dakkapel toe te passen. Door de flauwe helling wordt de bovenzijde van de dakkapel namelijk (nagenoeg) gelijk met de nok. Hierdoor worden het dakvlak en het silhouet te sterk aangetast, daarom is het plaatsen van een dakkapel op een zadeldak met een helling kleiner dan 30° welstandshalve ongewenst. Een reguliere dakkapel is hier dus niet goed mogelijk.



bij flauwe kaphelling ($<30^\circ$) geen dakkapel doordat bovenzijde dakkapel gelijk loopt met nok, waardoor silhouet van het gebouw te veel aangetast

Als de vrije hoogte onder de nok tenminste 2.00 meter bedraagt kan soms een oplossing worden gevonden door de nok te verplaatsen en te verhogen. Dan spreken we van een *dakopbouw*. Plaatsing valt dan onder een omgevingsvergunningsprocedure en zal door de welstandscommissie worden getoetst op redelijke eisen van welstand.

Zadeldak met hellingshoek $\geq 30^\circ$

De algemene sneltoetscriteria voor dakkapellen zijn hier van toepassing.

Zadeldak met wolfseind

De beperkte maat van het wolfseind is ongeschikt voor toevoegingen. De zijdakvlakken zijn hiervoor meer geschikt, en dienen behandeld te worden als het zadeldak. Hierbij dienen de wolfseinden gerespecteerd te worden. Dakopbouwen zijn daarom niet gewenst.

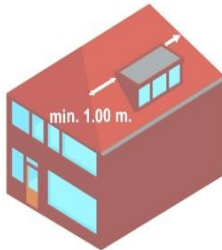


geen dakkapel op wolfseind, maar op zijdakvlak



Zadeldak met vliering

De basismaat van de vliering is te gering om een dakkapel of -opbouw te realiseren. Plaatsing hoog in het dakvlak geeft een onevenwichtig beeld. Bij deze dakvorm dus geen dakkapellen op dakvlak.



Schild-, tent- of piramidedak

Het karakter van deze kapvormen, met naar de nok toelopende hoekkepers, vereist een zeer beperkte afmeting van de dakkapel. Bij situering van de dakkapel dienen de hoekkepers te worden gerespecteerd en dient minimaal een meter dakvlak vrij te blijven, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.

Mansardedak

Een daktoevoeging aan de achterkant is toegestaan in het onderste deel van het dakvlak. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen een schuin afgedekte dakkapel en een dakkapel met plat dak. In beide gevallen dient de bovenaansluiting met het dakvlak op de knik van het dakvlak plaats te vinden.



bij mansardekap de dakkapel in het onderste deel van het dakvlak situeren

Lessenaardak

Voor dakkapellen op lessenaardaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Afhankelijk van de hoek van het dak en de nok- en goothoogte gelden verschillende regels. Wanneer de hoek kleiner is dan 30° is een dakkapel welstandshalve niet wenselijk. Bij een hoek kleiner dan 45° is een dakkapel aanvaardbaar wanneer de vrije hoogte onder de nok meer dan 2.70 m meet, zodat de dakkapel voldoende ver onder de nok zal blijven.



bij asymmetrische kap dakkapel niet boven in het dakvlak maar onder in het dakvlak of op het andere korte dakvlak

Asymmetrisch dak

Een dakkapel hoog in het dakvlak geeft bij een asymmetrisch dakvlak een onevenwichtig beeld en is welstandshalve niet gewenst. Het advies hier is omzetten naar het andere dakvlak.

In het algemeen worden dakkapellen onder in het dakvlak toegepast. Door de grootte van het dakvlak ontstaat hiermede een goed en evenwichtig beeld. Door de hoogte van het dakvlak is hier een dakkapel met een inwendige hoogte tot de verdiepingsvloer voorstelbaar.

7.8 Erfafscheidingen

Omschrijving en uitgangspunten

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erfafscheiding tussen burens moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is.

Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. In het buitengebied bijvoorbeeld zijn dichte, gebouwde erfafscheidingen bijna altijd storend. Hier dient bij voorkeur te worden gewerkt met hagen en windsingels, eventueel in combinatie met onopvallend open gaaswerk zonder puntdraad. In sommige gevallen is een open hekwerk ook voorstelbaar, zoals bijvoorbeeld bij landgoederen.

Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.



te hoog, inferieure materialen



onsamenhangend materiaal- en kleurgebruik



geen afstemming op omgeving, grof materiaal



de beste oplossing heeft geen vergunning nodig

Criteria voor erfafscheidingen

Het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een erf- of perceelafscheiding niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

Wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor.

maatvoering:

hoogte maximaal 1.00 m. als erfafscheiding wordt geplaatst voor of op minder dan 1 meter afstand tot de voorgevellijn

hoogte maximaal 2.00 m. als erfafscheiding wordt geplaatst op minimaal 1 meter afstand tot de voorgevellijn

vormgeving:

vormgeving afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf- en perceelafscheidingen volledig te begroeien open gaas- of hekwerk, als drager voor beplanting
geleding houten erfafscheiding afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel of reeds bestaande erfafscheiding in de omgeving
rechte vormgeving, geen toogvormen

materiaal en kleur:

terughoudend materiaal- en kleurgebruik: vermijden van contrast met bebouwing in omgeving

kleur en materiaal aansluitend op erfafscheiding van naburig perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf- en perceelafscheidingen
metselwerk conform het hoofdgebouw, waarboven mogelijk metalen stijlen in donkere kleur of schotten van houten planken tussen gemetselde penanten
houtwerk om en om aangebracht wanneer geplaatst achter de voorgevelrooilijn op de zij- of achtererfgrens als deze niet gekeerd is naar de weg of openbaar groen
geen toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen

geen felle contrasterende kleuren

7.9 Overige vergunningplichtige bouwwerken

Sneltoetscriteria zijn alleen verplicht voor de categorieën bouwwerken die hiervoor zijn behandeld. Aanvullend daarop heeft de gemeente tevens sneltoetscriteria vastgesteld voor dakramen, zonnepanelen en zonnecollectoren, spriet-, staaf- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken.

7.10 Dakramen

Dakramen vallen veelal onder de vergunningsvrije bouwwerken. De volgende omschrijvingen, uitgangspunten en criteria kunnen worden gezien als aanbevelingen die bijdragen aan een verzorgd gevelbeeld.

Omschrijving en uitgangspunten

Een dakraam is een raam aangebracht in het dakvlak, waarbij de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en dakbedekking rondom aanwezig is. Dakramen zijn niet erg dominant in het straatbeeld, maar kunnen door verschil in grootte en plaatsing binnen één dakvlak toch storend zijn.

Dakramen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakraam mag dus niet ten koste gaan van de eenheid van het dakvlak. Bij meerdere dakramen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Daarbij moet de ruimte tussen het dakraam en goot of nok voldoende zijn. Ook de onderlinge afstand tussen verschillende dakramen moet voldoende zijn om het dakvlak als eenheid te respecteren.



niet geordende plaatsing



geordende plaatsing

Criteria voor dakramen

In veel gevallen zullen dakramen vergunningsvrij zijn. In die gevallen waarbij dat niet het geval is geldt het navolgende. Een dakraam is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakraam niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

Wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld

zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor.

plaatsing en aantal:

- bij meerdere dakramen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus in beginsel niet boven elkaar gerangschikt
- bij individuele woning/pand gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel
- minimaal 0.50 m. dakvlak boven, onder en ter weerszijden van het dakraam, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van het dakraam (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/voet van de dakkapel)
- bij meerdere dakramen een tussenruimte van minimaal 0.50 m.
- maximaal twee dakramen op voordakvlak en vier dakramen op achter- en zijdakvlak tot in totaal maximaal 50% van het oppervlak van het betreffende dakvlak is bebouwd.

maatvoering:

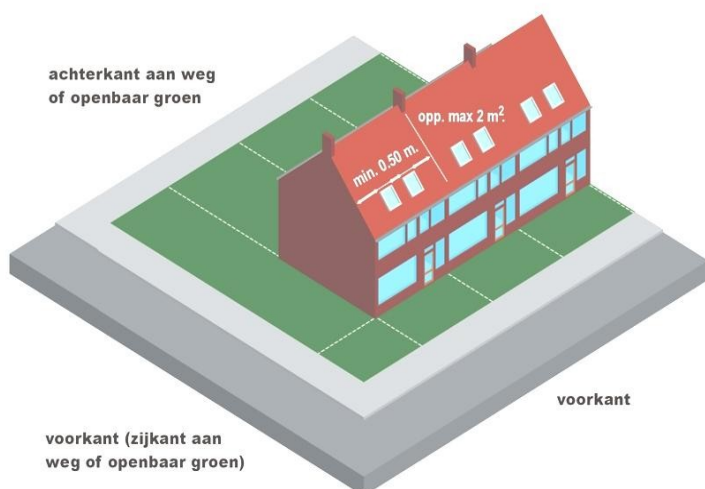
- oppervlakte maximaal 2.00 m² per dakraam
- bij meerdere dakramen identieke maatvoering aanhouden

vormgeving:

- eenvoudige vormgeving, geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden kozijnprofilering

materiaal en kleur:

- eenvoudig en bescheiden kleurgebruik, geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik



7.11 Zonnepanelen en –collectoren

Zonnepanelen en –collectoren vallen veelal onder de vergunningsvrije bouwwerken. De volgende omschrijvingen, uitgangspunten en criteria kunnen worden gezien als aanbevelingen die bijdragen aan een verzorgd gevelbeeld.

Omschrijving en uitgangspunten

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

Criteria voor zonnepanelen of –collectoren

Een zonnepaneel of –collector is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een zonnepaneel of –collector niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandsc commissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandsc commissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor.

op het dakvlak zijn geen dakramen of –kapellen gesitueerd

plaatsing en aantal:

bij meerdere panelen/collectoren regelmatige rangschikking op horizontale of verticale lijn in een bepaalde ordening

op schuine daken: geheel binnen het dakvlak en de hellingshoek gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak.

op platte daken: geheel is gelegen binnen een hoek van 15 graden vanaf de dakrand, met een minimumafstand tot de dakrand van 0,5 m.

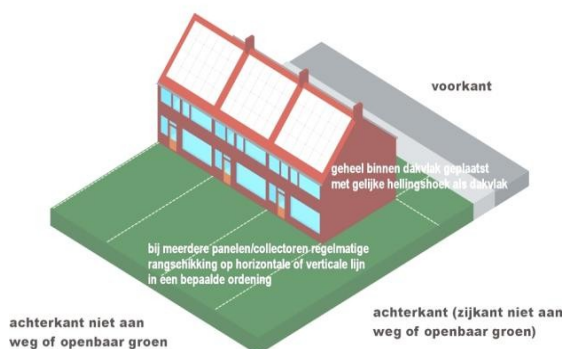
vormgeving:

paneel/collector integraal opgenomen in het ontwerp van het bouwwerk

paneel/collector vormt een geheel met de installatie voor het opslaan van water of voor de opwekking van elektriciteit, zo niet dan is de installatie in het bouwwerk geplaatst

materiaal en kleur:

de kleur overeenkomstig met het achterliggende dakvlak of anders zwart, antraciet of donker grijs



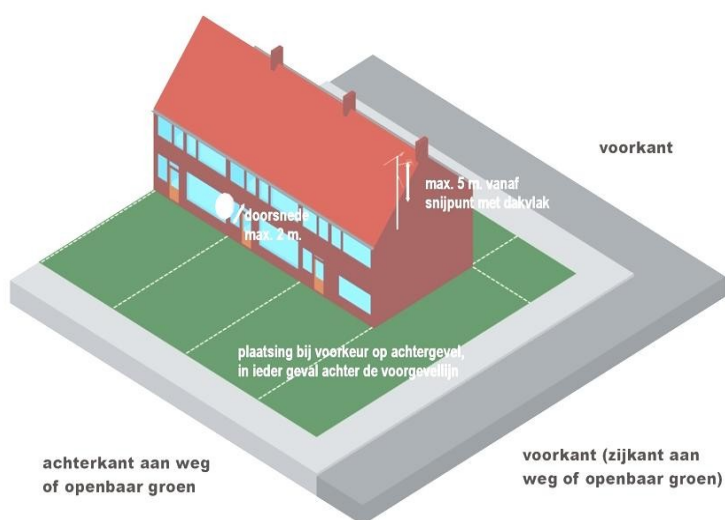
7.12 Spriet-, staaf- en schotelantennes

Spriet-, staaf- en schotelantennes vallen veelal onder vergunningsvrije bouwwerken. De volgende omschrijvingen, uitgangspunten en criteria kunnen worden gezien als aanbevelingen die bijdragen aan een verzorgd gevoelbeeld.

Omschrijving en uitgangspunten

Het gaat hier om antennes die van wezenlijk belang zijn voor het kunnen zenden en/of ontvangen van radio-, televisie- en andere communicatiesignalen. Onder spriet- of staafantennemast worden niet begrepen calamiteits sirenes en antenne-installaties ten behoeve van mobiele telefonie. Antennes kenmerken zich door een zeer eigen technische vormgeving die vooral aan de voorzijde storend kan zijn voor het straatbeeld. De gemeente streeft dan ook naar plaatsing van antennes achter het hoofdgebouw, in ieder geval onzichtbaar vanaf de weg of openbaar gebied.

Antennes kunnen vrijstaand worden geplaatst of op/aan een bouwwerk worden aangebracht. Een antenne dient een ondergeschikt element te blijven ten opzichte van de omringende bebouwing. Als losse toevoeging kunnen ze storend werken op het uiterlijk van een gebouw. Met name de hoogte, de bouwkundige uitwerking en detaillering van antennes mogen geen zwaar stempel op de omgeving drukken. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving. Het heeft de voorkeur een antenne achter het hoofdgebouw en in ieder geval achter de voorgevellijn te plaatsen. Daarnaast is de maatvoering en een zorgvuldige kleurkeuze van belang. De antenne dient altijd ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw of het erf waarop deze geplaatst wordt en in ieder geval niet de boventoon te voeren.



Criteria voor spriet-, staaf- en schotelantennes

Een spriet-, staaf- of schotelantenne is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een spriet-, staaf- of schotelantenne niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor.

plaatsing en aantal:

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

maatvoering:

hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing op erf maximaal 5.00 m.
hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing aan gevel binnen bijzondere beeldbepalende gebieden zoals een dorpskern of centrumgebied maximaal 3.00 m.
vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak
hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing aan gevel binnen overige gebieden zoals een bedrijventerrein, sportcomplex of woonwijk maximaal 5.00 m. vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak
hoogte schotelantenne maximaal 3.00 m. gemeten vanaf de voet van de antenne(drager)
doorsnede schotel maximaal 2.00 m.

vormgeving:

antenne en bijbehorende voorzieningen (mast, bedrading, tuidraden etc) als één geheel vormgegeven

indien zichtbaar vanaf de weg of het openbaar gebied zo onzichtbaar mogelijk (een minimum aan dwarssprietten kan hiertoe bijdragen)

beperken van aantal tuidraden. Bij bevestiging aan gevel geen tuidraden (stabiliteit wordt behaalt uit de bevestiging aan de gevel)

materiaal en kleur:

materiaal en kleur onopvallend en aanvaardbaar in relatie tot de omgeving, geen felle, contrasterende kleuren maar antraciet of donker grijs

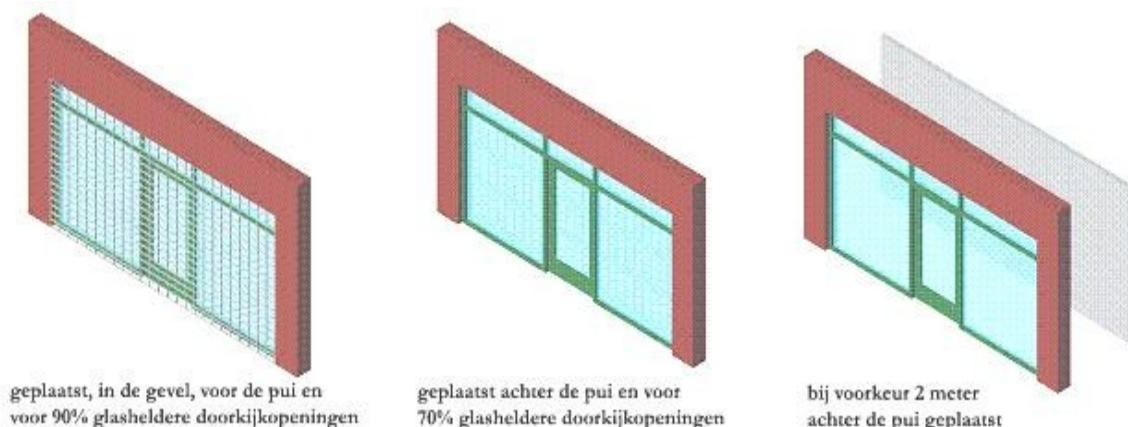
7.13 Rolhekken, luiken en rolluiken

Rollhekken, luiken en rolluiken vallen veelal onder vergunningsvrije bouwwerken. De volgende omschrijvingen, uitgangspunten en criteria kunnen worden gezien als aanbevelingen die bijdragen aan een verzorgd gevelbeeld.

Omschrijving en uitgangspunten

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving echter ook een onherbergzaam aanzien geven, hetgeen verloedering juist in de hand werkt. Daarom stimuleert de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen.

Voor woningen is het toepassen van rolhekken, luiken en rolluiken vergunningsvrij gesteld. Voor gebouwen anders dan woningen en woongebouwen echter niet. Juist in winkelgebieden zijn de problemen met deze anti-inbraak en –vandalisme voorzieningen het grootst. De gemeente streeft er daarom naar dat rolhekken, luiken en rolluiken de uitstraling van een pand niet negatief beïnvloeden.



Criteria voor rolhekken of (rol)luiken

Een rolhek, luik of rolluik is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een rolhek, luik of rolluik niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandsc commissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandsc commissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

Wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor.

plaatsing:

bij voorkeur minimaal 2.00 meter teruggelegen van de uitwendige scheidingsconstructie (pui)

aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits:

voor minimaal 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen

ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met interieur/gevel

aan de buitengevel, mits:

plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is

voor minimaal 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen

rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast

ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel

8. EXCESSENREGELING

De excessenregeling

Volgens artikel 12 lid 1, sub b, Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar (of degene die uit andere hoofde bevoegd is) van een bestaand bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Criteria hiervoor moeten in de welstandsnota zijn opgenomen. De beoordeling mag namelijk alleen gebaseerd worden op de criteria opgenomen in de welstandsnota.

De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk tegen te gaan, het betreft alleen het uiterlijk van een bouwwerk of.

Voor de gemeente Montfoort geldt het criterium dat er bij ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een exces, dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Het gaat om het uiterlijk van een omgevingsvergunningplichtig bouwwerkzowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan (artikel 12a, eerste lid, onderdeel b, Woningwet).

Het gaat hierbij dus om zaken waaraan een groot deel van de mensen zich ergert. Vaak heeft dit betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- ernstig verval van bouwwerken;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is, zie daarvoor de in deze welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria, (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria en de objectgerichte criteria.

Het zal duidelijk zijn dat in een gebied waarvoor een hoog niveau is vastgesteld, er eerder sprake kan zijn van een exces dan in een gebied met een lager welstandsniveau.

Een voorbeeld van een exces is de situatie dat er op een beeldbepalende plek een schutting is opgericht, bestaande uit een bonte verzameling van materialen zoals oude deuren en golfplaten (kamerstukken II, 26 734, nr. 3, blz 8.)

Vergunningsvrije bouwwerken

De excessenregeling geldt voor nieuwe en bestaande vergunningsvrije bouwwerken. Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de sneltoetscriteria zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Bij afwijking daarvan zullen burgemeester en wethouders desgevraagd beoordelen of het bouwwerk in ernstige mate met die criteria in strijd is. De in deze nota opgestelde criteria kunnen daarbij dienen als repressief toetsingskader voor vergunningsvrije bouwwerken.

De plaatsing van een vergunningsvrij bouwwerk kan overigens niet door middel van dit aanschrijfinstrument worden tegengegaan. Uitsluitend het uiterlijk van dat bouwwerk kan zo nodig worden aangepakt. Het gaat immers om het uiterlijk van vergunningsvrije bouwwerken, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan (artikel 12a, eerste lid, onderdeel b, Woningwet).

Tijdelijke bouwwerken

Tijdelijke bouwwerken zijn generiek (preventief en repressief) van welstandstoezicht uitgezonderd. Het welstandstoezicht ten aanzien van tijdelijke bouwwerken is niet vereist omdat het meestal eenvoudige, kleinere bouwwerken zijn die een beperkte invloed op hun omgeving hebben, en het niet redelijk is van een bouwer extra investeringen te verlangen voor het voldoen aan welstandseisen omdat het bouwwerk na afloop van de instandhoudingstermijn toch weer moet worden afgebroken (Kamerstukken II 1999/2000, 26 734, nr. 6, blz 28).

Procedure

Bij een exces vraagt het college van burgemeester en wethouders een advies aan de welstandscommissie.

Vrijwillige welstandstoets van vergunningsvrije bouwwerken

Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met een ernstige strijdigheid van het bouwplan met redelijke eisen van welstand kan een initiatiefnemer van een te bouwen vergunningsvrij bouwwerk dit vooraf vrijwillig laten toetsen aan redelijke eisen van welstand. De algemene criteria, gebiedsgerichte criteria, (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria en de objectgerichte criteria kunnen daarbij dienen als adviserend kader.

Een dergelijke beoordeling kan voorafgaand aan de realisatie worden uitgevoerd op verzoek van de initiatiefnemer, of na de realisatie op verzoek van belanghebbenden (waaronder ook bestuurders, ambtenaren en leden van de welstandscommissie).

Inhoudsopgave	pagina
5. GEBIEDSGERICHTE (SNELTOETS) CRITERIA	1
Ruimtelijke hoofdstructuur van Montfoort	1
Landschap	1
Montfoort	2
Linschoten	2
1. BESCHERMD DORPSGEZICHT (LINSCHOTEN)	5
Beschermd dorpsgezicht van Linschoten	5
2. KORTE LINSCHOTEN (LINSCHOTEN)	11
Korte Linschoten Oost- en Westzijde	11
3. NOORD (LINSCHOTEN)	17
Noord	18
Liefhovendijk en Engherzandweg/Nieuwe Zandweg e.o.	21
Bosje van Cromwijk	27
4. RAPIJNEN (LINSCHOTEN)	29
Rapijnen	29
Sportpark Rapijnen	33
5. KASTEEL/VOORVLIET (LINSCHOTEN)	35
Kasteel/Voorvliet	35
Tennispark Jacob Barneveldstraat	39
Woonwagenlocatie Jacob Barneveldstraat	42
6. OVERVLIET (LINSCHOTEN)	45
Overvliet	45
7. CENTRUM/BINNENSTAD (MONTFOORT)	49
Centrum/Binnenstad van Montfoort	49
8. KEIZERRIJK (MONTFOORT)	55
Keizerrijk	55

9. HOFDIJK/DOELDIJK (MONTFOORT)	59
Hofdijk/Doeldijk	59
10. VOGELZANGH/JULIANALAAN (MONTFOORT)	63
Vogelzangh/Julianalaan	63
11. HOFLAND (MONTFOORT)	67
Hofland	67
Stadspark Montfoort	71
Sportterreinen Hofland	73
12. TABAKSHOF (MONTFOORT)	75
Tabakshof	75
13. TABAKSHOF OOST (MONTFOORT)	79
Tabakshof Oost	79
14. HOFLAND OOST (MONTFOORT)	83
Hofland Oost	83
15. BEDRIJVENTERREINEN	88
Bedrijventerrein Van Rietlaan e.o. (Linschoten)	88
Bedrijventerrein Krekenburg (Montfoort)	88
Bedrijventerrein IJsselveld/Vlasakker (Montfoort)	89
16. BUITENGEBIED	92
Uitloper/buurtschap Willeskop	92
Dijklinten Waardsedijk en Willeskop	97
Stroomruglinten Montfoort en Linschoten	103
Polderlint Cattenbroekerdijk	107
Ruilverkavelingslinten Lagekade, Schapenlaan en Benedenkerkweg	113
Huis te Linschoten	116

5. GEBIEDSGERICHTE (SNELTOETS) CRITERIA

Ruimtelijke hoofdstructuur van Montfoort

Landschap

Gelegen in het zuidwestelijk deel van de provincie Utrecht te midden van de landelijke Lopikerwaard, aan de Hollandse IJssel, ligt het stadje en de gelijknamige gemeente Montfoort. Montfoort is één van de kleinste stadjes in het Sticht van Utrecht, en dankt haar ontstaan in hoge mate aan bisschop Godfried van Rhenen, die op een strategisch punt aan de Hollandse IJssel, op een natuurlijk geschikte ondergrond van klei en zand, een sterke burcht liet bouwen.

Rond het begin van onze jaartelling stroomde het meeste water van de Rijn in Noordwestelijke richting, ongeveer via Tiel, via de lijn Culemborg-Vianen-Montfoort-Woerden, waar de Linschotenstroom in de Oude Rijn uitmondde. De Linschotenstroom bracht veel rivierklei en zandafzettingen over het veenpakket aan. Vooral bij hoge vloed in de toenmalige Waddenzee, stuwde het water van de rivier soms enorm op. Waardoor het bezinkingsgebied zich tussen Montfoort en Linschoten over anderhalve kilometer breedte ter weerszijde van de oever aan de Linschotenstroom uitstreckte. Grondonderzoek heeft aangetoond, dat de kern van het huidige Linschoten aan de rand van de kleirug ligt. Door latere grondzettingen, als gevolg van inklinking van het veenpakket door ontwatering, is de grond van Linschoten ongelijkmatig verzakt. Toen de Linschotenstroom door bodemdalingen in Zuidwest-Nederland steeds minder water kreeg, verlandde ze en een vruchtbaar gebied voor landbouw, veeteelt en fruitteelt lag open. Gegevens wijzen erop dat er ca. 900 na Christus reeds permanente bewoning is geweest in de polders Schagen en den Eng. De huidige Linschoten heeft historisch gezien trouwens weinig te maken met de vroegere Linschotenstroom. Het is een later ontstane afwatering van de toen nog hoger gelegen veengronden.

Per 1 januari 1989 is, als gevolg van de gemeentelijke herindeling in Utrecht-West, een nieuwe gemeente Montfoort ontstaan door samenvoeging van de opgeheven gemeente Montfoort, Linschoten, delen van Snelrewaard en Willeskop en de buurtschap Achthoven (voorheen gemeente IJsselstein).

Montfoort

Zoals vele Middeleeuwse steden, ontstond Montfoort uit een behoefte aan verdediging. In het midden van de 12^e eeuw liet de Utrechtse bisschop Godfried van Rhenen een vesting bouwen met de naam Mons Fortis (sterke berg). Deze naam sloeg op het kasteel aan de Hollandse IJssel, dat hij hier bouwde om het Sticht, zoals het bisdom Utrecht heette, te beschermen tegen aanvallen en plunderingen door de graven van Holland. Bovendien kon hij zo het soms roerige Utrecht onder controle houden.

Reeds voordat de burcht werd gebouwd, was er in de nabije omgeving van het huidige Montfoort een oudere nederzetting aanwezig. Deze nederzetting was gelegen in het huidige buurtschap Heeswijk. Na de bouw van de burcht ontstond er rond de slotgracht een woonkern die al spoedig de oude woonkern in Heeswijk overvleugelde. Met lede ogen heeft de Heeswijkse nederzetting dan ook moeten aanzien dat de parochiekerk naar het jonge stadje werd overgeplaatst. In 1200 was Heeswijk nog bestuurlijk gescheiden van Montfoort. De bewoners van het buurtschap waren evenwel in hoge mate op het stadje aangewezen. Dit geldt in wezen ook voor het behorende buurtschap Achthoven, terwijl ook de gebieden IJsselveld en Mastwijk zich geheel op het snel ontwikkelende, jonge stadje gingen oriënteren.

Rond de burcht van Montfoort groeide een markt, waar kooplieden zich onder bescherming van de burggraaf vestigden: zo ontstond de nederzetting Castrum Muntford (Mundevoorde = slot aan doorwaadbare plaats), dat in 1329 stadsrechten kreeg. Tussen de burcht en de Hollandse IJssel, ontwikkelde de historische stad zich volgens een nageoeg orthogonaal stratenpatroon. In 1672 bliezen de Fransen het grootste gedeelte van de het middeleeuws kasteel op, aan het einde van de Franse aanval op de Nederlandse Republiek. Alleen het oude poortgebouw en een achtkantige toren bleven overeind. Ook de voorburcht, tegenwoordig nog steeds kasteel genoemd, bestaat nog steeds. Inmiddels is aan de hand van oude tekeningen het complex gedeeltelijk in ere hersteld. De stadsplattegrond en een aantal monumenten herinneren aan het bewogen verleden. Een belangrijke entree van Montfoort is nog steeds de IJsselpoort. Dit is de laatste van de oorspronkelijk vier stadspoorten. Het onderste deel (tot de boog) dateert waarschijnlijk nog uit de tijd van de aanleg van de stadsverdediging na 1329. De ruimte boven de poort zou wellicht oorspronkelijk voor een valhek gebruikt zijn. Later diende het als woning voor de portier, na 1925 voor de burgemeester en gemeentesecretaris en recent als eetruimte van een restaurant. Ook de stadsgracht is grotendeels intact gebleven en in het stadspark en bij molen De Valk staan ook nog delen van de stadsmuur overeind.

Linschoten

De invloed van de burggraven van Montfoort heeft zich tussen 1260 en 1490 duidelijk gemanifesteerd. In die tijd ontstonden ook vier kastelen, waaronder die van Linschoten, gelegen midden in het dorp Linschoten aan de Vaartkade Noordzijde. Pas sinds 1647 is er sprake van het huidige Huis te Linschoten. In 1720 is dit huis verfraaid tot de tegenwoordige vorm. Het geheel is thans beschermd natuurgebied (ca. 400 ha.).

Door de fraaie meander in de huidige Linschoten kreeg het dorp zijn ronde karakter. Veel huizen zijn mede door tijden van armoede in de 19^e en begin 20^e eeuw, in hun oorspronkelijke staat bewaard gebleven. De oude dorpskerk (Grote of St. Janskerk) van Linschoten is het oudst bekende gebouw, waarvan de oorspronkelijke kapel heeft behoord aan het kasteel Linschoten. De oude dorpskom van Linschoten is sinds 1966 tot beschermd dorpsgezicht verklaard. Er zijn ongeveer 30 aangewezen monumenten in de dorpskern, terwijl er in het buitengebied nog eens eenzelfde aantal is gesitueerd.

Indeling in wijken

Montfoort en Linschoten zijn voor deze welstandsnota ingedeeld in een aantal gebieden en wijken die in meer of mindere mate als een eenheid worden beschouwd. Sommige wijken kunnen in buurten worden onderverdeeld. Een aantal meer verspreid gelegen gebieden is onder één noemer genomen, zoals de bedrijventerreinen. De volgende wijken zijn te onderscheiden in deze nota:

LINSCHOTEN:

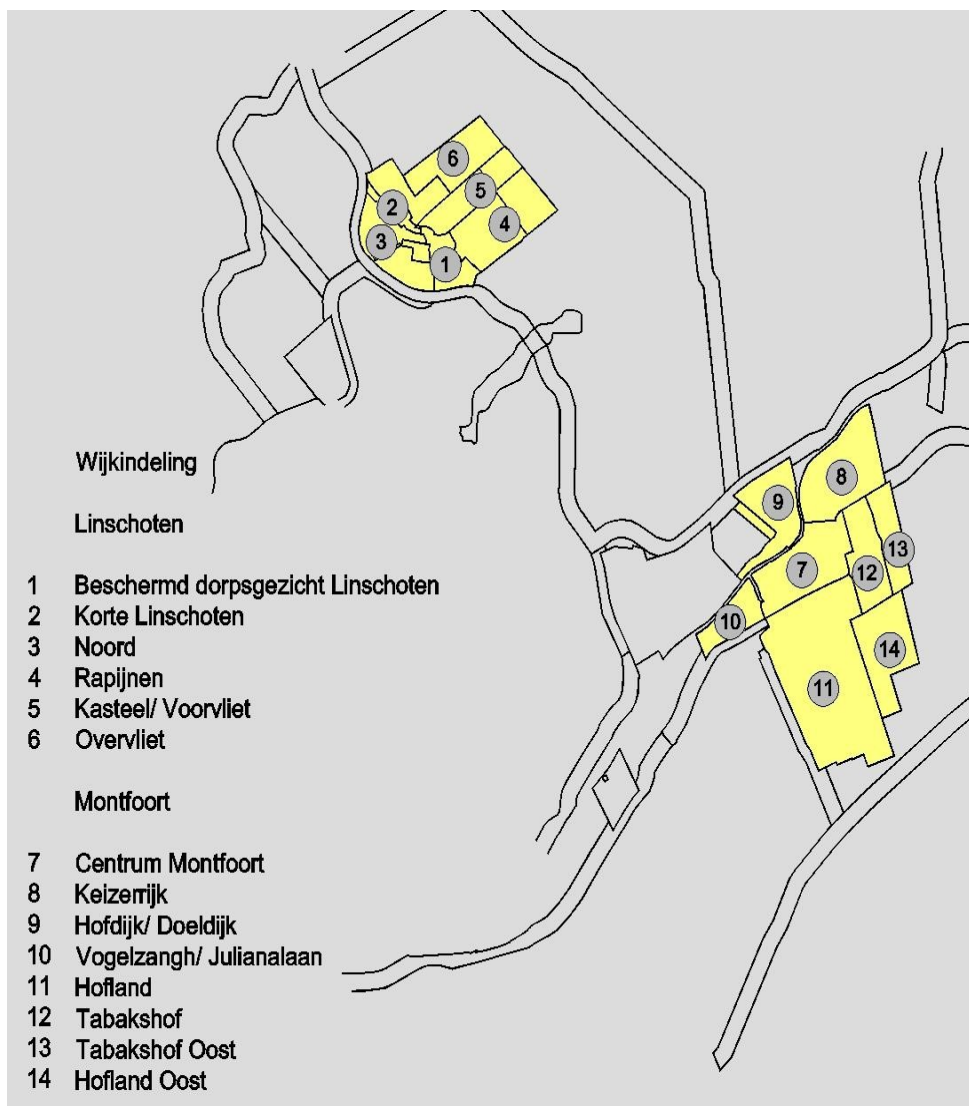
1. Beschermd Dorpsgezicht
2. Korte Linschoten
3. Noord
4. Rapijnen
5. Kasteel/Voorvliet
6. Overvliet

MONTFOORT:

7. Centrum/Binnenstad
8. Keizerrijk
9. Hofdijk/Doeldijk
10. Vogelzangh/Julianalaan
11. Hofland
12. Tabakshof
13. Tabakshof Oost
14. Hofland Oost

OVERIGE:

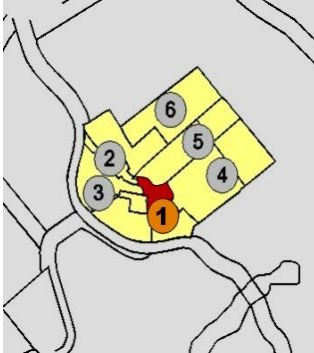
15. Bedrijventerreinen
16. Buitengebied



Wijkindeling Linschoten en Montfoort

Per wijk is een korte beschrijving opgesteld van de karakteristiek. Binnen een wijk kunnen wat de architectuur betreft verschillende kenmerkende gebieden voorkomen. Per onderscheiden gebied zijn de daarvoor van toepassing zijnde welstandcriteria geformuleerd.

1. BESCHERMD DORPSGEZICHT (LINSCHOTEN)



Beschermd dorpsgezicht van Linschoten (gebiedstype H5.1)



De historische dorpsgebieden aan de stroomruglinten kenmerken zich door een verdichting in de stroomrugbebouwing. Hierbij gaat het vaak om een clustering van – oorspronkelijk - agrarische gebouwen en gebouwen met andere functies die later zijn toegevoegd. Het gehele historische dorpsgebied is een verdichting van het bebouwingslint. Naast wonen komen enkele andere functies voor zoals detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. De dorpsgebieden kennen een hogere dynamiek dan de omliggende gebieden en linten. Veranderingen gaan gepaard met schaalvergroting en functieverandering of typologiewijziging. Ondanks deze dynamiek is deze historisch gegroeide structuur van de verdichte bebouwingslinten nog vrijwel volledig intact. De diverse centrumfuncties zijn geconcentreerd binnen deze dorpsgebieden. Het beeld van de straatwanden is gevarieerd. Er is voornamelijk kleinschalige bebouwing gesitueerd. De mate van functiemenging en de grootte van het verdichte dorpsgebied bepaald de schaal van de bebouwing.

Het dorpsse stroomruglint van Linschoten omvat de

dorpskern van Linschoten, waaronder de Dorpstraat, Raadhuisstraat en de Hogewerf en omgeving. In de dorpskern zien we veel karakteristieke en monumentale woonhuizen afgewisseld met andere functies. De Dorpstraat heeft een erg smal profiel met bebouwing in één tot anderhalve verdieping. Tussen de lage bebouwing staan af en toe bredere en hogere panden. Veel huizen zijn mede door tijden van armoede in de begin 20 eeuw, in hun oorspronkelijke staat bewaard gebleven. De Dorpstraat volgt de meander in de huidige Linschoten, hierdoor kreeg het dorp zijn ronde karakter. De oude dorpskom van Linschoten is sinds 1966 tot beschermd dorpsgezicht verklaard. Van de meer dan 70 aangewezen monumenten in Linschoten staan er ongeveer 30 in de dorpskern. De oude dorpskerk (Grote of St. Janskerk) van Linschoten is het oudst bekende gebouw. De kerk van Linschoten staat zo scheef omdat de grond daar in de loop der jaren ongelijkmatig is verzakt. Dit kwam door latere grondzettingen, als gevolg van inklinking van het veenpakket door ontwatering.

Welstandsniveau

Voor het beschermde dorpsgezicht van Linschoten (gebiedstype H5.1) geldt het **BIJ-ZONDER niveau van welstand**.

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Type A: langwerpige boerderijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie.

Type B: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet agrarische functie.

Type A

Situering van het bouwwerk

Rooilijn:

Gebogen rooilijn, volgt de weg.

Zijdelingse afstand:

Los van elkaar.

Oriëntatie:

Haaks op de straat (dwarsrichting).

Hoofdbebouwing is gesitueerd op de kop van de kavel, vrij dicht op de weg.

Bijgebouwen achter de hoofdbouwmassa.

Hoofdvormen

Bouwmassa:

Langwerpig, liggend.

Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. Bijgebouwen liggen achter de hoofdbouwmassa om de doorkijkjes naar het achtergebied te behouden.

Bouwhoogte:

1 tot 2 bouwlagen met kap, passend in de gevelwand.

Bijgebouwen alleen achter de hoofdbebouwing.

Kapvorm:

Diverse kapvormen.

Daken mogen met overstek worden toegepast.

Kaprichting:

Haaks op de straat (dwarsrichting).

Gevelaanzicht van het bouwwerk

Gevelgeleding:

Verticaal.

Staande kozijnen en ramen.

Geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw.

Plasticiteit:

In de voorgevel mogen geen loggia's, balkons, erkers en andere uitbouwen worden toegepast.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

Materiaalkeuze:

Kozijnen: hout.

Dakbedekking: riet of keramische pannen.

Gevel: bakstenen.

Materiaalkleur:

Baksteenkleur: overwegend rood.

Kozijnkleur: wit/gebroken wit/donkergroen/donkerblauw.

Detaillering:

Gezichtbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.

Type B

Situering van het bouwwerk

Rooilijn:

Gebogen rooilijn, volgt de weg.

Zijdelingse afstand:

Los van elkaar.

Oriëntatie:

Evenwijdig aan de straat (langsrichting) of haaks op de straat (dwarsrichting).

Hoofdbouw is gesitueerd op de kop van de kavel, direct aan de weg.

Bijgebouwen achter de hoofdbouw.

Hoofdvorm van het bouwwerk

Bouwmassa:

Langwerpig, liggend/staand en blokvormig.

Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa.

Bouwhoogte:

1 tot 2 bouwlagen met kap, passend in de gevelwand.

Kapvorm:

Zadeldak, mansardekap.

Kaprichting:

Evenwijdig (langsrichting) of haaks (dwarsrichting) op de straat.

Gevelaanzicht van het bouwwerk

Gevelopbouw

Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en onderstuk. Onderstuk is symmetrisch, bovenstuk geheel symmetrisch.

Gevelgeleding:

Verticaal.

Staande kozijnen en ramen.

Geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw.

Plasticiteit:

In de voorgevel mogen geen loggia's, balkons, erkers en andere uitbouwen worden toegepast. In sommige gevallen is het mogelijk een erker toe te passen mits deze voldoet aan specifieke sneltoetscriteria.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

Materiaalkeuze:

Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.

Dakbedekking: keramische pannen.

Gevel: bakstenen.

Materiaalkleur:

Baksteenkleur: overwegend rood.

Kozijnkleur: wit/gebroken wit/donkergroen/donkerblauw.

Detailering:

Gezichtbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een regulier vergunningplichtig zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Type Bouwwerk**Criteria****Aan- en uitbouwen**

Plaats aan- en uitbouwen volgt uit het bestemmingsplan.

Uitbreiding aan zijgevel alleen mogelijk als vorm en maat van het perceel daar ruimte voor laat: doorzichten niet dichtzetten.

Materiaal, kleur en detaileringniveau van aan- of uitbouw afstemmen op dat van het hoofdgebouw.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Aan- en uitbouwen sober uitvoeren.

Kapvorm zadeldak of plat, volgt uit bestemmingsplan.

Bijgebouwen en overkappingen

Plaats bijgebouwen en overkappingen volgt uit bestemmingsplan.

Bijgebouw of overkapping ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw, in principe achter het hoofdgebouw niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

Bijgebouw of overkapping passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaal van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Bijgebouw sober uitvoeren.

Kapvorm zadeldak of plat, volgt uit bestemmingsplan.

Kozijn- en gevelwijzigingen

Bij kozijn- en gevelwijzingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt.

Bij nieuwe winkelpuien afstemming zoeken in ritmiek van de pui- en gevelstructuur tussen begane grondgevel en bovengevel

Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van luifels of andere geveltoevoegingen is niet toegestaan. Deze moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.

Detailering van de oorspronkelijke/historische bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend.

(Winkel)puien op hoeken verdienen een zeer zorgvuldige vormgeving.

Behoud en respect voor oorspronkelijke raamindeling.

Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek.

Dakkapellen

Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren en passend in de architectuur van het hoofdgebouw.

Geen dakopbouwen en doorgetrokken gevels

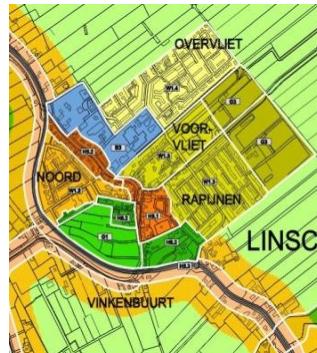
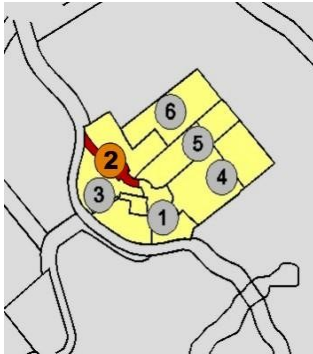
Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Afstemming met hoofdbebouwing is essentieel.

Erfafscheidingen

Uitsluitend erfafscheidingen in metselwerk, begroeiing/ hagen of ijzeren hekwerken, passend bij de karakteristiek van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte

2. KORTE LINSCHOTEN (LINSCHOTEN)



Korte Linschoten Oost- en Westzijde (Gebiedstype H5.2)



De stroomruglinten zijn van oudsher dicht bebouwd. De bebouwing ligt, waar de stroomrug dit toelaat op de kruin en waar de rug te smal is beneden aan de voet van de stroomrug. Het hoogteverschil tussen kruin en voet is niet groot.



Aansluitend op het beschermd dorpsgebied van Linschoten, is de Korte Linschoten (Oost- en Westzijde) tot aan de N204 een uitloper/buurtschap (H5.2). Het verschil met het dorpse lint wordt duidelijk doordat hier de bebouwing aan weerszijden van de Linschoten, meer uit vrijstaande, grotere panden bestaat. In dit gedeelte betreft het alleen woningen, andere functies zijn hier nauwelijks te vinden.

Welstandsniveau

Voor de Korte Linschoten Oost- en Westzijde geldt **PLUS niveau van welstand.**

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Type A: langwerpige boerderijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie.

Type B: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet agrarische functie.

Type A

Situering van het bouwwerk

Rooilijn:

Gebogen rooilijn, volgt de weg.

Zijdelingse afstand:

Los van elkaar.

Oriëntatie:

Haaks op de straat (dwarsrichting).

Hoofdbebouwing is gesitueerd op de kop van de kavel. Bijgebouwen achter de hoofdbouwmassa.

Aan de stroomrugzijde van de wegen is bij (vervangende) nieuwbouw de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.

Aan de polderzijde van de wegen is het van belang dat de (vervangende) nieuwbouw op de kop van de kavel is georiënteerd.

Wanneer de bebouwing is georiënteerd op de rivier is het van belang dat zowel de waterkant als de wegkant van de bebouwing als voorkant worden behandeld.

Hoofdvorm van het bouwwerk

Bouwmassa:

Langwerpig, liggend met forse kap.

Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw: herhaling van eigenschappen van de landelijke gebouwen zoals in de directe omgeving voorkomende boerderijen, of een bewerking hiervan.

Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. Bijgebouwen liggen achter de hoofdbouwmassa om de doorzichten naar het achtergebied te behouden.

Bijgebouwen alleen achter de hoofdbebouwing.

Bouwhoogte:

1 tot 1,5 bouwlaag handhaven, passend in de gevelwand.

Kapvorm:

Zadeldak, schilddak.

Daken mogen met overstek worden toegepast.

Kaprichting:

Haaks op het lint (dwarsrichting).

Gevelaanzichten

Gevelopbouw

Voorgevel van het hoofgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven- en onderstuk.

Gevelgeleding:

Verticaal.

Staande kozijnen en ramen.

Plasticiteit:

Aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn en architectuur van het geheel.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

Materiaalkeuze:

Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.

Dakbedekking: riet of keramische pannen.

Gevel: bakstenen.

Materiaalkleur:

Baksteenkleur: overwegend rood.

Kozijnkleur: wit/gebroken wit/donkergroen/donkerblauw.

Detaillering:

Gezichtbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving..

Type B

Situering van het bouwwerk

Rooilijn:

Gebogen rooilijn, volgt de weg.

Zijdelingse afstand:

Los van elkaar. In achtneming van de doorzichten naar het achtergebied.

Oriëntatie:

Haaks op de straat (dwarsrichting).

De bebouwing staat dicht op de straat.

Aan de stroomrugzijde van de wegen is bij (vervangende) nieuwbouw de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.

Aan de polderzijde van de wegen is het van belang dat de (vervangende) nieuwbouw op de kop van de kavel is georiënteerd.

Wanneer de bebouwing is georiënteerd op de rivier is het van belang dat zowel de waterkant als de wegkant van de bebouwing als voorkant worden behandeld.

Hoofdvorm van het bouwwerk

Bouwmassa:

Langwerpig, liggend en blokvormig met kap.

Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw streven naar zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Bouwstijl conformeren naar de bouwstijl van de naastgelegen bebouwing.

Bouwhoogte:

1 tot 2 bouwlagen handhaven, passend in de gevelwand.

Kapvorm:

Zadeldak, mansardekap.

Kaprichting:

Haaks op het lint (dwarsrichting).

Gevelaanzicht van het bouwwerk

Gevelopbouw

Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven- en onderstuk.

Gevelgeleding:

Verticaal.

Staande kozijnen en ramen.

Plasticiteit:

Aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn en architectuur van het geheel.

Materialisatie en detaillering

Materiaalkeuze:

Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.

Dakbedekking: riet of keramische pannen.

Gevel: bakstenen.

Materiaalkleur:

Baksteenkleur: overwegend rood.

Kozijnkleur: wit/gebroken wit/donkergroen/donkerblauw.

Detaillering:

Gezichtbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een regulier vergunningplichtig zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Type Bouwwerk

Criteria

Aan- en uitbouwen

Plaats aan- en uitbouwen volgt uit het bestemmingsplan.

Uitbreiding aan zijgevel alleen mogelijk als vorm en maat van het perceel daar ruimte voor laat: doorzichten niet dichtzetten.

Materiaal, kleur en detailleringniveau van aan- of uitbouw afstemmen op dat van het hoofdgebouw.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Aan- en uitbouwen sober uitvoeren.

Kapvorm zadeldak of plat, volgt uit bestemmingsplan.

Bijgebouwen en overkappingen

Plaats bijgebouwen en overkappingen volgt uit bestemmingsplan.

Bijgebouw of overkapping ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw, in principe achter het hoofdgebouw niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

Bijgebouw of overkapping passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaal van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Bijgebouw sober uitvoeren.

Kapvorm zadeldak of plat, volgt uit bestemmingsplan.

Kozijn- en gevelwijzigingen

Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijke ontwerp als uitgangspunt.

Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van luifels of andere geveltoevoegingen is niet toegestaan. Deze moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.

Detaillering van de oorspronkelijke/historische bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend.

Hoeken verdienen een zeer zorgvuldige vormgeving.

Behoud van en respect voor oorspronkelijke raamindeling.

Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek.

Dakkapellen

Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren en passend in architectuur van het hoofdgebouw.

Dakopbouwen, nok- en gootverhogingen conform de standaard.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Afstemming met hoofdbebouwing is essentieel.

3. NOORD (LINSCHOTEN)



Woonwijken in stroken- en blokverkaveling zijn planmatig ontwikkelde woonwijken met een in vorm en uitstraling eenzijdige woonbebouwing. Veel uitleggebieden zijn vanaf de jaren '50 gerealiseerd in een patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel. Langs deze straten zijn verschillende typen woningen gebouwd, veelal in rijen, afgewisseld met appartementenblokken, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

In Linschoten kwam de eerste uitbreidingswijk, de wijk Noord, rond de jaren 50 van de vorige eeuw, ten westen van de dorpskern tot ontwikkeling. De wijk Noord grenst dus direct aan het beschermde dorpsgezicht van Linschoten.

Binnen de wijk Noord worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

- Woonstraten in stroken- en blokverkaveling (W1.2)
- Liefhovendijk en Engherzandweg/Nieuwe Zandweg e.o. (H6.2)
- Bosje van Cromwijk (G1)

Noord (Gebiedstype W1.2)



De woonstraten van de wijk Noord worden aan de westzijde begrensd door de M.A. Reinaldaweg, aan de oostzijde door de Korte Linschoten en aan de zuidzijde door de bebouwing aan de Liefhovendijk. De wijk Noord grenst aan het beschermde dorpsgezicht van Linschoten.



Aan de grenzen van dit deel van de wijk Noord staan vooral vrijstaande woningen die allemaal van elkaar verschillen qua stijl en leeftijd. Aan de Acacialaan, Berkenlaan, oostzijde van de Meidoornlaan en de G. van der Valk-Boumanstraat staan voornamelijk rijtjeswoningen met antraciete dakpannen. De Strick van Linschotenstraat biedt door zijn lengte diverse soorten woningen maar over het algemeen ook veel rijtjeswoningen. Deze hebben zowel rood-oranje als antraciet kleurige dakpannen. Tevens bevindt zich in deze

straat de brandweerkazerne.

Welstandsniveau

Voor de woonstraten van de wijk Noord geldt het **REGULIER niveau van welstand**.

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen

Situering van het bouwwerk:

Rooilijn:

Aangesloten dient te worden bij de aanwezige rooilijn en de toegepaste richting van bouwmassa's ten opzichte van deze rooilijn: doorgaans volgt deze de weg

Zijdelingse afstand:

Aaneengesloten of clusters rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen;

Blokken en woningen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand.

Oriëntatie:

De op de straat gerichte oriëntatie handhaven.

Bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw te worden geplaatst.

Hoofdvormen van het bouwwerk:

Bouwmassa:

Bouwmassa qua vorm, maat, schaal en geleding aansluiten bij de belendende bouwmassa/massaopbouw.

In één bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen het bestaande beeld handhaven.

Bouwhoogte:

Aansluiten op bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Op- en aanbouwen per woningtype in hetzelfde model uitvoeren. De eerste op- of aanbouw in zijn soort dient zorgvuldig te worden ontworpen in samenhang met de bestaande bouwmassa en architectonische opzet.

Kapvorm en kaprichting:

De kapvorm en –richting dient aan te sluiten bij de aanwezige kapvorm en –richting.

Voor dakkapellen gelden de sneltoetscriteria. Hoofregel is dat dakkapellen op bouwblokken qua vorm, doorsnede en plaatsing dienen aan te sluiten bij de op de betreffende bouwblokken reeds aanwezige dakkapellen.

Gevelaanzichten van het bouwwerk:

Gevelopbouw, geleding en plasticiteit:

De gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen aan te sluiten bij gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit binnen bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk:

Materiaalkeuze en kleurgebruik

Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Detaillering:

Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel;

Het aanbrengen van dakterrassen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte op aan- en bijgebouwen is niet toegestaan.

Overige gebouwen en complexen in gebieden met rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen

Bij verbouw en uitbreiding van bijzondere bebouwing dient aangesloten te worden bij de bestaande massaopbouw, vormgeving, ritmering, detaillering, materiaal- en kleurgebruik.

Bij totale (ver)-nieuwbouw dienen er vooraf aparte criteria (bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplan) te worden opgesteld.

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een regulier vergunningplichtig zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Aan- en uitbouwen

Plaats aan- en uitbouwen volgt uit het bestemmingsplan.

Alleen erkers als meerdere erkers in de gevelwand aanwezig zijn en de erker optimaal wordt geïntegreerd in architectuur van hoofdgebouw.

Samenhang, ritmiek en herhaling per bouwblok handhaven of versterken.

Bijgebouwen en overkappingen

Plaats bijgebouwen en overkappingen volgt uit bestemmingsplan.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaal van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Bijgebouw sober uitvoeren.

Kapvorm zadeldak of plat, volgt uit bestemmingsplan.

Kozijn- en gevelwijzigingen

Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving.

Waar in de gevel beelden per bouwblok kwalitatief sterk bindende elementen aanwezig zijn (bijv. houten gevelbekleding, lateibalken, kozijnbehandeling) worden deze per ensemble/compositie op dezelfde wijze behandeld.

Bij verbouw krijgen bindende elementen een gelijke behandeling (daklijsten e.d.).

Erfafscheidingen

Streven naar verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen per bouwblok.

Behouden van lage erfafscheidingen (tot 1 meter) aan de voorkant.

Liefhovendijk en Engherzandweg/Nieuwe Zandweg e.o. (Gebiedstype H6.2)

De uitlopers van polderlinten zijn kleine clusters van bebouwing soms direct aan de kern, als uitloper van de verdichting in de dorpskern en soms als buurtschap solitair aan het lint. De bebouwing in de uitlopers en bebouwingsclusters zijn gesitueerd op de kop van de kavel, aan het polderlint (de wetering of de weg). Het type bebouwing verschilt niet ten opzichte van de bebouwing aan landelijke polderlinten, hoewel meer niet-agrarische bebouwing voorkomt. De bebouwingsvorm is divers, maar heeft een duidelijke richting. Ook de kapvormen variëren sterk. Naast zadeldaken komen mansardekappen en schilddaken voor.



Langs de Nieuwe Zandweg bevindt zich zowel oude als nieuwe woningen, waaronder 2-onder-1-kappers. De bebouwing is heel divers. Aan deze straat ligt ook een modern kerkje en 2 monumenten. De Engherzandweg heeft ook oud- en nieuwbouw. Hier staat de bebouwing dichter op elkaar dan aan de Nieuwe Zandweg.



Aan de Liefhovendijk zijn de vrijstaande woningen van de weg gescheiden door een sloot. De woningen grenzen aan het bosje van Cromwijk en kijken met de voorgevel dan ook hierop uit.

Welstandsniveau

Voor deze delen van de wijk Noord geldt het **PLUS niveau van welstand**.

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Type A: langwerpige boerderijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie.

Type B: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet agrarische functie.

Type A

Situering van het bouwwerk

Rooilijn:

Rechte en rechtlijnige rooilijnen handhaven.

Zijdelingse afstand:

Los van elkaar.

Oriëntatie:

Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.

Hoofdvorm van het bouwwerk

Bouwmassa:

Langwerpige (liggende) bouwmassa's.

Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw: herhaling van eigenschappen van de landelijke gebouwen zoals in de directe omgeving voorkomende boerderijen, of een bewerking hiervan.

Bouwhoogte:

1 tot 1,5 bouwlaag met kap handhaven, afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.

Kapvorm:

Zadeldak, schilddak.

Daken mogen met overstek worden toegepast.

Toevoegingen aan het dakvlak aan de achterzijde van de hoofdbouw situeren.

Dakkapellen plat afgedekt of in riet aangekap.

Loggia's en dakloggia's in voor- en zijgevelaanzicht niet toegestaan.

Kaprichting:

Haaks op het lint (dwarsrichting).

Gevelaanzicht van het bouwwerk

Gevelopbouw

Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en een onderstuk.

De architectuur van het gebouw moet in het straatbeeld passen, oftewel de uitstraling van het gebouw is belangrijker dan de herkenbaarheid van de functie.

De voor, zij- en achtergevel van een gebouw geheel optrekken uit baksteen metselwerk wanneer het bijgebouw direct naast en/of direct achter het hoofdgebouw gesitueerd is.

Gevelgeleding:

Verticaal.

Staande kozijnen en ramen.

Geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw.

Plasticiteit:

Erkers, dakkapellen en overige aanbouwen en toevoegingen in de gevelwand of aan het dakvlak in maatvoering, architectuur en detaillering afstemmen op de hoofdbouwing.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk**Materiaalkeuze:**

Deuren en kozijnen: hout of goedgeijkende materialen.

Dakbedekking: keramische pannen of riet.

Gevel: bakstenen.

Bijgebouwen: uitvoeren in gepotdekseld hout of metselwerk.

Materiaalkleur:

Geen gebruik maken van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals: oranje, gifgroen of fel paars etc.

Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving passende kleuren hierbij zijn: donkere aardtinten rood en bruin, zwart en donker groen.

Baksteenkleur: overwegend rood.

Kozijnkleur: wit/gebroken wit/donkergroen/donkerblauw.

Bijgebouwen: donkere kleurstelling.

Detaillering:

Gezichtbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.

Type B***Situering van bouwwerk*****Rooilijn:**

Rechte en rechte lijnige rooilijnen handhaven.

Zijdelingse afstand:

Los van elkaar.

Oriëntatie:

Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.

Hoofdvorm van het bouwwerk**Bouwmassa:**

Langwerpige, (liggende of staande) en blokvormige bouwmassa's.

Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw streven naar zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Bouwstijl conformeren naar de bouwstijl van de naastgelegen bebouwing.

Bijgebouwen situeren dicht bij, naast en/of direct achter het hoofdgebouw en/of boerderij.

Bouwhoogte:

1 tot 2 bouwlagen met kap handhaven, afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.

Kapvorm:

Zadeldak, mansardekap.

Dakkapellen plat afgedekt of in riet aangekap.

Loggia's en dakloggia's in voor- en zijgevelaanzicht niet toegestaan.

Kaprichting:

Haaks op het lint. (dwarsrichting).

Gevelaanzicht van het bouwwerk**Gevelopbouw**

Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en een onderstuk.

De architectuur van het gebouw moet in het straatbeeld passen, oftewel de uitstraling van het gebouw is belangrijker dan de herkenbaarheid van de functie.

Gevelgeleding:

Verticaal

Staande kozijnen en ramen.

Geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw.

Plasticiteit:

Erkers, dakkapellen en overige aanbouwen en toevoegingen in de gevelwand of aan het dakvlak in maatvoering, architectuur en detaillering afstemmen op de hoofdbouwing.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk**Materiaalkeuze:**

Deuren en kozijnen: hout.

Dakbedekking: keramische pannen of riet.

Gevel: bakstenen.

Bijgebouwen: uitvoeren in gepotdekseld hout of metselwerk.

Materiaalkleur:

Geen gebruik maken van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals: oranje, gifgroen of fel paars etc.

Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving passende kleuren hierbij zijn: donkere aardtinten rood en bruin, zwart en donker groen.

Baksteenkleur: overwegend rood.

Kozijnkleur: wit/gebroken wit/donkergroen/donkerblauw.

Bijgebouwen: donkere kleurstelling.

Detaillering:

Gezichtbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.

- ❑ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- ❑ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een regulier vergunningplichtig zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Aan- en uitbouwen

Plaats aan- en uitbouwen volgt uit het bestemmingsplan.

Uitbreiding aan zijgevel alleen mogelijk als vorm en maat van het perceel daar ruimte voor laat: doorzichten niet dichtzetten.

Materiaal, kleur en detailleringniveau van aan- of uitbouw afstemmen op dat van het hoofdgebouw.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Aan- en uitbouwen sober uitvoeren.

Kapvorm zadeldak of plat, volgt uit bestemmingsplan.

Bijgebouwen en overkappingen

Plaats bijgebouwen en overkappingen volgt uit bestemmingsplan.

Bijgebouw of overkapping ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw, in principe achter het hoofdgebouw niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

Bijgebouw of overkapping passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaal van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Bijgebouw sober uitvoeren.

Kapvorm zadeldak of plat, volgt uit bestemmingsplan.

Kozijn- en gevelwijzigingen

Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijke ontwerp als uitgangspunt.

Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van luifels of andere geveltoevoegingen is niet toegestaan. Deze moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.

Detaillering van de oorspronkelijke/historische bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend.

Hoeken verdienen een zeer zorgvuldige vormgeving.

Behoud van en respect voor oorspronkelijke raamindeling.

Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek.

Dakkapellen

Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren en passend in architectuur van het hoofdgebouw.

Dakopbouwen, nok- en gootverhogingen conform de standaard.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Afstemming met hoofdbebouwing is essentieel.

Bosje van Cromwijk (Gebiedstype G1)



Groene gebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie zijn over het algemeen delen van landgoederen, kastelen, kloostercomplexen of oude begraafplaatsen of overblijfselen van verdedigingslinies. De relatie met de cultuurhistorie komt vaak tot uiting in het monumentale groen en de bijzondere bebouwing. Ook het niet planmatige aanlegpatroon laat zien dat de gebieden een lange geschiedenis hebben.

Het bosje van Cromwijk, gelegen tussen de M.A. Reinaldweg en de Liefhovendijk is te

karakteriseren als een groen gebied met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie. Dit gebied maakt o



Welstandsniveau

Voor het bosje van Cromwijk in Linschoten geldt het **PLUS niveau van welstand**.

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Specifieke aandachtspunten:

eenheid in en samenhang tussen de hoofdbouwvormen in hun onderlinge compositie
uitstraling van randen van terreinen binnen een landschappelijk kader

Situering van het bouwwerk

Bebouwing op een (historische) buitenplaats of landgoed is geordend volgens een bepaald principe. Nieuwe bouwwerken dienen bij hun situering deze ordening te respecteren.

Hoofdvorm van het bouwwerk

Bebouwing rondom de historische buitenplaatsen en landgoederen is behoudend. Er is sprake van een aantal kenmerken in bouwhoogte, kaprichting en –vorm. Bouwplannen dienen daarop aansluiting te vinden.

Gevelaanzicht van het bouwwerk

Vanuit hun opzet kennen veel buitenplaatsen en landgoederen kenmerkende gevelcomposities. Bij nieuwe ontwikkelingen dient daarop aansluiting te worden gezocht.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

Vanuit hun opzet kennen veel buitenplaatsen en landgoederen kenmerkende materiaal- en kleurgebruik en karakteristieke detaillering. Bij nieuwe ontwikkelingen dient daarop aansluiting te worden gezocht.

Aan de randen van een landgoed of buitenplaats dient kleurgebruik te zijn afgestemd op de betekenis van het landschap.

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een regulier vergunningplichtig zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Aan- en uitbouwen

Plaats aan- en uitbouwen volgt uit bestemmingsplan.

Aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie van het gebied.

Aanbouwen in materiaal en kleur afstemmen op de het gekozen/gebruikte kleur- en materiaalgebruik in het gebied.

Bijgebouwen en overkappingen

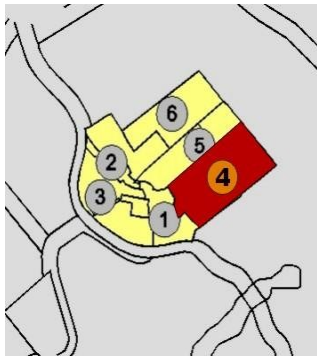
Plaats bijgebouwen en overkappingen volgt uit bestemmingsplan.

Bijgebouwen of overkappingen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex.

Bijgebouwen of overkappingen passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

4. RAPIJNEN (LINSCHOTEN)



Binnen de wijk Rapijnen worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

Rapijnen (W1.3)

Sportpark Rapijnen (G3)

Rapijnen (Gebiedstype W1.3)



Ten oosten van het dorp Linschoten ontstond in de jaren '70 de wijk Rapijnen met een typische jaren '70 bebouwing. Kenmerkend zijn de tot op de begane grond doorlopende dakvlakken en het gebruik van donkere dakpannen en donkere bakstenen.



Alle rijen lopen in de richting zuidoost-noordwest. Op sommige plekken zijn parkeerpleintjes gerealiseerd, op andere plekken zijn de straten extra breed door de haakse parkeervakken in het straatprofiel. Sommige woningen hebben carports aan de voorkant of uitbouwen waarin zich de entrees van de woning bevinden. De woningen aan De Beide Vlooswijkenlaan staat haaks op de overige rijen, en dus parallel aan de Vaart. Aan de achterzijde grenzen de tuinen van deze woningen aan de Vaart.

Door de wijk Rapijnen loopt het Appellaantje, een groene langzaamverkeersroute die het dorp van Linschoten met sportpark Rapijnen verbindt. De wijk heeft bovendien een groene uitstraling door de aanwezigheid van vele grote bomen in het straatprofiel en de aanwezigheid van verschillende speelplekken voor kinderen en jongeren.

Welstandsniveau

Voor de wijk Rapijnen te Linschoten geldt het **REGULIER niveau van welstand**.

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Rijteswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen

Situering van het bouwwerk:

Rooilijn:

Aangesloten dient te worden bij de aanwezige rooilijn en de toegepaste richting van bouwmassa's ten opzichte van deze rooilijn: doorgaans volgt deze de weg.

Zijdelingse afstand:

Aaneengesloten of clusters rijteswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen;

Blokken en woningen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand.

Oriëntatie:

De op de straat gerichte oriëntatie handhaven.

Bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw te worden geplaatst.

Hoofdvormen van het bouwwerk:

Bouwmassa:

Bouwmassa qua vorm, maat, schaal en geleding aansluiten bij de belendende bouwmassa/massaopbouw.

In één bouwblok of cluster van rijteswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen het bestaande beeld handhaven.

Bouwhoogte:

Aansluiten op bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van rijteswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Op- en aanbouwen per woningtype in hetzelfde model uitvoeren. De eerste op- of aanbouw in zijn soort dient zorgvuldig te worden ontworpen in samenhang met de bestaande bouwmassa en architectonische opzet.

Kapvorm en kaprichting:

De kapvorm en -richting dient aan te sluiten bij de aanwezige kapvorm en -richting.

Voor dakkapellen gelden de sneltoetscriteria. Hoofdregel is dat dakkapellen op bouwblokken qua vorm, doorsnede en plaatsing dienen aan te sluiten bij de op de betreffende bouwblokken reeds aanwezige dakkapellen.

Gevelaanzichten van het bouwwerk:**Gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit:**

De gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen aan te sluiten bij gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit binnen bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk:**Materiaalkeuze en kleurgebruik**

Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Detaillering:

Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel;

Het aanbrengen van dakterrassen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte op aan- en bijgebouwen is niet toegestaan.

Overige gebouwen en complexen in gebieden met rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen

Bij verbouw en uitbreiding van bijzondere bebouwing dient aangesloten te worden bij de bestaande massaopbouw, vormgeving, ritmering, detaillering, materiaal- en kleurgebruik.

Bij totale (ver)-nieuwbouw dienen er vooraf aparte criteria (bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplan) te worden opgesteld.

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een regulier vergunningplichtig zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Aan- en uitbouwen

Plaats aan- en uitbouwen volgt uit het bestemmingsplan.

Alleen erkers als meerdere erkers in de gevelwand aanwezig zijn en de erker optimaal wordt geïntegreerd in architectuur van hoofdgebouw.

Samenhang, ritmiek en herhaling per bouwblok handhaven of versterken.

Bijgebouwen en overkappingen

Plaats bijgebouwen en overkappingen volgt uit bestemmingsplan.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaal van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Bijgebouw sober uitvoeren.

Kapvorm zadeldak of plat, volgt uit bestemmingsplan.

Kozijn- en gevelwijzigingen

Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving.

Waar in de gevel beelden per bouwblok kwalitatief sterk bindende elementen aanwezig zijn (bijv. houten gevelbekleding, lateibalken, kozijnbehandeling) worden deze per ensemble/compositie op dezelfde wijze behandeld.

Bij verbouw krijgen bindende elementen een gelijke behandeling (daklijsten e.d.).

Erfafscheidingen

Streven naar verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen per bouwblok.

Behouden van lage erfafscheidingen (tot 1 meter) aan de voorkant.

Sportpark Rapijnen (Gebiedstype G3)



Sportterreinen en recreatieve gebieden komen verspreid in Montfoort en Linschoten voor. Ze hebben vaak een (vrijwel) planmatige en rationele opzet. De bebouwing in deze gebieden bestaat onder meer uit sporthallen, kantines en kleedruimten en heeft een recreatieve bestemming. Doorgaans bestaat de bebouwing uit één laag met plat dak of laag zadeldak en staat deze vrij op het maaiveld. De gebouwen zijn daardoor rondom zichtbaar.



In Linschoten is Sportpark Rapijnen te plaatsen in deze categorie.

Welstandsniveau

Voor de Sportpark geldt het **REGULIER niveau van welstand**.

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Situering van het bouwwerk

- De voorzijde van de hoofdmassa is gericht naar de belangrijkste openbare ruimte.
- Bijgebouwen staan niet op de voorgrond.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex.
- Geen opslag op open terrein.

Hoofdvorm van het bouwwerk

Bouwmassa:

- Per terrein één hoofdmassa.
- De massa is geleed.
- De gebouwen staan vrij op de kavel.
- Aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie van het gebouw.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

Materiaalkeuze en kleurgebruik

De kleuren zijn natuurlijk en gedekt.

Aanbouwen en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa.

Detaillering:

De detaillering is gevarieerd.

De entree krijgt nadruk in de compositie.

Detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. is eenvoudig en zorgvuldig.

Aanbouwen en bijgebouwen zijn in maatvoering en architectuur afgestemd op de hoofdmassa.

- ❑ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- ❑ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een regulier vergunningplichtig zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Aan- en uitbouwen

Plaats aan- en uitbouwen volgt uit bestemmingsplan.

Aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie van het gebied.

Aanbouwen in materiaal en kleur afstemmen op de het gekozen/gebruikte kleur- en materiaalgebruik in het gebied.

Bijgebouwen en overkappingen

Plaats bijgebouwen en overkappingen volgt uit bestemmingsplan.

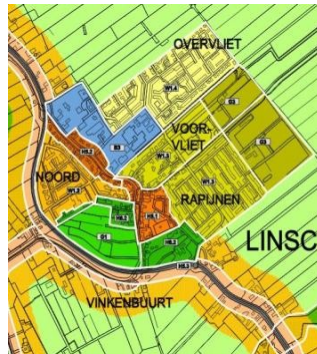
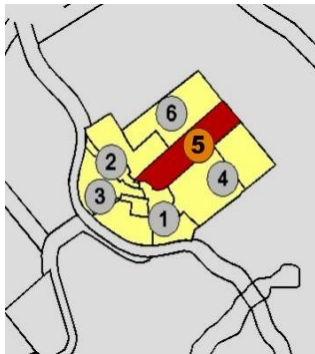
Bijgebouwen of overkappingen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex.

Bijgebouwen staan niet op de voorgrond.

Bijgebouwen of overkappingen passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

5. KASTEEL/VOORVLIET (LINSCHOTEN)



Kasteel/Voorvliet (Gebiedstype W1.3)



andere kant van de Laan van opnieuw ingereicht. Hier bevindt zich een peelzalen en een basisschool, een brede school, de sporthal Vaart, die ook onderdak biedt. Achterin de wijk bevindt zich het woonwagencamp, op de kaart gebied.

Het deel van deze wijk tussen de Dorpstraat en de Laan van Rapijnen bevat naast veel vrijstaande woningen ook een supermarkt. De vrijstaande woningen zijn zowel nieuw als oud, waarvan enkele zelfs monumentaal (het gedeelte gelegen aan de Dorpstraat). Dit gedeelte van de wijk blijft in de toekomst onveranderd.



Het deel aan de Rapijnen is recent den zich peutersamenengevoegd in en zalencentrum de aan de bibliotheek, tennispark en een aangegeven als G3-

Welstandsniveau

Voor de wijk Kasteel/Voorvliet te Linschoten geldt het **REGULIER niveau van welstand**.

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen

Situering van het bouwwerk:

Rooilijn:

Aangesloten dient te worden bij de aanwezige rooilijn en de toegepaste richting van bouwmassa's ten opzichte van deze rooilijn: doorgaans volgt deze de weg.

Zijdelingse afstand:

Aaneengesloten of clusters rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen;

Blokken en woningen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand.

Oriëntatie:

De op de straat gerichte oriëntatie handhaven.

Bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw te worden geplaatst.

Hoofdvormen van het bouwwerk:

Bouwmassa:

Bouwmassa qua vorm, maat, schaal en geleding aansluiten bij de belendende bouwmassa/massaopbouw.

In één bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen het bestaande beeld handhaven.

Bouwhoogte:

Aansluiten op bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Op- en aanbouwen per woningtype in hetzelfde model uitvoeren. De eerste op- of aanbouw in zijn soort dient zorgvuldig te worden ontworpen in samenhang met de bestaande bouwmassa en architectonische opzet.

Kapvorm en kaprichting:

De kapvorm en –richting dient aan te sluiten bij de aanwezige kapvorm en –richting.

Voor dakkapellen gelden de sneltoetscriteria. Hoofregel is dat dakkapellen op bouwblokken qua vorm, doorsnede en plaatsing dienen aan te sluiten bij de op de betreffende bouwblokken reeds aanwezige dakkapellen.

Gevelaanzichten van het bouwwerk:

Gevelopbouw, geleding en plasticiteit:

De gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen aan te sluiten bij gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit binnen bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk:

Materiaalkeuze en kleurgebruik

Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Detaillering:

Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel;

Het aanbrengen van dakterrassen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte op aan- en bijgebouwen is niet toegestaan.

Overige gebouwen en complexen in gebieden met rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen

Bij verbouw en uitbreiding van bijzondere bebouwing dient aangesloten te worden bij de bestaande massaopbouw, vormgeving, ritmering, detaillering, materiaal- en kleurgebruik.

Bij totale (ver)-nieuwbouw dienen er vooraf aparte criteria (bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplan) te worden opgesteld.

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een regulier vergunningplichtig zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Aan- en uitbouwen

Plaats aan- en uitbouwen volgt uit bestemmingsplan.

Alleen erkers als meerdere erkers in de gevelwand aanwezig zijn en de erker optimaal wordt geïntegreerd in architectuur van hoofdgebouw.

Samenhang, ritmiek en herhaling per bouwblok handhaven of versterken.

Bijgebouwen en overkappingen

Plaats bijgebouwen en overkappingen volgt uit bestemmingsplan.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaal van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Bijgebouw sober uitvoeren.

Kapvorm zadeldak of plat, volgt uit bestemmingsplan.

Kozijn- en gevelwijzigingen

Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving.

Waar in de gevel beelden per bouwblok kwalitatief sterk bindende elementen aanwezig zijn (bijv. houten gevelbekleding, lateibalken, kozijnbehandeling) worden deze per ensemble/compositie op dezelfde wijze behandeld.

Bij verbouw krijgen bindende elementen een gelijke behandeling (daklijsten e.d.).

Erfafscheidingen

Streven naar verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen per bouwblok.

Behouden van lage erfafscheidingen (tot 1 meter) aan de voorkant.

Tennispark Jacob Barneveldstraat (Gebiedstype G3)



Sportterreinen en recreatieve gebieden komen verspreid in en de kernen Montfoort en Linschoten voor. Ze hebben vaak een (vrijwel) planmatige en rationele opzet. De bebouwing in deze gebieden bestaat onder meer uit sporthallen, kantines en kleedruimten en heeft een recreatieve bestemming. Doorgaans bestaat de bebouwing uit één laag met plat dak of laag zadeldak en staat deze vrij op het maaiveld.

De gebouwen zijn daardoor rondom zichtbaar.

In Linschoten is het tennispark aan de Jacob Barneveldstraat, achterin de wijk Kasteel/Voorvliet te karakteriseren als G3-gebied.

Welstandsniveau

Voor het tennispark en de woonwagenlocatie geldt het **REGULIER niveau van welstand**.

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Situering van het bouwwerk

De voorzijde van de hoofdmassa is gericht naar de belangrijkste openbare ruimte.

Bijgebouwen staan niet op de voorgrond.

Bijgebouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex.

Geen opslag op open terrein.

Hoofdvorm van het bouwwerk

Bouwmassa:

Per terrein één hoofdmassa.

De massa is geleed.

De gebouwen staan vrij op de kavel.

Aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie van het gebouw.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

Materiaalkeuze en kleurgebruik

De kleuren zijn natuurlijk en gedekt.

Aanbouwen en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa.

Detaillering:

De detaillering is gevarieerd.

De entree krijgt nadruk in de compositie.

Detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. is eenvoudig en zorgvuldig.

Aanbouwen en bijgebouwen zijn in maatvoering en architectuur afgestemd op de hoofdmassa.

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een regulier vergunningplichtig zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Aan- en uitbouwen

Plaats aan- en uitbouwen volgt uit bestemmingsplan.

Aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie van het gebied.

Aanbouwen in materiaal en kleur afstemmen op de het gekozen/gebruikte kleur- en materiaalgebruik in het gebied.

Bijgebouwen en overkappingen

Plaats bijgebouwen en overkappingen volgt uit bestemmingsplan.

Bijgebouwen of overkappingen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex.

Bijgebouwen staan niet op de voorgrond.

Bijgebouwen of overkappingen passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Woonwagenlocatie Jacob Barneveldstraat (Gebiedstype G3)

In Linschoten is achter het tennispark aan de Jacob Barneveldstraat, achterin de wijk Kasteel/Voorvliet ook een woonwagenterrein gelegen. Het woonwagenterrein bestaat uit een verzameling woonwagens en standplaatsen.

Standplaats

Een standplaats is een kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of gemeente kunnen worden aangesloten. Voor de bouwwerken op de standplaats is de woningwet van toepassing. Indien de bouwwerken regulier of licht-vergunningsplichtig zijn dienen zij te voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Woonwagen

Een woonwagen is een voor bewoning bestemd gebouw dat geplaatst wordt op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst. De mogelijkheid tot voortbewegen van de wagen is niet vereist. Voor de plaatsing van een woonwagen op een standplaats moet een bouwvergunning worden aangevraagd.

De woonwagen zelf is in de loop der jaren flink veranderd. De eerste woonwagens van rond de eeuwwisseling waren \pm 4 meter lang werden met een paard voortgetrokken. Na de tweede wereldoorlog stopten veel woonwagenbewoners met het rondtrekken en vestigden zich op terreinen aan de randen van dorpskernen. Hierdoor veranderde ook het type woonwagen. De lengte werd vergroot naar \pm 12 meter en de wagen werd opgebouwd uit modernere materialen zoals plaatmaterialen en kunststof. Om toch nog te kunnen trekken namen veel woonwagenbewoners naast deze stacaravan een tweede kleine caravan zodat ze af en toe toch konden rondtrekken. De huidige woonwagens zijn van alle gemakken voorzien. Naast een woonkamer en slaapkamers hebben de woonwagens een grote keuken en ingebouwde badkamer. In hun verschijningsvorm lijken de wagens vaak op grondgebonden vrijstaande woningen.

Welstandsniveau

Voor de woonwagenlocatie geldt het **REGULIER niveau van welstand**.

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Situering van het bouwwerk

Afhankelijk van de structuur van het terrein dient ook de zijdelingse afstand tot de terreingrens gerespecteerd te worden.

Het is belangrijk dat de specifieke oriëntatie van de woonwagens op de standplaats gerespecteerd wordt en dat aansluiting gezocht wordt bij de overwegende oriëntatie op het terrein.

Hoofdvorm van het bouwwerk

De woonwagens hebben een eigen gezicht en kennen een eigen hoofdbouwworm. Voornamelijk zijn dit staafvormige of blokvormige elementen met een platte afdekking.

Gevelaanzichten van het bouwwerk

Gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen in grote lijnen aan te sluiten op de op het terrein toegepaste karakteristieken.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

Aangezien het woonwagenterrein grenst aan het buitengebied, vraagt dit aandacht voor de kleurstelling en het materiaalgebruik van de woonwagens en bij behorende aan- en bijgebouwen. Kleurtoon en materiaalkeuze die een relatie vertonen met de in het landschap of op het terrein overheersende elementen. Dit om de eenheid op het terrein te versterken.

- ❑ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- ❑ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een regulier vergunningplichtig zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Aan- en uitbouwen

Plaats aan- en uitbouwen volgt uit bestemmingsplan.

Aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie van het gebied.

Aanbouwen in materiaal en kleur afstemmen op de het gekozen/gebruikte kleur- en materiaalgebruik in het gebied.

Bijgebouwen en overkappingen

Plaats bijgebouwen en overkappingen volgt uit bestemmingsplan.

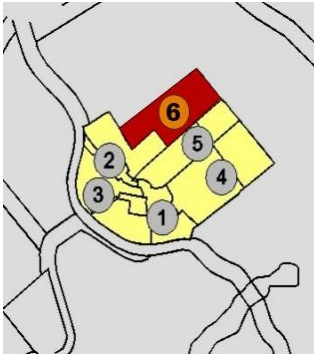
Bijgebouwen of overkappingen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex.

Bijgebouwen staan niet op de voorgrond.

Bijgebouwen of overkappingen passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

6. OVERVLIET (LINSCHOTEN)



Overvliet (Gebiedstype W1.4)



De tot op heden jongste wijk van Linschoten is de wijk Overvliet. De woningen zijn vaak per complex of per rij verschillend vormgegeven. Per woning of per complex zijn vaak twee kleuren bakstenen toegepast, waarvan tenminste één lichte kleur baksteen. In de wijk bestaat meer afwisseling in de gebruikte dakpannen dan in de jaren '70 wijken. Naast antraciet kleurige zijn er ook rode dakpannen toegepast. De typen woningen staan wel in duidelijke clusters bij elkaar, en kleuren worden duidelijk van elkaar gescheiden, rode pannen bij rode pannen, bruin bij bruin, etc.

De grenzen van De Duiker en Het Jaagpad laten duidelijk meer ruimte tussen de bebouwing. Aan deze randen staan meer vrijstaande woningen en 2-onder-1-kappers. Naar het buitengebied toe zijn de belangrijkste grenzen de noordoostgrens, de Polderkade, en de noordwestgrens richting Woerden, De Duiker.

Welstandsniveau

Voor de wijk Overvliet te Linschoten geldt het **REGULIER niveau van welstand**.

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Rijteswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen

Situering van het bouwwerk:

Rooilijn:

Aangesloten dient te worden bij de aanwezige rooilijn en de toegepaste richting van bouwmassa's ten opzichte van deze rooilijn: doorgaans is dit recht

Zijdelingse afstand:

Aaneengesloten of clusters rijteswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen;

Blokken en woningen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand.

Oriëntatie:

De op de straat gerichte oriëntatie handhaven.

Bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw te worden geplaatst.

Hoofdvormen van het bouwwerk:

Bouwmassa:

Bouwmassa qua vorm, maat, schaal en geleding aansluiten bij de belendende bouwmassa/massaopbouw.

In één bouwblok of cluster van rijteswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen het bestaande beeld handhaven.

Bouwhoogte:

Aansluiten op bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van rijteswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Op- en aanbouwen per woningtype in hetzelfde model uitvoeren. De eerste op- of aanbouw in zijn soort dient zorgvuldig te worden ontworpen in samenhang met de bestaande bouwmassa en architectonische opzet.

Kapvorm en kaprichting:

De kapvorm en -richting dient aan te sluiten bij de aanwezige kapvorm en -richting.

Voor dakkapellen gelden de sneltoetscriteria. Hoofregel is dat dakkapellen op bouwblokken qua vorm, doorsnede en plaatsing dienen aan te sluiten bij de op de betreffende bouwblokken reeds aanwezige dakkapellen.

Gevelaanzichten van het bouwwerk:

Gevelopbouw, geleding en plasticiteit:

De gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen aan te sluiten bij gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit binnen bouwblok of cluster van rijteswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk:

Materiaalkeuze en kleurgebruik

Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Detaillering:

Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel;

Het aanbrengen van dakterrassen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte op aan- en bijgebouwen is niet toegestaan

Overige gebouwen en complexen in gebieden met rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen

Bij verbouw en uitbreiding van bijzondere bebouwing dient aangesloten te worden bij de bestaande massaopbouw, vormgeving, ritmering, detaillering, materiaal- en kleurgebruik.

Bij totale (ver)-nieuwbouw dienen er vooraf aparte criteria (bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplan) te worden opgesteld.

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een regulier vergunningplichtig zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Aan- en uitbouwen

Plaats aan- en uitbouwen volgt uit het bestemmingsplan.

Alleen erkers als meerdere erkers in de gevelwand aanwezig zijn en de erker optimaal wordt geïntegreerd in architectuur van hoofdgebouw.

Samenhang, ritmiek en herhaling per bouwblok handhaven of versterken.

Bijgebouwen en overkappingen

Plaats bijgebouwen en overkappingen volgt uit bestemmingsplan.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaal van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Bijgebouw sober uitvoeren.

Kapvorm zadeldak of plat, volgt uit bestemmingsplan.

Kozijn- en gevelwijzigingen

Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving.

Waar in de gevel beelden per bouwblok kwalitatief sterk bindende elementen aanwezig zijn (bijv. houten gevelbekleding, lateibalken, kozijnbehandeling) worden deze per ensemble/compositie op dezelfde wijze behandeld.

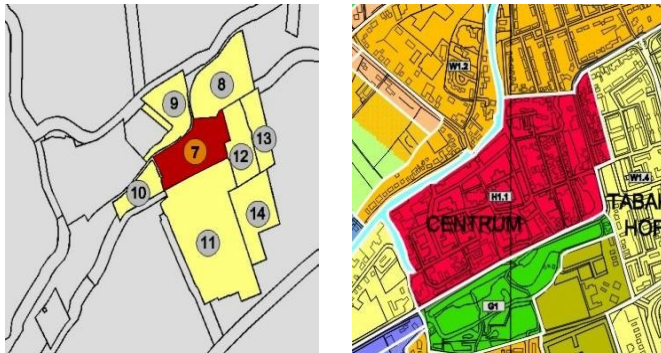
Bij verbouw krijgen bindende elementen een gelijke behandeling (daklijsten e.d.).

Erfafscheidingen

Streven naar verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen per bouwblok.

Behouden van lage erfafscheidingen (tot 1 meter) aan de voorkant.

7. CENTRUM/BINNENSTAD (MONTFOORT)



Centrum/Binnenstad van Montfoort (Gebiedstype H1.1)



Door de beperkte uitbreidingsmogelijkheden binnen de historische stad werden veel panden op een beperkt grondgebied gebouwd. Dit heeft geleid tot een dicht bebouwd stedelijk gebied met smalle straatjes en steegjes. De percelen zijn over het algemeen smal en diep met woningen direct aan de straat zonder voortuin. De bebouwing is, uitgezonderd enkele grote gebouwen zoals bijvoorbeeld de kerk of het stadhuis, kleinschalig van karakter. De historische omgeving vormt een toeristische trekpleister waardoor aan de centrumstraten enkele winkels en café-restaurants liggen.



Het centrum van Montfoort wordt gekenmerkt door vrij smalle straten met daaraan bebouwing in gemiddeld twee tot drie lagen met kap. Het wegenpatroon van de stad heeft zich waarschijnlijk van oudsher ontwikkeld vanaf het kasteel. Er is een redelijk ortho-

gonaal wegenpatroon te herkennen in de stad, waaraan ook een aantal pleinen is gesitueerd. Aan de Hoogstraat staat het oude stadhuis. De plaats van het stadhuis, is waarschijnlijk gekozen vanwege het belang van vervoer over water in de Middeleeuwen en de mogelijkheid daar toezicht op te houden. Naast het stadhuis ligt de IJsselpoort, één van de vier nog overgebleven stadspoorten van de stad. De Hoogstraat, Hofstraat, Keizerstraat en Havenstraat zijn de belangrijkste winkelstraten, met naast woonfuncties op de verdiepingen ook andere functies op de begane grond.

Rondom de winkelstraten liggen de rustigere woonstraten van de historische stad. Ook het profiel van deze straten is doorgaans smal, en vaak alleen toegankelijk voor bestem-

mings- of eenrichtingverkeer. Voor voetgangers en fietsers zijn ze via kleine gangen en paden langs diverse panden te bereiken. De bebouwing in de woonstraten is over het algemeen lager, één tot twee lagen met kap. De bebouwing staat vrijwel direct aan de straat, waardoor de straten een besloten en dicht karakter krijgen. Hieronder vallen ook de straten in de nabije omgeving van Molen 'de Valk', zoals de Molenstraat. De woningen zijn divers, nieuw staat tussen oud en tussen monumenten. Hoofdmaterialen zijn: baksteen, keramische pannen en houten kozijnen. De overwegende kleuren zijn antraciet, rood en wit pleisterwerk.

Een aantal woningen vormen samen een geheel. Bijvoorbeeld de woningen: op de Bongerd, op het Kasteelplein (bejaardenflats), aan de Waterpoort en van Rooijenplein, om 't Hof, op de Lange Kerkstraat (meerdere clusters).

Het centrum van Montfoort bevat veel monumenten, aangegeven op de welstandbeleidskaart en in de bijlage. Om enkele te noemen: het oude Stadhuis, de Commanderie, de Molen, de NH kerk, de RK kerk en het Kasteel. Het Kasteel kwam in 1974 weer terug in eigendom van de gemeente, nadat deze het in 1837 aan het Rijk had verkocht. In 1980 ontstonden de eerste plannen voor een toekomstige totaalvorm van het complex. Contouren uit oude tekeningen waren hierbij leidraad. In 1985 was de opening van o.a. een restaurant en een bejaardencomplex Mons Fortis. In 1991 volgde het nieuwe stadskantoor. Een L-vormig gebouw geaccentueerd door een ronde torenachtige vorm met een fraai binnenhof waaraan de ingang is gesitueerd.

Daarnaast bevat het centrum behalve veel woningen en winkels nog enkele bijzondere gebouwen. Namelijk: het Stadskantoor, Antoniushof, Muziekvereniging St. Carolus, Pastoor Spaanplein 3-5-7 (Muziekvereniging, Jongerencentrum, de KPJ, scouting), Zalen-centrum St. Joseph, een bloemenwinkel in een oude garage en een supermarkt.

De grenzen van het centrum grenzen tevens aan markante wegen of wateren. Dat geldt dus voor de woningen aan de Tabakshof, Provincialeweg, Onder de Boompjes en de Waterpoort. Op de Boslaan is de gymzaal en het oude politiebureau gesloopt om plaats te maken voor appartementen en een supermarkt.

Het beleid is om het historisch beeld van de historische kern te behouden. Er dient te worden aangesloten op de bestaande bebouwing, qua schaal, maat en karakter.

Beeldkwaliteitplan Binnenstad

Het Beeldkwaliteitplan dient in eerste instantie voor de welstandstoetsing van bouwplannen. Het vervult de functie van een uitwerking van de Welstandsnota voor het deelgebied binnenstad. Verder is het Beeldkwaliteitplan richtinggevend bij de ontwikkeling van nieuwe projecten in de gebouwde omgeving, voor zowel particuliere als overheidsinitiatieven. Onderstaande welstandscriteria gelden aanvullend op het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad. Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de randvoorwaarden van het beeldkwaliteitplan en de welstandscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de randvoorwaarden Beeldkwaliteitplan Binnenstad voor.

Welstandsniveau

Voor het centrum/binnenstad van Montfoort geldt het **BIJZONDER niveau van welstand**.

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Situering van het bouwwerk

Rooilijn:

Rechte rooilijn.

Zijdelingse afstand:

Gesloten.

Gebouwen dienen de aaneenschakeling van de individuele gebouwen te ondersteunen.

Oriëntatie:

Hoofdbebouwing is georiënteerd op de straten en pleinen van de centrumgebieden. Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa.

Hoofdvorm van het bouwwerk

Bouwmassa:

Het is van groot belang voor de herkenbaarheid en zeggingskracht van het geheel dat er een duidelijk verband tussen de vorm en het gebruik van het individuele gebouw bestaat.

Toepassen langwerpig, liggend en staand en blokvormige bouwmassa's.

Bijgebouwen alleen achter de hoofdbebouwing.

Accenten op plein- en straathoeken toegestaan.

Bouwhoogte:

1 tot 3 bouwlagen met kap, afstemmen op directe omgeving.

De relatieve afmetingen van een gebouw zijn bepalender dan de absolute afmetingen, verhoudingen zijn belangrijker dan de werkelijke afmetingen.

Kapvorm:

Kapvorm afhankelijk van de plasticiteit en de bouwmassa's in de gehele straat- of pleinwand.

Zichtbare hellende kap.

Kaprichting:

Evenwijdig aan de straat (langsrichting) of haaks erop (dwarsrichting).

Incidenteel toepassen van smalle topgevels met een dakvlak dwars op de straat (bij smalle panden).

Gevelaanzicht van het bouwwerk

Gevelopbouw

Gevel is symmetrisch.

Toepassen van hoge onderverdiepingen en ^{ste}1 verdieping, lagere toplaag (bij voorname, grotere bouwmassa's).

Vensteropbouw: afnemend van begane grond naar ^{ste}1 en ^{de}2 verdieping.

Gebruik dakkapellen toegestaan mits liggend in de dakgoot op de daklijst en mits verticaal gericht (smaller dan hoog).

Winkelpuien (en overige begane gronden) afstemmen op gevelopbouw ^{ste}1 verdieping.

Gevelgeleding:

De gevels hebben een verticale geleding.

Hoge en staande kozijnen en ramen.

Relatief smalle muurdammen.

Plasticiteit:

In de voorgevel mogen geen loggia's, balkons, erkers, en andere uitbouwen worden toegepast.

In raampartijen diepe neggemaat.

Forse, duidelijk uitkomende (geprononceerde) daklijsten bij gevelbeëindiging (met name bij voorname, grotere bouwmassa's).

Geaccentueerde deur- en raamlijsten.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

Materiaalgebruik en verwerking:

Glas niet als grootste geveloppervlak.

Plaatmaterialen, kunststof en metaal zichtbaar in de gevel zijn niet toegestaan.

Baksteen of pleisterwerk als hoofdmateriaal in de gevel.

Metselverband: kruisverband of halfsteensverband.

Voegvorm: geknipte voeg, platvolle voeg (eventueel gedaagd).

Kozijnen: hout.

Dakbedekking: keramische pannen.

Geen mastiek zichtbaar in de gevelwand.

Specifieke materiaalkleur:

Baksteenkleur: overwegend rood.

Voegkleur: lichte voegspecie.

Pleisterwerk: wit.

Kozijn- en dakrandkleur: lichtkleurig (kozijnen licht en roeden donker).

Dakbedekking: rood of blauwgrijs/antraciet.

Detailering:

Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.

Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek.

Windveren en gootlijsten.

Raamlijsten, gevelversiering en kroonlijsten.

Dakkapellen met front.

Entrees en trappartijen.

Geen vaste luifels en overkappingen aan de voorzijde.

Schoorstenen op de topgevel/scheidingswand.

Forse vensterbanken.

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een regulier vergunningplichtig zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Type Bouwwerk

Criteria

Aan- en uitbouwen

Plaats aan- en uitbouwen volgt uit het bestemmingsplan.

Materiaal, kleur en detailleringniveau van aan- of uitbouw afstemmen op dat van het hoofdgebouw.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Aan- en uitbouwen sober uitvoeren.

Kapvorm zadeldak of plat, volgt uit bestemmingsplan.

Bijgebouwen en overkappingen

Plaats bijgebouwen en overkappingen volgt uit bestemmingsplan.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaal van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Bijgebouw sober uitvoeren.

Kapvorm zadeldak of plat, volgt uit bestemmingsplan.

Kozijn- en gevelwijzigingen

Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt.

Bij nieuwe winkelpuien afstemming zoeken in ritmiek van de pui- en/of gevelstructuur tussen begane grondgevel en bovengevel.

Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van luifels of andere geveltoevoegingen is niet toegestaan. Deze moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.

Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving.

Detaillering van de oorspronkelijke /historische bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend

(Winkel)puien op hoeken verdienen een zeer zorgvuldige vormgeving.

Behoud van en respect voor oorspronkelijke raamindeling

Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek

Dakkapellen

Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren en passend bij de architectuur van het hoofdgebouw.

Dakkapellen positioneren in of net boven de goot.

Dakopbouwen, nok- en gootverhogingen conform de standaard.

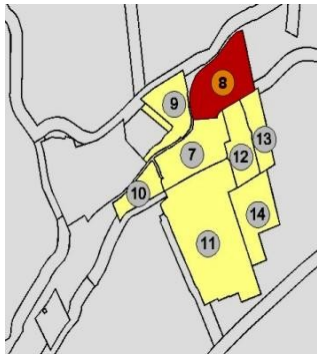
Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Afstemming met hoofdbebouwing is essentieel.

Erfafscheidingen

Uitsluitend erfafscheidingen in metselwerk, begroeiing/ hagen of ijzeren hekwerken, passend bij de karakteristiek van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte.

8. KEIZERRIJK (MONTFOORT)



Keizerrijk (Gebiedstype W1.2)



Deze wijk bestaat uit drie bestemmingsplannen en dat is te zien aan de bebouwing. In het bestemmingsplan waaraan ook de wijknaam is ontleend, met straatnamen vernoemd naar het koninklijk huis, staat gevarieerde bebouwing. Woningen aan het Wilhelminaplein hebben een bepaalde karakteristiek. Inmiddels zijn aan de Wilhelminastraat woningen vernieuwd. De woningen hebben over het algemeen rood-oranje dakpannen en een lichtrode bakstenen. Aan de Irenestraat staat een vrij nieuw appartementengebouw.



Vanaf de Godfried van Rhenenlaan hebben de woningen over het algemeen antraciet kleurige dakpannen. Een aantal woningen in deze straat hebben een plat dak. Hier is het mogelijk om te bouwen, mits terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw. Bij de 2-onder-1-kappers mag er een kap komen mits beide

woningen meedoen.

In het midden van de wijk staat de Heeswijkschool. De school bestaat uit 1 bouwlaag en is net als andere scholen in Montfoort in het begin van de jaren zeventig van de vorige eeuw gebouwd. De toegang tot de wijk bevindt zich aan de Boslaan en de hoofdentree vanaf de Provincialeweg ligt aan de Jan de Rijkelaan met aan de linkerkant de Opelgarage De Goeij. Achterin de wijk ligt zwembad Het Knopenbad aan de Godfried van Rhenenlaan.

De Jan Hoenlaan geeft duidelijk een grens aan van meer recentere woningbouw. De vrijstaande woningen aldaar staan met hun achtertuinen georiënteerd op de Hollandse IJssel. In dit deel is er een mix van orangerode en antraciet kleurige dakpannen. Ook zijn de gebruikte bakstenen duidelijk lichter van tint.

Welstandsniveau

Voor de wijk Keizerrijk te Montfoort geldt het **REGULIER niveau van welstand**.

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Rijteswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen

Situering van het bouwwerk:

Rooilijn:

Aangesloten dient te worden bij de aanwezige rooilijn en de toegepaste richting van bouwmassa's ten opzichte van deze rooilijn: doorgaans volgt deze de weg

Zijdelingse afstand:

Aaneengesloten of clusters rijteswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen;

Blokken en woningen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand.

Oriëntatie:

De op de straat gerichte oriëntatie handhaven.

Bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw te worden geplaatst.

Hoofdvormen van het bouwwerk:

Bouwmassa:

Bouwmassa qua vorm, maat, schaal en geleding aansluiten bij de belendende bouwmassa/massaopbouw.

In één bouwblok of cluster van rijteswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen het bestaande beeld handhaven.

Bouwhoogte:

Aansluiten op bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van rijteswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Op- en aanbouwen per woningtype in hetzelfde model uitvoeren. De eerste op- of aanbouw in zijn soort dient zorgvuldig te worden ontworpen in samenhang met de bestaande bouwmassa en architectonische opzet.

Kapvorm en kaprichting:

De kapvorm en –richting dient aan te sluiten bij de aanwezige kapvorm en –richting. Voor dakkapellen gelden de sneltoetscriteria. Hoofdregel is dat dakkapellen op bouwblokken qua vorm, doorsnede en plaatsing dienen aan te sluiten bij de op de betreffende bouwblokken reeds aanwezige dakkapellen.

Gevelaanzichten van het bouwwerk:**Gevelopbouw, geleiding en plasticiteit:**

De gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen aan te sluiten bij gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit binnen bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk:**Materiaalkeuze en kleurgebruik**

Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Detaillering:

Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel;

Het aanbrengen van dakterrassen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte op aan- en bijgebouwen is niet toegestaan.

Overige gebouwen en complexen in gebieden met rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen

Bij verbouw en uitbreiding van bijzondere bebouwing dient aangesloten te worden bij de bestaande massaopbouw, vormgeving, ritmering, detaillering, materiaal- en kleurgebruik.

Bij totale (ver)-nieuwbouw dienen er vooraf aparte criteria (bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplan) te worden opgesteld.

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een regulier vergunningplichtig zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Aan- en uitbouwen

Plaats aan- en uitbouwen volgt uit bestemmingsplan.

Alleen erkers als meerdere erkers in de gevelwand aanwezig zijn en de erker optimaal wordt geïntegreerd in architectuur van hoofdgebouw.

Samenhang, ritmiek en herhaling per bouwblok handhaven of versterken.

Bijgebouwen en overkappingen

Plaats bijgebouwen en overkappingen volgt uit bestemmingsplan.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaal van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Bijgebouw sober uitvoeren.

Kapvorm zadeldak of plat, volgt uit bestemmingsplan.

Kozijn- en gevelwijzigingen

Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving.

Waar in de gevel beelden per bouwblok kwalitatief sterk bindende elementen aanwezig zijn (bijv. houten gevelbekleding, lateibalken, kozijnbehandeling) worden deze per ensemble/compositie op dezelfde wijze behandeld.

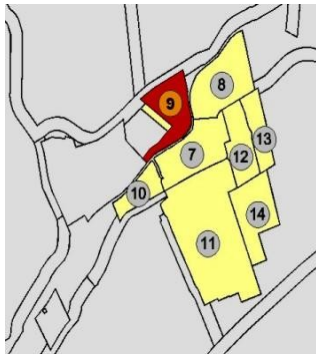
Bij verbouw krijgen bindende elementen een gelijke behandeling (daklijsten e.d.).

Erfafscheidingen

Streven naar verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen per bouwblok.

Behouden van lage erfafscheidingen (tot 1 meter) aan de voorkant.

9. HOFDIJK/DOELDIJK (MONTFOORT)



Hofdijk/Doeldijk (Gebiedstype W1.2)



Deze wijk bevat uiteenlopende woningtypen. Het belangrijkste van deze wijk zijn de grenzen. Deze grenzen zijn de IJsselkade, Doeldijk, Lindeboomseweg en de Hollandse IJssel. Al deze grenzen hebben een andere uitstraling. De Doeldijk en Lindeboomseweg zijn als landelijk aan te merken. Zij vormen de toegang tot het buitengebied. De IJsselkade daarentegen geeft duidelijk een grens van het stedelijke gebied naar het buitengebied aan. Hier zijn de voorgevels duidelijk gericht op de Hollandse IJssel.



De grens met de Hollandse IJssel heeft veel vrijstaande woningen die met hun achtertuinen op de Hollandse IJssel uitkijken. Binnen de wijk is een hofje (Hofdijk) gecreëerd met 2-onder-1-kappers. Door middel van een blok rijtjeswoningen wordt het hofje afgesloten, en wordt hiermee een duidelijke grens gevormd met het buitengebied. In het hart van de wijk ligt een onderwijsinstelling.

Welstandsniveau

Voor de wijk Hofdijk/Doeldijk geldt het **PLUS niveau van welstand**.

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Rijteswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen

Situering van het bouwwerk:

Rooilijn:

Aangesloten dient te worden bij de aanwezige rooilijn en de toegepaste richting van bouwmassa's ten opzichte van deze rooilijn: doorgaans volgt deze de weg

Zijdelingse afstand:

Aaneengesloten of clusters rijteswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen;

Blokken en woningen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand.

Oriëntatie:

De op de straat gerichte oriëntatie handhaven.

Bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw te worden geplaatst.

Hoofdvormen van het bouwwerk:

Bouwmassa:

Bouwmassa qua vorm, maat, schaal en geleding aansluiten bij de belendende bouwmassa/massaopbouw.

In één bouwblok of cluster van rijteswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen het bestaande beeld handhaven.

Bouwhoogte:

Aansluiten op bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van rijteswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Op- en aanbouwen per woningtype in hetzelfde model uitvoeren. De eerste op- of aanbouw in zijn soort dient zorgvuldig te worden ontworpen in samenhang met de bestaande bouwmassa en architectonische opzet.

Kapvorm en kaprichting:

De kapvorm en –richting dient aan te sluiten bij de aanwezige kapvorm en –richting. Voor dakkapellen gelden de sneltoetscriteria. Hoofdregel is dat dakkapellen op bouwblokken qua vorm, doorsnede en plaatsing dienen aan te sluiten bij de op de betreffende bouwblokken reeds aanwezige dakkapellen.

Gevelaanzichten van het bouwwerk:**Gevelopbouw, geleding en plasticiteit:**

De gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen aan te sluiten bij gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit binnen bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk:**Materiaalkeuze en kleurgebruik**

Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Detaillering:

Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel;

Het aanbrengen van dakterrassen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte op aan- en bijgebouwen is niet toegestaan.

Overige gebouwen en complexen in gebieden met rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen

Bij verbouw en uitbreiding van bijzondere bebouwing dient aangesloten te worden bij de bestaande massaopbouw, vormgeving, ritmering, detaillering, materiaal- en kleurgebruik.

Bij totale (ver)-nieuwbouw dienen er vooraf aparte criteria (bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplan) te worden opgesteld.

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een regulier vergunningplichtig zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Aan- en uitbouwen

Plaats aan- en uitbouwen volgt uit bestemmingsplan.

Alleen erkers als meerdere erkers in de gevelwand aanwezig zijn en de erker optimaal wordt geïntegreerd in architectuur van hoofdgebouw.

Samenhang, ritmiek en herhaling per bouwblok handhaven of versterken.

Bijgebouwen en overkappingen

Plaats bijgebouwen en overkappingen volgt uit bestemmingsplan.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaal van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Bijgebouw sober uitvoeren.

Kapvorm zadeldak of plat, volgt uit bestemmingsplan.

Kozijn- en gevelwijzigingen

Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving.

Waar in de gevel beelden per bouwblok kwalitatief sterk bindende elementen aanwezig zijn (bijv. houten gevelbekleding, lateibalken, kozijnbehandeling) worden deze per ensemble/compositie op dezelfde wijze behandeld.

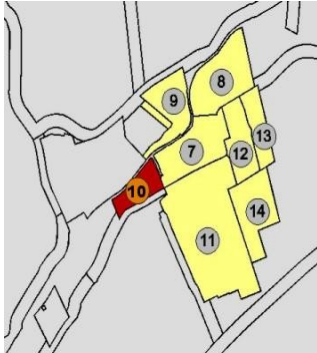
Bij verbouw krijgen bindende elementen een gelijke behandeling (daklijsten e.d.).

Erfafscheidingen

Streven naar verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen per bouwblok.

Behouden van lage erfafscheidingen (tot 1 meter) aan de voorkant.

10. VOGELZANGH/JULIANALAAN (MONTFOORT)



Vogelzangh/Julianalaan (Gebiedstype W1.4)



Deze wijk ten westen van het centrum van Montfoort bestaat eigenlijk slechts uit drie straten. De entree via de Julianalaan is een mix van woningbouw en bedrijvigheid. De woningen aan het begin zijn over het algemeen vrijstaand en per woning erg verschillend. Verderop voorbij de achtertuinen van de woningen van de Vogelzangh komen rijtjeshuizen. De Vogelzangh is een mix van vrijstaande woningen en rijtjes. De Cope bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. In de wijk bevindt zich een begraafplaats, slachthuis Van Kooten en twee bouwbedrijven en het appartementencomplex Monta Rosa.

Welstandsniveau

Voor de wijk Vogelzangh/Julianalaan te Montfoort geldt het **REGULIER niveau van welstand**.

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen

Situering van het bouwwerk:

Rooilijn:

Aangesloten dient te worden bij de aanwezige rooilijn en de toegepaste richting van bouwmassa's ten opzichte van deze rooilijn: doorgaans is dit recht

Zijdelingse afstand:

Aaneengesloten of clusters rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen;

Blokken en woningen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand.

Oriëntatie:

De op de straat gerichte oriëntatie handhaven.

Bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw te worden geplaatst.

Hoofdvormen van het bouwwerk:

Bouwmassa:

Bouwmassa qua vorm, maat, schaal en geleding aansluiten bij de belendende bouwmassa/massaopbouw.

In één bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen het bestaande beeld handhaven.

Bouwhoogte:

Aansluiten op bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Op- en aanbouwen per woningtype in hetzelfde model uitvoeren. De eerste op- of aanbouw in zijn soort dient zorgvuldig te worden ontworpen in samenhang met de bestaande bouwmassa en architectonische opzet.

Kapvorm en kaprichting:

De kapvorm en –richting dient aan te sluiten bij de aanwezige kapvorm en –richting.

Voor dakkapellen gelden de sneltoetscriteria. Hoofdregel is dat dakkapellen op bouwblokken qua vorm, doorsnede en plaatsing dienen aan te sluiten bij de op de betreffende bouwblokken reeds aanwezige dakkapellen.

Gevelaanzichten van het bouwwerk:

Gevelopbouw, geleding en plasticiteit:

De gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen aan te sluiten bij gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit binnen bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk:**Materiaalkeuze en kleurgebruik**

Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Detaillering:

Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel;

Het aanbrengen van dakterrassen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte op aan- en bijgebouwen is niet toegestaan

Overige gebouwen en complexen in gebieden met rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen

Bij verbouw en uitbreiding van bijzondere bebouwing dient aangesloten te worden bij de bestaande massaopbouw, vormgeving, ritmering, detaillering, materiaal- en kleurgebruik.

Bij totale (ver)-nieuwbouw dienen er vooraf aparte criteria (bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplan) te worden opgesteld.

- ❑ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- ❑ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een regulier vergunningplichtig zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Aan- en uitbouwen

Plaats aan- en uitbouwen volgt uit bestemmingsplan.

Alleen erkers als meerdere erkers in de gevelwand aanwezig zijn en de erker optimaal wordt geïntegreerd in architectuur van hoofdgebouw.

Samenhang, ritmiek en herhaling per bouwblok handhaven of versterken.

bijgebouwen en overkappingen

Plaats bijgebouwen en overkappingen volgt uit bestemmingsplan.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaal van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Bijgebouw sober uitvoeren.

Kapvorm zadeldak of plat, volgt uit bestemmingsplan.

Kozijn- en gevelwijzigingen

Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving.

Waar in de gevel beelden per bouwblok kwalitatief sterk bindende elementen aanwezig zijn (bijv. houten gevelbekleding, lateibalken, kozijnbehandeling) worden deze per ensemble/compositie op dezelfde wijze behandeld.

Bij verbouw krijgen bindende elementen een gelijke behandeling (daklijsten e.d.).

Erfafscheidingen

Streven naar verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen per bouwblok.

Behouden van lage erfafscheidingen (tot 1 meter) aan de voorkant.

11. HOFLAND (MONTFOORT)



Hofland is een grote wijk in Montfoort met veel voorzieningen. Onderdeel van de wijk is het Stadspark (G1-gebied) en de diverse tennisbanen en sportvelden rondom sporthal Hofland (G3-gebied). De bebouwing op deze sportterreinen hebben uiteraard andere architectonische vereisten de woningen.

Hofland (Gebiedstype W1.2)



In de wijk staat een diversiteit aan woningtypen, zoals vrijstaande woningen, 2-onder-1-kappers, bungalows, appartementen en rijtjeshuizen. De rijtjeshuizen zijn aan de kant van het stadspark gelijkmatiger, richting Hofland Oost komt er meer variatie in de blokken. Op een paar blokken na zijn alle daken antraciet kleurig. Aan de Stadhouderslaan staan woningen met platte daken, die met hun achtertuinen aan de Bleek grenzen. Aan de Schoutlaan staan blokken waarvan de hoekwoningen een duidelijke blokbeëindiging vormen. Verderop in de wijk staan veel geschakelde blokken. Rondom het A.C.M. Muskeijnplantsoen staan blokjes in een andere kleurstelling. Aan de Th. Elsenstraat staan houtskeletbouwoningen met houten gevelbetimmering in witte kleurstelling. Aan de Wulverhorst staan een aantal platte bungalows. Aan de G. van Damstraat bevinden zich drie appartementengebouwen en aan de Bovenkerkweg, naast de kinderopvang, nog twee appartementengebouwen.

Eén van de bijzondere gebouwen in de wijk is het scholencomplex aan de G. van Damstraat. Dit gebouw bevat drie basisscholen. De school is begin jaren ze-

ventig van de vorige eeuw gebouwd, en bevat één bouwlaag. Elk lokaal heeft grote lichtkappen in het dak en ook de aula en de gangen bevatten grote lichtkoepels. Door ruimtegebrek is er in 2001/2002 een permanent stuk aangebouwd in de stijl van de oorspronkelijke architectuur. In 2003 zijn er nogmaals semi-permanente lokalen bijgezet in de vorm van systeembouw.

Aan de Bovenkerkweg bevindt zich in een voormalig schoolgebouw uit de jaren zeventig. Ook dit gebouw bestaat uit slechts één bouwlaag. Tegenwoordig biedt het gebouw onderdak aan een crèche een peuterspeelzaal, naschoolse opvang, een kunstenaarsvereniging en een toneelvereniging. Aan het huidige gebouw wordt alleen noodzakelijk onderhoud gepleegd, omdat er naar verwachting over zo'n tien jaar een nieuw gebouw voor deze voorzieningen wordt gebouwd.

Welstandsniveau

Voor de wijk Hofland te Montfoort geldt het **REGULIER niveau van welstand**.

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen

Situering van het bouwwerk:

Rooilijn:

Aangesloten dient te worden bij de aanwezige rooilijn en de toegepaste richting van bouwmassa's ten opzichte van deze rooilijn: doorgaans volgt deze de weg

Zijdelingse afstand:

Aaneengesloten of clusters rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen;

Blokken en woningen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand.

Oriëntatie:

De op de straat gerichte oriëntatie handhaven.

Bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw te worden geplaatst.

Hoofdvormen van het bouwwerk:

Bouwmassa:

Bouwmassa qua vorm, maat, schaal en geleding aansluiten bij de belendende bouwmassa/massaopbouw.

In één bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen het bestaande beeld handhaven.

Bouwhoogte:

Aansluiten op bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Op- en aanbouwen per woningtype in hetzelfde model uitvoeren. De eerste op- of aanbouw in zijn soort dient zorgvuldig te worden ontworpen in samenhang met de bestaande bouwmassa en architectonische opzet.

Kapvorm en kaprichting:

De kapvorm en –richting dient aan te sluiten bij de aanwezige kapvorm en –richting.

Voor dakkapellen gelden de sneltoetscriteria. Hoofregel is dat dakkapellen op bouwblokken qua vorm, doorsnede en plaatsing dienen aan te sluiten bij de op de betreffende bouwblokken reeds aanwezige dakkapellen.

Gevelaanzichten van het bouwwerk:

Gevelopbouw, geleding en plasticiteit:

De gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen aan te sluiten bij gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit binnen bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk:

Materiaalkeuze en kleurgebruik

Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Detaillering:

Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel;

Het aanbrengen van dakterrassen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte op bijgebouwen is niet toegestaan.

Overige gebouwen en complexen in gebieden met rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen

Bij verbouw en uitbreiding van bijzondere bebouwing dient aangesloten te worden bij de bestaande massaopbouw, vormgeving, ritmering, detaillering, materiaal- en kleurgebruik.

Bij totale (ver)-nieuwbouw dienen er vooraf aparte criteria (bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplan) te worden opgesteld.

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een regulier vergunningplichtig zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Aan- en uitbouwen

Plaats aan- en uitbouwen volgt uit bestemmingsplan.

Alleen erkers als meerdere erkers in de gevelwand aanwezig zijn en de erker optimaal wordt geïntegreerd in architectuur van hoofdgebouw.

Samenhang, ritmiek en herhaling per bouwblok handhaven of versterken.

Bijgebouwen en overkappingen

Plaats bijgebouwen en overkappingen volgt uit bestemmingsplan.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaal van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Bijgebouw sober uitvoeren.

Kapvorm zadeldak of plat, volgt uit bestemmingsplan.

Kozijn- en gevelwijzigingen

Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving.

Waar in de gevel beelden per bouwblok kwalitatief sterk bindende elementen aanwezig zijn (bijv. houten gevelbekleding, lateibalken, kozijnbehandeling) worden deze per ensemble/compositie op dezelfde wijze behandeld.

Bij verbouw krijgen bindende elementen een gelijke behandeling (daklijsten e.d.).

Erfafscheidingen

Streven naar verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen per bouwblok.

Behouden van lage erfafscheidingen (tot 1 meter) aan de voorkant.

Stadspark Montfoort (Gebiedstype G1)



De groene gebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie zijn over het algemeen delen van landgoederen, kastelen, kloostercomplexen of oude begraafplaatsen of overblijfselen van verdedigingslinies. De relatie met de cultuurhistorie komt vaak tot uiting in het monumentale groen en de bijzondere bebouwing. Ook het niet planmatige aanlegpatroon laat zien dat de gebieden een lange geschiedenis hebben.



In Montfoort is het stadspark tussen de Parklaan en de Provincialeweg te karakteriseren als groen gebied met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie. Op de typologiekaart is deze met de code-ring G1 aangegeven.

Welstandsniveau

Voor het stadspark in Montfoort geldt het **PLUS niveau van welstand**.

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Specifieke aandachtspunten:

eenheid in en samenhang tussen de hoofdbouwvormen in hun onderlinge compositie
uitstraling van randen van terreinen binnen een landschappelijk kader

Situering van het bouwwerk

Bebouwing in het stadspark is niet of nauwelijks aanwezig en is indien aanwezig altijd geordend volgens een bepaald principe.

Nieuwe bouwwerken dienen bij hun situering deze ordening te respecteren.

Hoofdvorm van het bouwwerk

Bebouwing rondom het stadspark is behoudend. Er is sprake van een aantal kenmerken in bouwhoogte, kaprichting en –vorm. Bouwplannen dienen daarop aansluiting te vinden.

Gevelaanzicht van het bouwwerk

Bij nieuwe ontwikkelingen dient aansluiting te worden gezocht bij in het gebied aanwezige bebouwing.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

Bij nieuwe ontwikkelingen dient aansluiting te worden gezocht bij in het gebied aanwezige bebouwing.

Aan de randen van het stadspark dient kleurgebruik te zijn afgestemd op de betekenis van het park en de directe omgeving.

- ❑ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- ❑ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een regulier vergunningplichtig zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Aan- en uitbouwen

Plaats aan- en uitbouwen volgt uit bestemmingsplan.

Aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie van het gebied.

Aanbouwen in materiaal en kleur afstemmen op de het gekozen/gebruikte kleur- en materiaalgebruik in het gebied.

Bijgebouwen en overkappingen

Plaats bijgebouwen en overkappingen volgt uit bestemmingsplan.

Bijgebouwen of overkappingen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex.

Bijgebouwen of overkappingen passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Sportterreinen Hofland (Gebiedstype G3)



Sportterreinen, zoals ook die in de wijk Hofland te Montfoort, hebben vaak een (vrijwel) planmatige en rationele opzet. De bebouwing in dit gebied bestaat onder meer uit sporthallen, kantines en kleedruimten en heeft een recreatieve bestemming. Doorgaans bestaat de bebouwing uit één laag met plat dak of laag zadeldak en staat deze vrij op het maaiveld. De gebouwen zijn daardoor rondom zichtbaar.



In Montfoort zijn de sportaccommodaties ten noorden en westen van sporthal Hofland onder te verdelen in deze categorie. Op de typologiekaart zijn deze gebieden met de codering G3 aangegeven.

Welstandsniveau

Voor dit sportterrein geldt het **REGULIER niveau van welstand**.

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Situering van het bouwwerk

De voorzijde van de hoofdmassa is gericht naar de belangrijkste openbare ruimte.

Bijgebouwen staan niet op de voorgrond.

Bijgebouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex.

Geen opslag op open terrein.

Hoofdvorm van het bouwwerk

Bouwmassa:

Per terrein één hoofdmassa.

De massa is geleed.

De gebouwen staan vrij op de kavel.

Aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie van het gebouw.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

Materiaalkeuze en kleurgebruik

De kleuren zijn natuurlijk en gedekt.

Aanbouwen en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa.

Detaillering:

De detaillering is gevarieerd.

De entree krijgt nadruk in de compositie.

Detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. is eenvoudig en zorgvuldig.

Aanbouwen en bijgebouwen zijn in maatvoering en architectuur afgestemd op de hoofdmassa.

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een regulier vergunningplichtig zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Aan- en uitbouwen

Plaats aan- en uitbouwen volgt uit bestemmingsplan.

Aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie van het gebied.

Aanbouwen in materiaal en kleur afstemmen op de het gekozen/gebruikte kleur- en materiaalgebruik in het gebied.

Bijgebouwen en overkappingen

Plaats bijgebouwen en overkappingen volgt uit bestemmingsplan.

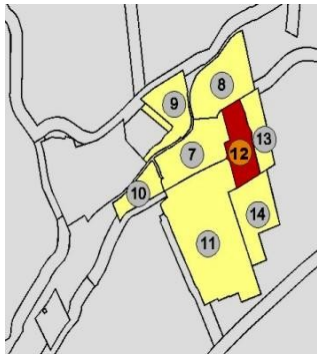
Bijgebouwen of overkappingen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex.

Bijgebouwen staan niet op de voorgrond.

Bijgebouwen of overkappingen passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

12. TABAKSHOF (MONTFOORT)



Tabakshof (Gebiedstype W1.4)



Deze wijk bestaat voornamelijk uit rijtjeshuizen, met antraciet kleurige daken. Er bestaan standaard dakkapellen voor deze wijk. Aan- en uitbouwen moeten duidelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa, kleur- en materiaalgebruik moet afgestemd zijn op het hoofdgebouw.

De rijtjes aan de randen van de wijk, Bovenkerkweg en Tabakshof, verdienen extra aandacht omdat deze zich bevinden aan de entree van Montfoort. Dit geldt uiteraard ook voor de vrijstaande woningen aan deze wegen.



Aan de Anne Franklaan bevindt zich een hoog rechthoekig gebouw, een voormalige garage met bovenwoning. Inmiddels heeft de brandweer het gebouw in gebruik als kazerne. De buitendienst heeft op de verdieping een ruimte in gebruik.

Aan de Joop Westerweelstraat bevindt zich basisschool Het Kompas en een begraafplaats. De basisschool gebouwd in de jaren zeventig van de vorige eeuw, bestaat uit één bouwlaag met daaruit stekende hogere blokjes. Eventuele toekomstige uitbreidingen dienen in dezelfde stijl te worden uitgevoerd.

Welstandsniveau

Voor de wijk Tabakshof te Montfoort geldt het **REGULIER niveau van welstand**.

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Rijteswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen

Situering van het bouwwerk:

Rooilijn:

Aangesloten dient te worden bij de aanwezige rooilijn en de toegepaste richting van bouwmassa's ten opzichte van deze rooilijn: doorgaans is dit recht

Zijdelingse afstand:

Aaneengesloten of clusters rijteswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen;

Blokken en woningen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand.

Oriëntatie:

De op de straat gerichte oriëntatie handhaven.

Bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw te worden geplaatst.

Hoofdvormen van het bouwwerk:

Bouwmassa:

Bouwmassa qua vorm, maat, schaal en geleding aansluiten bij de belendende bouwmassa/massaopbouw.

In één bouwblok of cluster van rijteswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen het bestaande beeld handhaven.

Bouwhoogte:

Aansluiten op bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van rijteswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Op- en aanbouwen per woningtype in hetzelfde model uitvoeren. De eerste op- of aanbouw in zijn soort dient zorgvuldig te worden ontworpen in samenhang met de bestaande bouwmassa en architectonische opzet.

Kapvorm en kaprichting:

De kapvorm en -richting dient aan te sluiten bij de aanwezige kapvorm en -richting.

Voor dakkapellen gelden de sneltoetscriteria. Hoofregel is dat dakkapellen op bouwblokken qua vorm, doorsnede en plaatsing dienen aan te sluiten bij de op de betreffende bouwblokken reeds aanwezige dakkapellen.

Gevelaanzichten van het bouwwerk:

Gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit:

De gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen aan te sluiten bij gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit binnen bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk:

Materiaalkeuze en kleurgebruik

Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Detaillering:

Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel;

Het aanbrengen van dakterrassen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte op aan- en bijgebouwen is niet toegestaan

Overige gebouwen en complexen in gebieden met rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen

Bij verbouw en uitbreiding van bijzondere bebouwing dient aangesloten te worden bij de bestaande massaopbouw, vormgeving, ritmering, detaillering, materiaal- en kleurgebruik.

Bij totale (ver)-nieuwbouw dienen er vooraf aparte criteria (bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplan) te worden opgesteld.

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een regulier vergunningplichtig zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Aan- en uitbouwen

Plaats aan- en uitbouwen volgt uit bestemmingsplan.

Alleen erkers als meerdere erkers in de gevelwand aanwezig zijn en de erker optimaal wordt geïntegreerd in architectuur van hoofdgebouw.

Samenhang, ritmiek en herhaling per bouwblok handhaven of versterken.

bijgebouwen en overkappingen

Plaats bijgebouwen en overkappingen volgt uit bestemmingsplan.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaal van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Bijgebouw sober uitvoeren.

Kapvorm zadeldak of plat, volgt uit bestemmingsplan.

Kozijn- en gevelwijzigingen

Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving.

Waar in de gevel beelden per bouwblok kwalitatief sterk bindende elementen aanwezig zijn (bijv. houten gevelbekleding, lateibalken, kozijnbehandeling) worden deze per ensemble/compositie op dezelfde wijze behandeld.

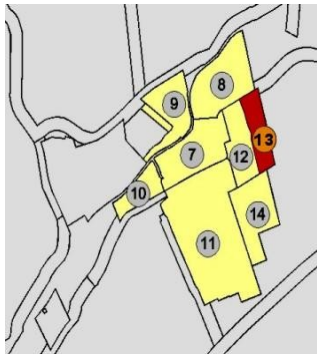
Bij verbouw krijgen bindende elementen een gelijke behandeling (daklijsten e.d.).

Erfafscheidingen

Streven naar verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen per bouwblok.

Behouden van lage erfafscheidingen (tot 1 meter) aan de voorkant.

13. TABAKSHOF OOST (MONTFOORT)



Tabakshof Oost (Gebiedstype W1.4)



De rijtjeswoningen in de wijk Tabakshof Oost zijn van architectenbureau Kokon. Kenmerkend zijn de speelse gevels. De rijen hebben een dwarskap en de hoekwoningen krijgen een extra accent door de kapbeëindiging. Deze kapbeëindiging moet behouden blijven. De rijen staan in een min of meer gesloten vierkant opgesteld, met in het midden de tuinen.



De 2 onder 1 kapwoningen aan de Riek Kuiperstraat hebben een lessenaarsdak en tonen daarom anders dan de achterliggende woningen. Tevens liggen deze woningen aan de entree van Montfoort. Met aan- en uitbouwen van deze woningen dient dan ook zorgvuldig te worden omgegaan.

De 2 onder 1 kapwoningen aan de Hannie Schaftstraat en de Miep Giesstraat zijn anders van vorm en hebben een tentdak. De woningen staan geschakeld door middel van een garage. Het dak van de garage dient plat te blijven en de garage dient ondergeschikt aan de hoofdmassa te zijn, anders zou er een onevenwichtig straatbeeld ontstaan.

In de wijk staan ook enkele vrijstaande woningen, die per woning verschillend zijn. Aan- en uitbouwen dienen in hetzelfde materiaal te worden gemaakt als het hoofdbouw.



Aan de rotonde, op de hoek van de Riek Kuiperstraat, bevindt zich een duidelijke straatbeëindiging in de vorm van een klein appartementencomplex. In de Hannie Schaftstraat, even verderop, staat een groter appartementencomplex.

Welstandsniveau

Voor de wijk Tabakshof Oost te Montfoort geldt het **PLUS niveau van welstand**.

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen

Situering van het bouwwerk:

Rooilijn:

Aangesloten dient te worden bij de aanwezige rooilijn en de toegepaste richting van bouwmassa's ten opzichte van deze rooilijn: doorgaans is dit recht

Zijdelingse afstand:

Aaneengesloten of clusters rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen;

Blokken en woningen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand.

Oriëntatie:

De op de straat gerichte oriëntatie handhaven.

Bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw te worden geplaatst.

Hoofdvormen van het bouwwerk:

Bouwmassa:

Bouwmassa qua vorm, maat, schaal en geleding aansluiten bij de belendende bouwmassa/massaopbouw.

In één bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen het bestaande beeld handhaven.

Bouwhoogte:

Aansluiten op bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Op- en aanbouwen per woningtype in hetzelfde model uitvoeren. De eerste op- of aanbouw in zijn soort dient zorgvuldig te worden ontworpen in samenhang met de bestaande bouwmassa en architectonische opzet.

Kapvorm en kaprichting:

De kapvorm en –richting dient aan te sluiten bij de aanwezige kapvorm en –richting.

Voor dakkapellen gelden de sneltoetscriteria. Hoofregel is dat dakkapellen op bouwblokken qua vorm, doorsnede en plaatsing dienen aan te sluiten bij de op de betreffende bouwblokken reeds aanwezige dakkapellen.

Gevelaanzichten van het bouwwerk:

Gevelopbouw, geleding en plasticiteit:

De gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen aan te sluiten bij gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit binnen bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk:

Materiaalkeuze en kleurgebruik

Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Detaillering:

Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel;

Het aanbrengen van dakterrassen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte op aan- en bijgebouwen is niet toegestaan

Overige gebouwen en complexen in gebieden met rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen

Bij verbouw en uitbreiding van bijzondere bebouwing dient aangesloten te worden bij de bestaande massaopbouw, vormgeving, ritmering, detaillering, materiaal- en kleurgebruik.

Bij totale (ver)-nieuwbouw dienen er vooraf aparte criteria (bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplan) te worden opgesteld.

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.**

- Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een regulier vergunningplichtig zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Aan- en uitbouwen

Plaats aan- en uitbouwen volgt uit bestemmingsplan.

Alleen erkers als meerdere erkers in de gevelwand aanwezig zijn en de erker optimaal wordt geïntegreerd in architectuur van hoofdgebouw.

Samenhang, ritmiek en herhaling per bouwblok handhaven of versterken.

bijgebouwen en overkappingen

Plaats bijgebouwen en overkappingen volgt uit bestemmingsplan.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaal van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Bijgebouw sober uitvoeren.

Kapvorm zadeldak of plat, volgt uit bestemmingsplan.

Kozijn- en gevelwijzigingen

Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving.

Waar in de gevel beelden per bouwblok kwalitatief sterk bindende elementen aanwezig zijn (bijv. houten gevelbekleding, lateibalken, kozijnbehandeling) worden deze per ensemble/compositie op dezelfde wijze behandeld.

Bij verbouw krijgen bindende elementen een gelijke behandeling (daklijsten e.d.).

Erfafscheidingen

Streven naar verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen per bouwblok.

Behouden van lage erfafscheidingen (tot 1 meter) aan de voorkant.

14. HOFLAND OOST (MONTFOORT)



Hofland Oost (Gebiedstype W1.4)

De wijk Hofland Oost is de jongste wijk van Montfoort. Aan de bebouwing is duidelijk te zien dat de wijk in drie fasen is ontstaan. Voorafgaand is een beeldregieplan opgesteld. Deze heeft voor de eerste twee fasen als leidraad gefungeerd, en is voor de derde fase ook daadwerkelijk vastgesteld.



Fase 1

De rijtjeswoningen van de Karina Benraad hebben als kenmerk “de puntjes”. Deze zijn gebruikt als uitbreidingen en als blokbeëindiging. Inmiddels zijn al veel van deze puntjes aan de achterzijde rechtgetrokken. Bij de bewoners aan het Watermuntplein en de Waternivoliër is sterk behoefte om het platte dak van de tweede verdieping bij de kap te trek-

ken. Dit kan alleen als het hele bouwblok meedoet, zodat het totale gevelbeeld niet wordt verstoord. De 2-onder-1-kappers staan met name aan de Waterviolier en de Valeriaan.

Fase 2

De woningen uit deze fase, van Inbo Architecten, hebben duidelijk een donkere steen dan die uit de eerste fase. Een ander kenmerk is dat alle woningen verschillend van hoogte zijn, waardoor de daken van de woningen in één blok niet op één lijn liggen. De 2-onder-1-kappers van deze fase staan aan de Wollegras.

Fase 3

De woningen uit deze fase, van Kokon Architecten, hebben een lichtere steen dan die in de tweede fase, maar donkerder dan die in de eerste fase. De woningen worden gekenmerkt door blauwaccenten. In tegenstelling tot de eerste twee fasen is het ontwerp van de 2-onder-1-kappers gelijk aan die van de rijtjeswoningen. Overigens hebben alle fasen ook vrijstaande woningen. Deze zijn alle verschillend maar hebben conform het beeldregieplan allemaal rode bakstenen en antraciet kleurige pannen.

Welstandsniveau

Voor de wijk Hofland Oost te Montfoort geldt het **PLUS niveau van welstand**.

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Rijteswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen

Situering van het bouwwerk:

Rooilijn:

Aangesloten dient te worden bij de aanwezige rooilijn en de toegepaste richting van bouwmassa's ten opzichte van deze rooilijn: doorgaans is dit recht

Zijdelingse afstand:

Aaneengesloten of clusters rijteswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen;

Blokken en woningen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand.

Oriëntatie:

De op de straat gerichte oriëntatie handhaven.

Bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw te worden geplaatst.

Hoofdvormen van het bouwwerk:

Bouwmassa:

Bouwmassa qua vorm, maat, schaal en geleding aansluiten bij de belendende bouwmassa/massaopbouw.

In één bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen het bestaande beeld handhaven.

Bouwhoogte:

Aansluiten op bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Op- en aanbouwen per woningtype in hetzelfde model uitvoeren. De eerste op- of aanbouw in zijn soort dient zorgvuldig te worden ontworpen in samenhang met de bestaande bouwmassa en architectonische opzet.

Kapvorm en kaprichting:

De kapvorm en –richting dient aan te sluiten bij de aanwezige kapvorm en –richting.

Voor dakkapellen gelden de sneltoetscriteria. Hoofregel is dat dakkapellen op bouwblokken qua vorm, doorsnede en plaatsing dienen aan te sluiten bij de op de betreffende bouwblokken reeds aanwezige dakkapellen.

Gevelaanzichten van het bouwwerk:

Gevelopbouw, geleding en plasticiteit:

De gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen aan te sluiten bij gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit binnen bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk:

Materiaalkeuze en kleurgebruik

Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Detaillering:

Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel;

Het aanbrengen van dakterrassen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte op aan- en bijgebouwen is niet toegestaan

Overige gebouwen en complexen in gebieden met rijtjeswoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen

Bij verbouw en uitbreiding van bijzondere bebouwing dient aangesloten te worden bij de bestaande massaopbouw, vormgeving, ritmering, detaillering, materiaal- en kleurgebruik.

Bij totale (ver)-nieuwbouw dienen er vooraf aparte criteria (bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplan) te worden opgesteld.

- ❑ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- ❑ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een regulier vergunningplichtig zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Aan- en uitbouwen

Plaats aan- en uitbouwen volgt uit bestemmingsplan.

Alleen erkers als meerdere erkers in de gevelwand aanwezig zijn en de erker optimaal wordt geïntegreerd in architectuur van hoofdgebouw.

Samenhang, ritmiek en herhaling per bouwblok handhaven of versterken.

Bijgebouwen en overkappingen

Plaats bijgebouwen en overkappingen volgt uit bestemmingsplan.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaal van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Bijgebouw sober uitvoeren.

Kapvorm zadeldak of plat, volgt uit bestemmingsplan.

Kozijn- en gevelwijzigingen

Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving.

Waar in de gevel beelden per bouwblok kwalitatief sterk bindende elementen aanwezig zijn (bijv. houten gevelbekleding, lateibalken, kozijnbehandeling) worden deze per ensemble/compositie op dezelfde wijze behandeld.

Bij verbouw krijgen bindende elementen een gelijke behandeling (daklijsten e.d.).

Erfafscheidingen

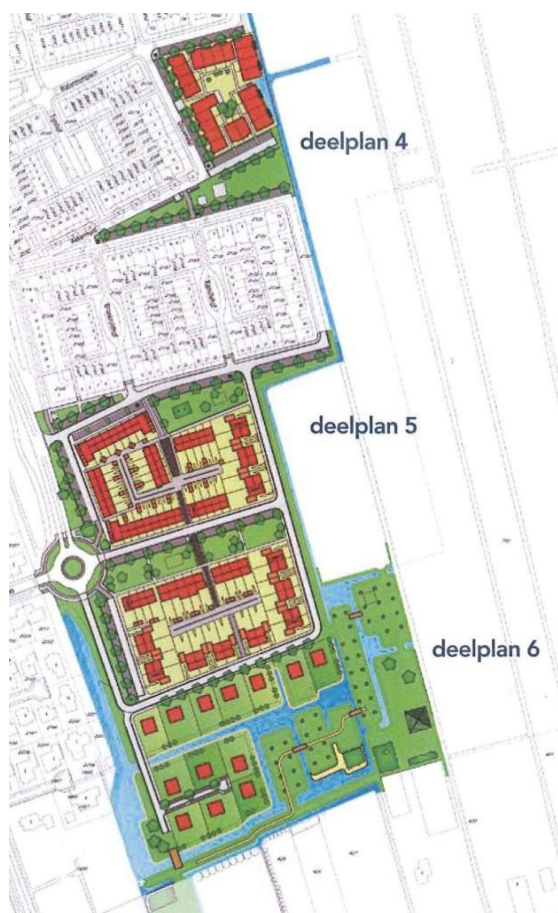
Streven naar verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen per bouwblok.

Behouden van lage erfafscheidingen (tot 1 meter) aan de voorkant.

Beeldkwaliteitsplan Hofland Oost, deelplan 4,5 en 6

Het plan Hofland Oost, waar de deelplannen 4, 5 en 6 een onderdeel van zijn vormt de afronding van het stedelijk gebied in zuid-oostelijke richting. De ligging op de overgang van het stedelijk gebied en aangrenzende open weidelandschap biedt uitgangspunten voor het ontwerp en de inrichting van het plangebied. Dit komt mede tot uiting in de vormgeving van de bebouwingsrand aan de oostkant van het plan. Door de afbouw van het woongebied in de richting van Blokland wordt een logische afronding van het stedelijk gebied van Montfoort gevormd en wordt de karakteristieke lintstructuur langs de Blok-

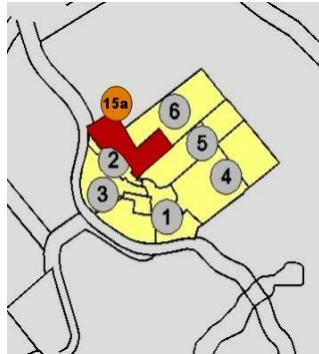
landse dijk in zijn waarde gelaten. Kenmerkend voor het plan zijn de wigvormige ruimten die voorkomen uit de belangrijkste zichtrelatie met het aangrenzend weidegebied. Deze zijn vormgegeven als naar buiten gerichte groen hoven of als naar binnen gerichte stenige hoven. Op deze wijze wordt in het plan zowel aansluiting gevonden bij het landelijk karakter van het veenweidegebied als bij het stedelijke karakter van de bestaande kern.



Het beeldkwaliteitsplan Hofland Oost, deelplan 4,5 en 6 bevat de welstandscriteria voor de architectonische uitwerking van de nieuwe bebouwing en de inrichting van het erf. Het beeldkwaliteitsplan is een toetsingskader voor de binnenkomende bouwaanvragen.

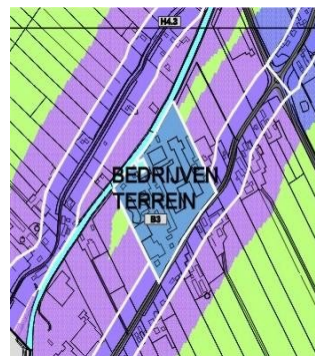
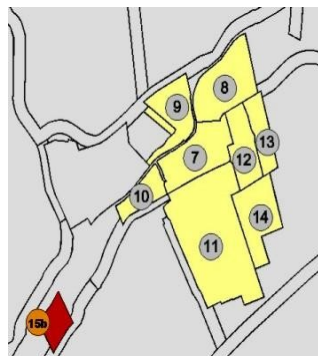
15. BEDRIJVENTERREINEN

Bedrijventerrein Van Rietlaan e.o. (Linschoten) (Gebiedstype B3)



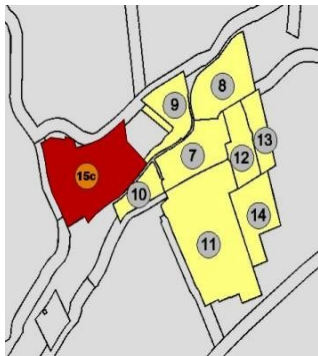
In Linschoten is het gebied, globaal gezien ten zuidwesten van de Van Rietlaan en ten zuidwesten van de Laan van Overvliet, te karakteriseren als bedrijventerrein.

Bedrijventerrein Krekenburg (Montfoort) (Gebiedstype B3)



In Montfoort zijn twee bedrijventerreinen te onderscheiden. Ten eerste het terrein aan de Willeskop (N228) met de bedrijven rondom de Krekenburg.

Bedrijventerrein IJsselveld (Montfoort) (Gebiedstype B3)



Ten tweede het bedrijventerrein IJsselveld. Dit bedrijventerrein wordt omsloten door vier belangrijke grenzen namelijk de M.A. Reinaldaweg, IJsselveld, de weilanden van de Doeldijk en de Hollandse IJssel. Doel is om het niveau langs deze grenzen op te hogen. De Vlasakker is het meest recente deel van dit bedrijventerrein. Het bedrijventerrein IJsselveld heeft ook een beeldkwaliteitsplan.

Het Beeldkwaliteitskader IJsselveld is in eerste instantie het toetsingskader voor de uitwerking en inrichting op het gebied van de bebouwing. Met dit toetsingskader weten initiatiefnemers en deelnemers op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld. Bouwplannen worden door de welstandscommissie getoetst aan de in dit document vastgelegde randvoorwaarden. Daarbij is enerzijds sprake van harde eisen en anderzijds van aanbevelingen. De opgenomen richtlijnen geven sturing aan de gewenste samenhang in de architectonische verschijningsvorm en de inrichting van het voorterrein.

Onderstaande welstandscriteria gelden aanvullend op het Beeldkwaliteitskader Bedrijventerrein IJsselveld. Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de randvoorwaarden van het beeldkwaliteitskader en de welstandscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de randvoorwaarden Beeldkwaliteitskader Bedrijventerrein IJsselveld voor.

Welstandsniveau

Voor de bedrijventerreinen geldt in principe een **REGULIER niveau van welstand**.

Voor het gebied Vlasakker geldt een **PLUS niveau van welstand**.

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Situering van het bouwwerk:

Aan de randen van het bedrijventerrein moet de situering van de gebouwen afgestemd worden op de aangrenzende gebieden en/of het landschap.

Bij de situering van gebouwen dient aansluiting te worden gezocht bij de karakteristieke uniforme opbouw binnen het bedrijventerrein.

Het representatieve gedeelte van de bouwmassa is gelegen aan en gericht op de straat.

Hoofdvormen van het bouwwerk:

Aan de randen van het bedrijventerrein moet bij bouwvormen rekening worden gehouden met de invloed van de bouwvormen op de aangrenzende gebieden en/of het landschap.

Veranderingen en toevoegingen van nieuwe elementen dienen eenheid in en samenhang tussen de stedenbouwkundige opbouw van het bedrijventerrein te ondersteunen. Het gaat hierbij om een vriendelijke verschijningsvorm en een kwalitatieve uitstraling.

Nastreven van individuele uitstraling met een evenwichtige gevelopbouw en gevelindeling.

Hoofdvorm is over het algemeen blokvormig of langwerpig met platte of schuine dakvlakken.

Aansluiten bij de bouwhoogte van de gevelwand of het gebied.

Gevelaanzichten van het bouwwerk:

Veranderingen en toevoegingen aan de gevelkarakteristiek dienen de eenheid en samenhang van het bedrijventerrein te ondersteunen.

Gevelmaterialen: duurzame materialen als hout, baksteen, stucwerk en in beperkte mate schoonwerk beton en (metaal)beplating.

Gevelkleuren: gedekte kleurstelling.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk:

Aan de randen van het bedrijventerrein moet bij het kleurgebruik rekening worden gehouden met de invloed op de aangrenzende gebieden en/of het landschap.

Gebruiken van kenmerkende materiaalkeuzen, vormen en details.

Reclame-uitingen kunnen een zwaar beslag leggen op het beeld van de gebouwen of de straatwand en dienen daarom bescheiden te worden toegepast. Ondernemingsgericht kleurgebruik dient de lokale karakteristieken te respecteren. Zie verder aparte paragraaf 'Reclame-uitingen'.

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een regulier vergunningplichtig zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bijgebouwen en overkappingen

Plaats bijgebouwen en overkappingen volgt uit bestemmingsplan.

Geen geprefabriceerde betonschuren uit betonpanelen, tenzij rondom voorzien van houten rabatdelen. Tenzij rondom voorzien van houten rabatdelen/bakstenen stucwerk.

Erfafscheidingen

Streven naar verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen.

Geen betonschuttingen.

16. BUITENGEBIED

Uitloper/buurtschap Willeskop (Gebiedstype H4.2)



Dijklinten bevinden zich langs de rivieren. Kenmerkend is het hoogteverschil, de positie van de bebouwing ten opzichte van de dijk en de dichtheid van de bebouwing. Vanaf 1200 wordt het Westelijk Weide- en Kromme Rijngebied omdijkt en ontstaan er dijklinten. De laatste jaren zijn veel dijken langs de grote rivieren verhoogd en verlegd in het kader van de dijkverbetering. In sommige gebieden worden dijken doorgestoken als bufferruimte voor de afvoer van rivierwater.



Tussen de dijklinten bestaat verschil in dichtheid en in beleving van open- of beslotenheid. Op sommige plekken zijn nederzettingen en buurtschappen ontstaan en op andere is het dijklint juist landelijk gebleven. De uitlopers van dijklinten zijn kleine clusters van bebouwing, soms op de kruin en soms aan de voet van de dijk gelegen. Soms direct aan de kern, als uitloper van de verdichting in de dorpskern en soms als buurtschap

solitair aan de dijk.

Het oostelijk gedeelte van Willeskop kan gezien worden als een uitloper. Het gaat dan om het deel direct ten westen van de oude kern van Montfoort, ten westen van Molen 'de Valk'. In vergelijking met de landelijke dijklinten staan de boerderijachtige woningen hier dichter bij elkaar en dichter op de weg.

Voor alle in het buitengebied aanwezige bedrijfsbebouwing, waaronder ook tuincentrum Overvecht, wordt verwezen naar het themablad 'Agrarische bedrijfsbebouwing' in hoofdstuk 6.

Welstandsniveau

Voor uitloper/buurtschap Willeskop geldt het **PLUS niveau van welstand**.

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Type A: langwerpige boerderijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie.

Type B: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet agrarische functie.

Type A

Situering van het bouwwerk

Rooilijn:

De rooilijn is gebogen en volgt de weg.

Zijdelingse afstand:

Vrijstaand. De openheid tussen de bouwmassa's dient gehandhaafd te worden.

Oriëntatie:

Haaks op de straat (dwarsrichting). Dit beeld dient gerespecteerd te worden.

Hoofdbebouwing en bijgebouwen kunnen zowel aan de voet als op de kruin van de dijk gesitueerd worden.

Bij situering aan de voet of in de berm van de dijk verdient de aansluiting van het perceel op het dijklint aandacht. (trappartijen, insteekstraten, inritten e.d.)

Hoofdvorm van het bouwwerk

Bouwmassa:

Langwerpig, liggend.

Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa.

Bijgebouwen liggen zowel achter als naast de hoofdbouwmassa om de doorzichten naar het achtergebied te behouden.

Bouwhoogte:

Hoogtevariatie van 1 tot 2 bouwlagen handhaven.

Passend in de gevelwand.

Kapvorm:

Zadeldak, schilddak.

Daken mogen met overstek worden toegepast.

Kaprichting:

Haaks op het lint (dwarsrichting).

Gevelaanzichten

Gevelgeleding:

Verticaal.
Staande kozijnen en ramen.

Plasticiteit:

Aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn en architectuur van het geheel.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

Materiaalkeuze:

Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.
Dakbedekking: riet of keramische pannen.
Gevel: bakstenen.

Materiaalkleur:

Baksteenkleur: overwegend rood.
Kozijnkleur: wit/gebroken wit/donkergroen/donkerblauw.

Detaillering:

Gezichtbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.

Type B

Situering van het bouwwerk

Rooilijn:

De rooilijn is gebogen en volgt de weg.

Zijdelingse afstand:

Vrijstaand. De doorzichten naar het achtergebied dienen in acht genomen te worden.

Oriëntatie:

Haaks op de straat (dwarsrichting). Dit beeld dient gerespecteerd te worden.
Hoofdbouw is gesitueerd op de kruin van de dijk.
Bijgebouwen kunnen zowel op de kruin en aan de voet van dijk zijn gesitueerd.

Hoofdvorm van het bouwwerk

Bouwmassa:

Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. Een hoofdbouwmassa kan uit meerder woningen bestaan.
Langwerpig, liggend en blokvormig.

Bouwhoogte:

1 tot 2 bouwlagen met kap.
Passend in de gevelwand.

Kapvorm:

Zadeldak, mansardekap.

Kaprichting:

Haaks op (dwarsrichting) het lint.

Gevelaanzicht van het bouwwerk

Gevelgeleding:

Verticaal.

Staande kozijnen en ramen.

Plasticiteit:

Aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn en architectuur van het geheel.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

Materiaalkeuze:

Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.

Dakbedekking: keramische pannen.

Gevel: bakstenen.

Materiaalkleur:

Baksteenkleur: overwegend rood.

Kozijnkleur: wit/gebroken wit/donkergroen/donkerblauw.

Detaillering:

Gezichtbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een regulier vergunningplichtig zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Aan- en uitbouwen

Plaats aan- en uitbouwen volgt uit bestemmingsplan.

Uitbreiding aan zijgevel alleen mogelijk als vorm en maat van het perceel daar ruimte voor laat: doorzichten niet dichtzetten

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Aan- en uitbouwen sober uitvoeren.

Kapvorm zadeldak of plat, volgt uit bestemmingsplan.

Bijgebouwen en overkappingen

Plaats bijgebouwen en overkappingen volgt uit bestemmingsplan.

Bijgebouw of overkapping ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw, in principe achter het hoofdgebouw niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

Bijgebouw of overkapping passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaal van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Bijgebouw sober uitvoeren.

Kapvorm zadeldak of plat, volgt uit bestemmingsplan.

Kozijn- en gevelwijzigingen

Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt

Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van luifels of andere geveltoevoegingen is niet toegestaan. Deze moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.

Detailering van de oorspronkelijke/ historische bebouwing met rolbogen, speklagen e.d. richtinggevend.

Hoeken verdienen een zorgvuldige vormgeving.

Behoud van en respect voor oorspronkelijke raamindeling.

Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek.

Dakkapellen

Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren en aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.

Dakopbouwen, nok- en gootverhogingen conform de standaard.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Afstemming met hoofdbebouwing is essentieel.

Dijklinten Waardsedijk en Willeskop (Gebiedstype H4.3)



Landelijke dijklinten bestaan met name uit vrijstaande bebouwing. Deze kan van oorsprong een relatie hebben met het water of het achterliggende agrarische gebied. Hierdoor bevinden zich aan de dijklinten zowel (voormalige) agrarische bebouwing als eenvoudige arbeiders- en visserswoningen. De bebouwing staat op een behoorlijke afstand van elkaar. In een aantal gevallen zullen enkele gebouwen dicht bij elkaar staan. Het beeld van een landelijk dijklint wordt echter gekenmerkt door een zekere openheid. Deze wordt versterkt door de situering van de bebouwing, aan de voet van de dijk.



In Montfoort zijn er twee landelijke dijklinten, te weten de Waardsedijk en Willeskop (N228) ten westen van de M.A. Reinaldaweg (N204). De Waardsedijk oogt nog landelijker dan Willeskop, omdat het hier geen provinciale weg betreft. Het profiel is dan ook veel smaller. Bovendien staat de bebouwing verder uit elkaar. Het landelijke dijklint Willeskop wordt onderbroken door het Industrie terrein rondom de Krekenburg, aan de N228. Temidden van beide dijklinten stroomt de Hollandse IJssel.

Welstandsniveau

Voor de dijklinten Waardsedijk en Willeskop geldt het **PLUS niveau van welstand**.

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Type A: langwerpige boerderijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie.

Type B: kleinere langwerpige bouwmassa's met een niet agrarische functie.

Type A

Situering van het bouwwerk

Rooilijn:

Rooilijn volgt de weg.

Zijdelingse afstand:

Vrijstaand. De openheid tussen de bouwmassa's dient gehandhaafd te worden.

Oriëntatie:

Haaks op de straat (dwarsrichting). Dit beeld dient gerespecteerd te worden.

Hoofdbebouwing en bijgebouwen zijn gesitueerd aan de voet van de dijk.

Hoofdvorm van het bouwwerk

Bouwmassa:

De hoofdbouwmassa is eenvoudig en is langwerpig, (liggend). Dit dient uitgangspunt te zijn.

Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa.

Bijgebouwen zowel achter als naast de hoofdbouwmassa om de doorzichten naar het achtergebied te behouden.

Bouwhoogte:

1 tot 2 bouwlagen.

Kapvorm:

Zadeldak, schilddak.

Forse kappen.

Daken mogen met overstek worden toegepast.

Kaprichting:

Haaks op het lint (dwarsrichting).

Gevelaanzicht van het bouwwerk

Gevelopbouw:

Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven- en onderstuk. Onderstuk symmetrisch, bovenstuk geheel symmetrisch.

Gevelgeleding:

Verticaal.

Staande kozijnen en ramen.

Plasticiteit:

Aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn en architectuur van het geheel.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

Materiaalkeuze:

Kozijnen: hout of goedgeijkende andere materialen.

Dakbedekking: riet of keramische pannen.

Gevel: bakstenen.

Materiaalkleur:

Baksteenkleur: overwegend rood.

Kozijnkleur: wit/gebroken wit/donkergroen/donkerblauw.

Detaillering:

Gezichtbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.

Type B

Situering van het bouwwerk

Rooilijn:

De rooilijn is gebogen en volgt de weg.

Zijdelingse afstand:

Vrijstaand. De doorzichten naar het achtergebied dienen in acht genomen te worden.

Oriëntatie:

Evenwijdig aan de straat (langsrichting). Dit beeld dient gerespecteerd te worden.

Hoofdbebouwing is gesitueerd op de kruin van de dijk.

Bijgebouwen kunnen zowel op de kruin en aan de voet van dijk zijn gesitueerd.

Hoofdvorm van het bouwwerk

Bouwmassa:

Langwerpig, liggend en blokvormig.

Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. Een hoofdbouwmassa kan uit meerdere woningen bestaan.

Bouwhoogte:

1 tot 2 bouwlagen met kap.

Kapvorm:

Zadeldak, mansardekap.

Kaprichting:

Haaks op (dwarsrichting) het lint.

Gevelaanzicht van het bouwwerk

Gevelopbouw:

Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven- en onderstuk. Onderstuk symmetrisch, bovenstuk geheel symmetrisch.

Gevelgeleding:

Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding.

Gebruik van staande kozijnen en ramen aanbevolen.

Plasticiteit:

Aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn en architectuur van het geheel.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk**Materiaalkeuze:**

Kozijnen: hout.

Dakbedekking: keramische pannen.

Gevel: bakstenen.

Materiaalkleur:

Baksteenkleur: overwegend rood.

Kozijnkleur: wit/gebroken wit/donkergroen/donkerblauw.

Detaillering:

Gezichtbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een regulier vergunningplichtig zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Aan- en uitbouwen

Plaats aan- en uitbouwen volgt uit het bestemmingsplan.

Uitbreiding aan zijgevel alleen mogelijk als vorm en maat van het perceel daar ruimte voor laat: doorzichten niet dichtzetten

Materiaal, kleur en detailleringniveau van aan- of uitbouw afstemmen op dat van het hoofdgebouw.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Aan- en uitbouwen sober uitvoeren.

Kapvorm zadeldak of plat, volgt uit bestemmingsplan.

Bijgebouwen en overkappingen

Plaats bijgebouwen en overkappingen volgt uit bestemmingsplan.

Bijgebouw of overkapping ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw, in principe achter het hoofdgebouw niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

Bijgebouw of overkapping passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaal van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Bijgebouw sober uitvoeren.

Kapvorm zadeldak of plat, volgt uit bestemmingsplan.

Kozijn- en gevelwijzigingen

Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt

Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van luifels of andere geveltoevoegingen is niet toegestaan. Deze moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.

Detaillering van de oorspronkelijke/ historische bebouwing met rolbogen, speklagen e.d. richtinggevend.

Hoeken verdienen een zorgvuldige vormgeving.

Behoud van en respect voor oorspronkelijke raamindeling.

Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek.

Dakkapellen

Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren en passend in de architectuur van het hoofdgebouw.

Dakopbouwen, nok- en gootverhogingen conform de standaard.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Afstemming met hoofdbebouwing is essentieel.

Stroomruglinten Montfoort en Linschoten (Gebiedstype H5.3)



Landelijke stroomruglinten worden gekenmerkt door een open structuur. De bebouwing ligt verder terug van het lint. De bebouwing vormt overeen met de bebouwing aan de half-open stroomruglinten.



De N204 (M.A. Reinaldaweg) ten noorden van Linschoten en tussen Linschoten en Montfoort vormen landelijke stroomruglinten (H5.3). Andere landelijke stroomruglinten (H5.3) zijn de Haardijk en Noord Linschoterdijk te Linschoten. In Montfoort zijn IJsselveld, Lindeboomweg, Mastwijkerdijk, Blindeweg, Blokland en de Provincialeweg Heeswijk ten oosten van Montfoort landelijke stroomruglinten (H5.3). In het oosten van Montfoort, aan de Provincialeweg Heeswijk is er een clustering van een aantal woningen, in de nabije omgeving van de dakpannenfabriek (Achthoven Oost).

Het landelijke stroomruglint kent een diversiteit aan lintbebouwing. Deze bebouwing is geregeld afgewisseld met doorzichten naar het achterliggende landschap en hoofdzakelijk opgebouwd uit langwerpige boerderijachtige hoofdbouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie. Deze staan hoofdzakelijk, soms in clusters, op een behoorlijke afstand van elkaar.

Welstandsniveau

Voor de landelijke stroomruglinten (H5.3) geldt het **PLUS niveau van welstand**, behalve voor de Haardijk, Noord Linschoterdijk en Blokland geldt het **BIJZONDER niveau van welstand**.

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Situering van het bouwwerk

Rooilijn:

Verspringend, de weg van het lint volgend.

Zijdelingse afstand:

Los van elkaar. In clusters en individueel

Oriëntatie:

Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie op de kop van de kavel en de oriëntatie op de kavelrichting van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.

In geval van clustering op een stroomrug verder van het hoofdlint is de hoofdbebouwing georiënteerd op het erf.

Bijgebouwen zijn gesitueerd achter (in geval van oriëntering op het stroomruglint en/of erf) en opzij van (in geval van oriëntering op het erf) de hoofdbebouwing.

Hoofdvorm van het bouwwerk**Bouwmassa:**

Langwerpige, (liggende) bouwmassa's.

Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw: herhaling van eigenschappen van de landelijke gebouwen zoals in de directe omgeving voorkomende boerderijen, of een bewerking hiervan.

Bijgebouwen achter de hoofdbouwmassa situeren om de doorzichten naar het achtergebied te behouden.

Bouwhoogte:

1 tot 2 bouwlagen met kap handhaven, afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.

Kapvorm:

Zadeldak, schilddak.

Daken mogen met overstek worden toegepast.

Toevoegingen aan het dakvlak aan de achterzijde van de hoofdbouw situeren.

Kaprichting:

Haaks op het lint (dwarsrichting).

Gevelaanzicht van het bouwwerk**Gevelopbouw**

Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en een onderstuk.

De architectuur van het gebouw moet in het straatbeeld passen, oftewel de uitstraling van het gebouw is belangrijker dan de herkenbaarheid van de functie.

Gevelgeleding:

Verticaal.

Staande kozijnen en ramen.

Geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw.

Plasticiteit:

Erkers, dakkapellen en overige aanbouwen en toevoegingen in de gevelwand of aan het dakvlak in maatvoering, architectuur en detaillering afstemmen op de hoofdbouwing.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

Materiaalkeuze:

Deuren en kozijnen: hout of goedgeijkende materialen.

Dakbedekking: keramische pannen of riet.

Gevel: bakstenen.

Aanbouwen (gevel en dakvlak): materiaal conformeren aan materiaal gevel/dakvlak.

Bijgebouwen: uitvoeren in gepotdekseld hout of metselwerk.

Materiaalkleur:

Geen gebruik maken van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals: oranje, gifgroen of fel paars etc.

Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving passende kleuren hierbij zijn: donkere aardtinten rood en bruin, zwart en donker groen.

Baksteenkleur: overwegend rood.

Kozijnkleur: wit/gebroken wit/donkergroen/donkerblauw.

Bijgebouwen: donkere kleurstelling.

Detaillering:

Gezichtbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.

Specifieke aandachtspunten voor de Haardijk, Noord Linschoterdijk en Blokland

Metselverband: kruisverband of halfsteensverband.

Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek.

Windveren en gootlijsten.

Muurschotels en ankers in de gevel.

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een regulier vergunningplichtig zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Aan- en uitbouwen

Plaats aan- en uitbouwen volgt uit het bestemmingsplan.

Uitbreiding aan zijgevel alleen mogelijk als vorm en maat van het perceel daar ruimte voor laat: doorzichten niet dichtzetten.

Materiaal, kleur en detailleringniveau van aan- of uitbouw afstemmen op dat van het hoofdgebouw.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Aan- en uitbouwen sober uitvoeren.

Kapvorm zadeldak of plat, volgt uit bestemmingsplan.

Bijgebouwen en overkappingen

Plaats bijgebouwen en overkappingen volgt uit bestemmingsplan.

Bijgebouw of overkapping ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw, in principe achter het hoofdgebouw niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

Bijgebouw of overkapping passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaal van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Bijgebouw sober uitvoeren.

Kapvorm zadeldak of plat, volgt uit bestemmingsplan.

Kozijn- en gevelwijzigingen

Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt

Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van luifels of andere geveltoevoegingen is niet toegestaan. Deze moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.

Detaillering van de oorspronkelijke/ historische bebouwing met rolbogen, speklagen e.d. richtinggevend.

Dakkapellen

Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren en passend in de architectuur van het hoofdgebouw.

Dakopbouwen, nok- en gootverhogingen conform de standaard.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Afstemming met hoofdbebouwing is essentieel.

Polderlint Cattenbroekerdijk (Gebiedstype H6.3)



Polderlinten worden gekenmerkt door langgestrekte landschappelijke lijnen met bebouwing in verschillende dichtheden. Het Westelijk Weide- en Kromme Rijengebied is verkaveld en in cultuur gebracht vanaf de oeverwallen van de Kromme Rijn en (Hollandse) IJssel, later gevolgd door nederzettingen langs de dwars op de stroomruggen aangelegde dijkjes tussen de oude verbindingswegen: de polderlinten. Vermoedelijk waren de dijkjes bedoeld om gebieden rondom dorpen te beschermen tegen overstromingen als de dijken zouden doorbreken. Langs de dijkjes zijn verschillende linten ontstaan. De bebouwing aan het polderlint langs de dijkjes heeft dezelfde richting als de strokenverkaveling van de kommen.

De Cattenbroekerdijk ten oosten van Linschoten is een landelijke polderlint. Landelijke polderlinten bestaan met name uit vrijstaande bebouwing. Deze kan van oorsprong een relatie hebben met het achterliggende agrarische gebied. Ze zijn op de verkavelingsrichting en niet op de weg gesitueerd. De bebouwing staat op een behoorlijke afstand van elkaar. In een aantal gevallen zullen enkele gebouwen dicht bij elkaar staan. Het beeld van een landelijk polderlint wordt echter gekenmerkt door een zekere openheid. Deze wordt versterkt door de situering van de bebouwing, op enige afstand van de wettering of weg. De kapvorm van de bebouwing aan de landelijke polderlinten bestaat uit een zadeldak in dwarsrichting.

Welstandsniveau

Voor het landelijk polderlint Cattenbroekerdijk (H6.3) geldt het **PLUS niveau van welstand**.

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Type A: langwerpige boerderijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie.

Type B: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet agrarische functie.

Type A

Situering van het bouwwerk

Rooilijn:

Recht.

Zijdelingse afstand:

Los van elkaar.

Oriëntatie:

Op de kop van de kavel en de oriëntatie met de voorgevel haaks op de kavelrichting.
Behouden van open en weidse karakter van het lint - géén visuele verdichtingen toe-
passen.

Bijgebouwen achter de hoofdbouwmassa.

Hoofdvorm van het bouwwerk

Bouwmassa:

Langwerpige, (liggende) bouwmassa's.

Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw: herhaling van eigenschappen van de
landelijke gebouwen zoals in de directe omgeving voorkomende boerderijen, of een
bewerking hiervan.

Bouwhoogte:

Bouwhoogte bestemmingsplan aanhouden.

Kapvorm:

Zadeldak, schilddak.

Daken mogen met overstek worden toegepast.

Toevoegingen aan het dakvlak aan de achterzijde van de hoofdbouw situeren.

Kaprichting:

Haaks op het lint (dwarsrichting).

Gevelaanzicht van het bouwwerk

Gevelopbouw

Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in
een dakgedeelte en een onderstuk.

Aandacht voor zijgevels die door de openheid in het zicht komen te liggen door af-
stemming gevelopbouw en -geleding tussen zij- en voorgevel

De architectuur van het gebouw moet in het straatbeeld passen, oftewel de uitstraling
van het gebouw is belangrijker dan de herkenbaarheid van de functie.

Gevelgeleding:

Verticale geleding.

Staande kozijnen en ramen.

Geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw.

Plasticiteit:

Erkers, dakkapellen en overige aanbouwen en toevoegingen in de gevelwand of aan het dakvlak in maatvoering, architectuur en detaillering afstemmen op de hoofdbouwing.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

Materialkeuze:

Deuren en kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.

Dakbedekking: keramische pannen of riet.

Gevel: bakstenen.

Bijgebouwen: uitvoeren in gepotdekseld hout of metselwerk.

Materiaalkleur:

Geen gebruik maken van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals: oranje, gifgroen of fel paars etc.

Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving passende kleuren hierbij zijn: donkere aardtinten rood en bruin, zwart en donker groen.

Baksteenkleur: overwegend rood.

Kozijnkleur: wit/gebroken wit/donkergroen/donkerblauw.

Bijgebouwen: donkere kleurstelling.

Detaillering:

Gezichtbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.

Type B

Situering van het bouwwerk

Rooilijn:

Rechte rooilijn.

Zijdelingse afstand:

Los van elkaar.

Oriëntatie:

Op de kop van de kavel en de oriëntatie met de voorgevel haaks op de kavelrichting.

Behouden van open en weidse karakter van het lint - géén visuele verdichtingen toevoegen.

Bijgebouwen achter de hoofdbouwmassa.

Hoofdvorm van het bouwwerk

Bouwhoogte:

Bouwhoogte bestemmingsplan aanhouden.

Kapvorm:

Zadeldak mansardekap.

Toevoegingen aan het dakvlak aan de achterzijde van de hoofdbouw situeren.

Kaprichting:

Haaks op het lint (dwarsrichting).

Gevelaanzicht van het bouwwerk

Gevelopbouw

Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en een onderstuk.

Aandacht voor zijgevels die door de openheid in het zicht komen te liggen door afstemming gevelopbouw en -geleding tussen zij- en voorgevel

De architectuur van het gebouw moet in het straatbeeld passen, oftewel de uitstraling van het gebouw is belangrijker dan de herkenbaarheid van de functie.

Gevelgeleding:

Horizontale en verticale gelding.

Geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw.

Plasticiteit:

Erkers, dakkapellen en overige aanbouwen en toevoegingen in de gevelwand of aan het dakvlak in maatvoering, architectuur en detaillering afstemmen op de hoofdbouwing.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

Materiaalkeuze:

Deuren en kozijnen: hout.

Dakbedekking: keramische pannen of riet.

Gevel: bakstenen.

Bijgebouwen: uitvoeren in gepotdekseld hout of metselwerk.

Materiaalkleur:

Geen gebruik maken van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals: oranje, gifgroen of fel paars etc.

Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving passende kleuren hierbij zijn: donkere aardtinten rood en bruin, zwart en donker groen.

Baksteenkleur: overwegend rood.

Kozijnkleur: wit/gebroken wit/donkergroen/donkerblauw.

Bijgebouwen: donkere kleurstelling.

Detaillering:

Gezichtbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een regulier vergunningplichtig zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Aan- en uitbouwen

Plaats aan- en uitbouwen volgt uit het bestemmingsplan.

Uitbreiding aan zijgevel alleen mogelijk als vorm en maat van het perceel daar ruimte voor laat: doorzichten niet dichtzetten.

Materiaal, kleur en detailleringniveau van aan- of uitbouw afstemmen op dat van het hoofdgebouw.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Aan- en uitbouwen sober uitvoeren.

Kapvorm zadeldak of plat, volgt uit bestemmingsplan.

Bijgebouwen en overkappingen

Plaats bijgebouwen en overkappingen volgt uit bestemmingsplan.

Bijgebouw of overkapping ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw, in principe achter het hoofdgebouw niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

Bijgebouw of overkapping passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaal van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Bijgebouw sober uitvoeren.

Kapvorm zadeldak of plat, volgt uit bestemmingsplan.

Kozijn- en gevelwijzigingen

Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt

Bij nieuwe winkelpuien afstemming zoeken in ritmiek van de pui- en/of gevelstructuur tussen begane grondgevel en bovengevel

Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van luifels of andere geveltoevoegingen is niet toegestaan. Deze moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.

Detaillering van de oorspronkelijke/ historische bebouwing met rolbogen, speklagen e.d. richtinggevend.

Hoeken verdienen een zeer zorgvuldige vormgeving.

Behoud en respect voor oorspronkelijke raamindeling.

Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek.

Dakkapellen

Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren en passend in de architectuur van het hoofdgebouw.

Dakopbouwen, nok- en gootverhogingen conform de standaard.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Ruilverkavelingslinten Lagekade, Schapenlaan en Benedenkerkweg (Gebiedstype H7.3)



Ruilverkavelingslinten worden gekenmerkt door langgerekte landschappelijke lijnen met bebouwing in lage dichtheden. Ze zijn ontstaan langs nieuwe ontsluitingswegen. Door het Westelijk Weide- en Kromme Rijngebied zijn enkele nieuwe ontsluitingswegen aangelegd waarlangs nieuwe boerderijen liggen op een grote en regelmatige afstand van elkaar en kennen een zware erfbeplanting. De erven liggen als groene eilanden in het open slagenlandschap.

In Linschoten zijn de Lagekade en de Schapenlaan te zien als ruilverkavelingslint. In Montfoort is de Benedenkerkweg te karakteriseren als ruilverkavelingslint. Op de typologiekaart zijn de ruilverkavelingslinten met de codering H7.3 aangegeven.

Ruilverkavelingslinten worden gekenmerkt door rechtlijnige structuren en vrijstaande, individuele bebouwingselementen. De bebouwing aan de ruilverkavelingslinten wordt gekenmerkt door een eenvoudige hoofdmassa, geflankeerd door één of meerdere bijgebouwen. De meeste bebouwing is agrarisch of heeft een duidelijke functionele relatie met het agrarisch achterland (gehad). Bij (vervangende) nieuwbouw dient de bebouwing op te gaan in het landschap en daardoor niet als storende factor te worden ervaren. Dit kan bereikt worden door te bouwen op forsere afstanden van naburige bebouwing, door erfafscheidingen en door het toepassen van gedekt (donker) kleurgebruik.

Welstandsniveau

Voor de ruilverkavelingslinten van Linschoten en Montfoort geldt het **REGULIER niveau van welstand**.

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Situering van het bouwwerk

Rooilijn:

Verspringend.

Zijdelingse afstand:

Los van elkaar. Op forse afstand.

Oriëntatie:

Bij (vervangende) nieuwbouw van een agrarisch bedrijf moet extra aandacht worden besteed aan de compositie op het erf. De bedrijfswoning dient op de kop van de kavel gesitueerd te zijn, loodsen en schuren daarachter echter niet allemaal op één lijn. De oriëntatie van de hoofdbouw is gericht op het erf.

Hoofdvorm van het bouwwerk

Bouwmassa:

Langwerpige, (liggende) bouwmassa's.

Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw: herhaling van eigenschappen van de landelijke gebouwen zoals in de directe omgeving voorkomende boerderijen, of een bewerking hiervan.

Bouwhoogte:

Hoofdbouwmassa: 1 tot 2 bouwlagen met kap.

(Agrarische) aan- en bijgebouwen (stallen e.d.): tot 2 bouwlagen.

Voor agrarische bouwwerken geen gebouwen zijnde (zoals silo's) is een hogere bouwhoogte mogelijk.

Kapvorm:

Zadeldak, schilddak.

Daken mogen met overstek worden toegepast.

Kaprichting:

In geval van oriëntering op het ruilverkavelingslint: kaprichting haaks op het lint (dwarsrichting).

In geval van oriëntering op het erf: kaprichting haaks op het lint (dwarsrichting).

Gevelaanzicht van het bouwwerk

Gevelopbouw en geleding

Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel.

Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding door gebruik van staande kozijnen en ramen.

Op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn en architectuur van het geheel.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

Materiaalkeuze:

Deuren en kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.

Dakbedekking: keramische pannen of riet.

Gevel: bakstenen.

Bijgebouwen: uitvoeren in gepotdekseld hout of metselwerk.

Materiaalkleur:

Geen gebruik maken van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals: oranje, gifgroen of fel paars etc.

Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving passende kleuren hierbij zijn: donkere aardtinten rood en bruin, zwart en donker groen.

Baksteenkleur: overwegend rood.

Kozijnkleur: wit/gebroken wit/donkergroen/donkerblauw.

Bijgebouwen: donkere kleurstelling.

Detaillering:

Gezichtbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een regulier vergunningplichtig zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.
- Voor licht-bouwwerkingplichtige bouwwerken in dit gebiedstype gelden de sneltoetscriteria, zoals opgenomen in hoofdstuk 7.

Huis te Linschoten (Gebiedstype G1)

De groene gebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie zijn over het algemeen delen van landgoederen, kastelen, kloostercomplexen of oude begraafplaatsen of overblijfselen van verdedigingslijnes. De relatie met de cultuurhistorie komt vaak tot uiting in het monumentale groen en de bijzondere bebouwing. Ook het niet planmatige aanlegpatroon laat zien dat de gebieden een lange geschiedenis hebben.



De omgeving van Huis te Linschoten is te karakteriseren als groen gebied met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie.



Het Landgoed Linschoten ligt tegen de westgrens van de provincie Utrecht en valt grotendeels onder de gemeente Montfoort. Her is een samenhangend complex van landerijen, bossen, waterpartijen en historische gebouwen dat sinds eeuwen als een eenheid wordt beheerd. Ontstaan als kerkelijk poldergebied dat in de middeleeuwen werd ontgonnen, kwam het na de Reformatie in handen van de Utrechtse familie Strick. Deze liet er in 1647 het Huis te Linschoten bouwen. Uiteindelijk kwam het Landgoed onder beheer van de Stichting tot behoud van het Landgoed. Tegenwoordig is het gebied ongeveer 400 ha groot, met twaalf boerderijen, die bijna allemaal op de Rijksmonumentenlijst

staan. Een betrekkelijk kleine kern bevat het Parkbos, dat van grote waarde is door zijn gevarieerde flora en fauna. Hier ligt het inmiddels al ruim 100 jaar niet meer bewoonde Huis te Linschoten met bijgebouwen, zoals het koetshuis, duiventoren en ijskelder. De ruimtelijke aantasting van het Landgoed zette in de jaren dertig al in met de aanleg van de A12 (Utrecht – Den Haag) door het noordelijke gedeelte ervan. Later knabbelde de provinciale weg Woerden – Montfoort aan de oostelijke flank en verbrak de organische band met het dorp Linschoten. Kantoorbebouwing is op nog maar enkele honderden meters afstand de noordgrens genaderd.

Welstandsniveau

Voor Huis te Linschoten geldt het **BIJZONDER niveau van welstand**.

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Specifieke aandachtspunten:

eenheid in en samenhang tussen de hoofdbouwvormen in hun onderlinge compositie
uitstraling van randen van terreinen binnen een landschappelijk kader

Situering van het bouwwerk

Bebouwing op een (historische) buitenplaats of landgoed is geordend volgens een bepaald principe. Nieuwe bouwwerken dienen bij hun situering deze ordening te respecteren.

Hoofdvorm van het bouwwerk

Bebouwing rondom de historische buitenplaatsen en landgoederen is behoudend. Er is sprake van een aantal kenmerken in bouwhoogte, kaprichting en –vorm. Bouwplannen dienen daarop aansluiting te vinden.

Gevelaanzicht van het bouwwerk

Vanuit hun opzet kennen veel buitenplaatsen en landgoederen kenmerkende gevelcomposities. Bij nieuwe ontwikkelingen dient daarop aansluiting te worden gezocht.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

Vanuit hun opzet kennen veel buitenplaatsen en landgoederen kenmerkende materiaal- en kleurgebruik en karakteristieke detaillering. Bij nieuwe ontwikkelingen dient daarop aansluiting te worden gezocht.

Aan de randen van een landgoed of buitenplaats dient kleurgebruik te zijn afgestemd op de betekenis van het landschap.

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een regulier vergunningplichtig zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Aan- en uitbouwen

Plaats aan- en uitbouwen volgt uit bestemmingsplan.

Aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie van het gebied.

Aanbouwen in materiaal en kleur afstemmen op de het gekozen/gebruikte kleur- en materiaalgebruik in het gebied.

Bijgebouwen en overkappingen

Plaats bijgebouwen en overkappingen volgt uit bestemmingsplan.

Bijgebouwen of overkappingen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex.

Bijgebouwen of overkappingen passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.

Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

Dakkapellen

Dakkapellen komen van origine weinig voor in het oude dorp. De meeste originele dakkapellen maken integraal onderdeel uit van het bekappingbeeld en versterken bijvoorbeeld de symmetrie of ornamentiek.

Dakkapellen op het dakvlak aan de zijde van de openbare weg zijn niet toegestaan.

Omdat het achterdakvlak ook vaak zichtbaar geldt hier dat de dakkapel een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak dient te zijn.

Ze moeten in principe worden geplaatst op minstens 90 cm onder de nok en van de zijkanten van het dakvlak.

De vormgeving, detaillering en kleurstelling dienen aan te sluiten bij de architectuur van het pand.

Erfafscheidingen

Zorgvuldige vormgeving van erfafscheidingen zichtbaar vanaf de openbare weg en vanaf de kruin van de Lekdijk.

Waar een historische afscheiding aanwezig is dient deze te worden gehandhaafd.

Erfafscheidingen hoger dan 1.20 m zullen alleen worden toegepast op het achtererf.

Wanneer een haag niet voldoet als afscheiding kan worden gekozen voor een bakstenen tuinmuur van 1.20 m hoogte inclusief gemetselde penanten. De penanten dienen op regelmatige afstand van elkaar geplaatst te worden. Boven de tuinmuur wordt tussen de penanten een dubbele stalen buis bevestigd met de bedoeling dat deze begroeit. Andere oplossingen, met vergelijkbare uitstraling zijn ook mogelijk.

DEEL C - PROCEDURE

Inhoudsopgave

pagina

DEEL C - PROCEDURE

1

9. WELSTANDSPROCEDURE

1

9.1 De status van de welstandsnota

1

9.2 Organisatie van welstand

1

9.3 De welstandsprocedure

1

9.4 Nieuwe bouwprojecten en ontwikkelingsgebieden

5

9. WELSTANDSPROCEDURE

9.1 De status van de welstandsnota

Deze beleidsnota geeft op lokaal niveau inhoud aan de nieuwe wijze van welstandstoezicht zoals deze is vastgelegd in de Woningwet 2003.

De Welstandsnota Montfoort is, na vaststelling in de gemeenteraad, het instrument waarmee de welstandstoets van bouwwerken uitgevoerd wordt. De wet heeft daarbij vastgelegd dat deze toets gebaseerd moet zijn op zowel algemene als gebiedseigen kwaliteiten en kenmerken en voor de burger transparant en navolgbaar moet zijn. In essentie komt het erop neer dat:

- de gemeenteraad bepaalt welk welstandsniveau en welke criteria in welk gebied van belang zijn bij de toetsing;
- de burger in staat moet zijn daarvan kennis te nemen en zodoende vooraf weet waarop zijn bouwplan zal worden getoetst;
- welstandstoezicht daar vervolgens naar te handelen heeft en welstandstoezicht haar beoordeling van het bouwwerk op die criteria goed naar de burger dient te communiceren.

Deze beleidsnota is zodanig opgesteld dat deze aan de eisen van de Woningwet 2003 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voldoet.

9.2 Organisatie van welstand

De Woningwet 2003 (artikel 8 lid 6) verplicht gemeenten er toe de regels met betrekking tot de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandsc commissie in de bouwverordening op te nemen. Voor informatie hierover wordt u verwezen naar de bouwverordening en de in bijlage 9 opgenomen bijlage WMMN, het reglement van orde van de welstandsc commissie van de gemeente Montfoort.

9.3 De welstandsprocedure

De welstandstoets vormt een onderdeel van de omgevingsvergunningsprocedure. In deze paragraaf wordt de welstandstoets in het kort beschreven.

Omgevingsvergunningsvrij of omgevingsvergunningplichtig

Nadat een vergunningaanvraag bij de gemeente is ingediend wordt eerst bekeken of het een vergunningplichtig bouwwerk betreft. Alleen een vergunningplichtig bouwwerk wordt (vooraf) getoetst aan welstand.

Volledigheid aanvraag

Indien een aanvraag betrekking heeft op een vergunningplichtig bouwwerk wordt onderzocht of de aanvraag volledig is. Is dit niet het geval dan wordt de aanvrager daarvan in kennis gesteld en verteld welke gegevens alsnog moeten worden ingediend.

Ruimtelijke kwaliteitstoets

Wanneer er sprake is van een 'volledige' bouwaanvraag vindt een ruimtelijke kwaliteitstoets plaats aan het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening. Indien bij voorbaat al vaststaat dat de bouwvergunning moet worden geweigerd (wegens bijvoorbeeld strijd met het bestemmingsplan) is een welstandstoets namelijk niet van toepassing. Burgemeester en Wethouders kunnen overigens bij strijdigheid met het bestemmingsplan beslissen om een vrijstellingsprocedure (artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of artikel 3.6 Wro) op te starten. Een positief welstandsadvies is dan een van de vereisten om deze procedure op te starten.

In sommige gevallen moeten Burgemeester en Wethouders een aanvraag aanhouden. In een dergelijke situatie is de aanhoudingsgrond bepalend voor het moment van de welstandstoets.

Indien het bouwplan de ruimtelijke kwaliteitstoets kan doorstaan vindt de welstandstoets plaats al of niet door de welstandscommissie. Tijdelijke bouwwerken zijn uitgezonderd van de welstandstoets (artikel 2.10, lid 1 sub d Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Welstandscommissie of ambtelijke beoordeling

Omgevingsvergunningen die voldoen met enkel een toets aan de sneltoetscriteria worden via een ambtelijke beoordeling, al dan niet met de welstandscommissie als mede-uitvoerder, afgehandeld. In elk ander geval wordt de welstandstoets door de welstandscommissie uitgevoerd.

Voldoet een aanvraag om een omgevingsvergunning aan de sneltoetscriteria dan krijgt het een positief welstandsadvies. Voldoet de aanvraag niet aan de sneltoetscriteria of is er sprake van een bijzonder situatie of gereede twijfel aan het van toepassing zijn van de sneltoetscriteria dan kan de omgevingsvergunningaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Dit betekent dat indien alsnog medewerking kan worden verwacht de aanvraag om advies aan de welstandscommissie wordt voorgelegd. Als de aanvraag niet toetsbaar is aan de sneltoetscriteria en in geval van een monument en/of beschermd dorpsgezicht zal de welstandscommissie altijd om advies worden ge-

vraagd. De welstandscommissie kan in een dergelijke situatie voorstellen om de inherente afwijkingsbevoegdheid toe te passen. Wanneer geen medewerking kan worden verleend zal op basis van argumentatie, voortvloeiende uit het beoordelingskader, een negatief welstandsadvies worden gegeven.

Beslissing Burgemeester en Wethouders

Burgemeester en Wethouders kunnen het welstandsadvies overnemen maar kunnen hier ook (gemotiveerd) van afwijken (zie ook deel A paragraaf 2.4). De afwijkingsbevoegdheid geeft flexibiliteit aan de welstandsnota teneinde in bijzondere omstandigheden medewerking te kunnen verlenen aan een bouwplan. Hieronder zal hierop nader worden ingegaan.

De afwijkingsbevoegdheden

De welstandsnota is maatgevend inzake het welstandstoezicht. Uitzonderingen zijn mogelijk op basis van de afwijkingsbevoegdheden opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht (Awb), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Woningwet (Ww).

Afwijkingsbevoegdheid op grond van welstand

De welstandscriteria vormen in de eerste plaats een vangnet en dienen om bouwplannen te weren die de bestaande kwaliteit aantasten. De criteria kunnen echter ook door initiatiefnemers worden gebruikt als opstap naar een versterking en soms vernieuwing van de bestaande kwaliteit. In bepaalde gevallen kan het zelfs voorkomen dat de welstandscriteria ontoereikend zijn. Het kan gebeuren dat een plan wel voldoet aan redelijke eisen van welstand maar niet aan de welstandscriteria. Daarom kunnen burgemeester en wethouders, eventueel na advies van de welstandscommissie, gemotiveerd afwijken van de welstandscriteria.

Deze "inherente afwijkingsbevoegdheid" is gebaseerd op artikel 4:84 van de Algemene wet Bestuursrecht. In dit artikel staat dat burgemeester en wethouders moeten handelen volgens de opgestelde beleidsregels (=welstandsnota) tenzij dat voor belanghebbenden gevolgen zou hebben die onevenredig zijn in verhouding tot het doel van de beleidsregels. Deze afwijking kan gebaseerd worden op de zogenaamde algemene welstandscriteria en dient gemotiveerd te worden in de beslissing op de aanvraag van de vergunning, ter voorkoming van precedentwerking.

Het is ondoenlijk om een limitatieve opsomming in de welstandsnota op te nemen wanneer deze afwijkingsbevoegdheid van toepassing zou kunnen worden verklaard. Om de objectiviteit bij het hanteren van deze bevoegdheid te waarborgen is een zorgvuldige procedure vereist.

In de welstandsnota zal opgenomen worden dat de welstandscommissie per behandelingsaspect dient te motiveren waarom afwijking van het gestelde criterium aanvaardbaar

is. Daarbij kan voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid de volgende algemene formulering worden gehanteerd:

"Het uiterlijk en plaatsing van een bouwwerk of standplaats is (niet) in strijd met redelijke eisen van welstand - beoordeeld naar de criteria, conform art. 12 van de Woningwet en verwoord in de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota - indien burgemeester en wethouders daartoe op basis van een gemotiveerd advies besluiten."

Afwijkingsbevoegdheid om andere redenen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om op grond van artikel 2.10 lid 1d, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mits deugdelijk gemotiveerd af te wijken van een welstandsadvies, indien zwaarwegende (economische of maatschappelijke) belangen dit wenselijk maken. Deze bevoegdheid is inherent aan de verantwoordelijkheid die het college van B&W hebben voor de feitelijke uitoefening van het welstandstoezicht en voor de afgifte van omgevingsvergunningen. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd. Het college van burgemeester en wethouders zullen uiterst terughoudend zijn met het gebruik van deze mogelijkheid omdat de ruimtelijke kwaliteit niet snel ondergeschikt wordt geacht aan economische of maatschappelijke belangen.

Flexibiliteit

De bovenstaande afwijkingsbevoegdheden geeft flexibiliteit aan de welstandsnota ten-einde in bijzondere omstandigheden medewerking te kunnen verlenen aan een bouwplan.

Tijdelijke bouwwerken

Tijdelijke bouwwerken zijn uitgezonderd van de welstandstoets (artikel 2.10 lid 1 sub d Walgemene bepalingen omgevingsrecht). Hierop zijn echter wel de represesieve criteria van toepassing; de zogenaamde excessenregeling. Zie hoofdstuk 8.

Jaarlijkse verantwoording, evaluatie en aanpassing van de welstandsnota

De welstandscommissie legt de raad eenmaal per jaar een verslag voor van haar werkzaamheden, waarin onder meer verantwoording wordt afgelegd over de wijze van toepassing van de welstandscriteria uit de welstandsnota (artikel 12b Woningwet).

Tevens dient het college van burgemeester en wethouders jaarlijks een verslag aan te bieden omtrent de toepassing van het welstandstoezicht (artikel 12c Woningwet).

Het ligt voor de hand om afwijkingen van structurele aard jaarlijks bij de evaluatie in de welstandsnota te verwerken.

9.4 Nieuwe bouwprojecten en ontwikkelingsgebieden

Zodra sprake is van een nieuwbouwproject of ontwikkelingsgebied (zoals de nieuwbouw van een woonwijk op agrarische gronden) zal als aanvulling op de welstandsnota aanvullende gebiedsgerichte (sneltoets)criteria door de gemeenteraad worden vastgesteld, als aanvulling op de welstandsnota (al of niet in het kader van een beeldkwaliteitsplan). Het opstellen van de welstandscriteria wordt voortaan een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld in overleg met de welstandscommissie. Tegelijk kunnen afspraken worden vastgelegd over de werkwijze bij eventuele planbegeleiding en bij de welstandsbeoordeling.

Aanvullingen op de welstandsnota dienen conform de inspraakverordening in de inspraak te worden gebracht. De inspraak zal worden gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de planvoorbereiding.

De welstandscriteria of een beeldkwaliteitsplan voor een nieuwbouwproject of ontwikkelingsgebied moeten zijn vastgesteld door de gemeenteraad voordat de planvorming van de eerste bouwplannen start. De criteria worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het betreffende gebied.

Aanvragen, die worden ingediend voordat de aanvullende gebiedscriteria of het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad zijn vastgesteld, zullen steeds aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Daarbij wordt getoetst aan de van toepassing zijnde gebiedsgerichte (sneltoets)criteria en de objectgerichte criteria. Voor zover die niet (meer) van toepassing zijn worden de algemene welstandscriteria gehanteerd.

BIJLAGEN

Inhoudsopgave

pagina

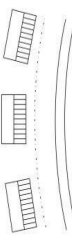
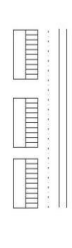
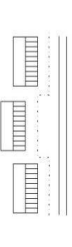

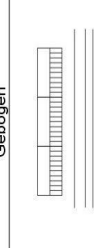
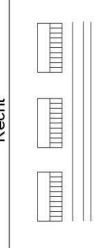
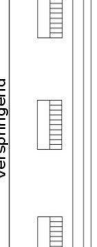

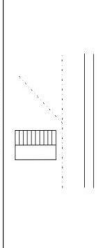
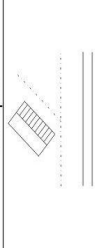
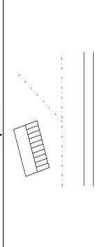


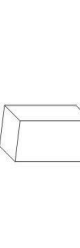
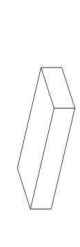
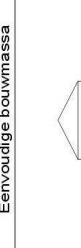
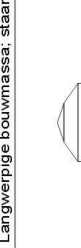
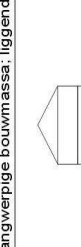
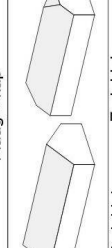
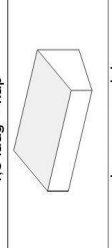
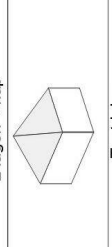
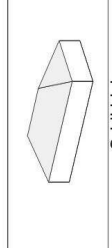
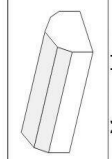
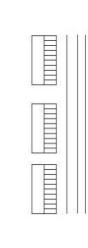
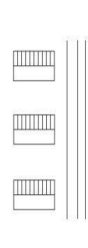
BIJLAGEN

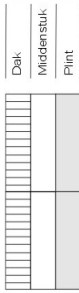
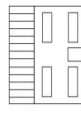
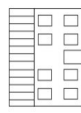
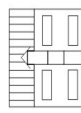
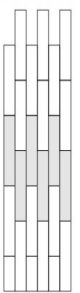
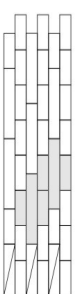
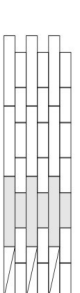
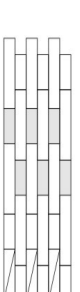
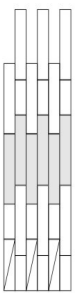
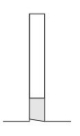
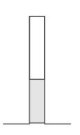
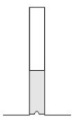
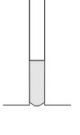
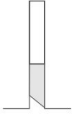
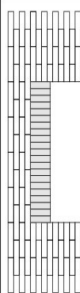
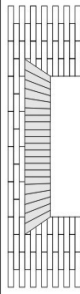



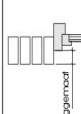
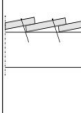
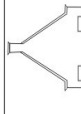

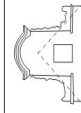
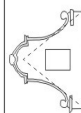
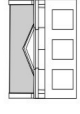



Bijlage 1: Bebouwingskenmerken

Bijlage 2: Begrippenlijst

Bijlage 3: Monumentenlijst

Bijlage 1: Bebouwingskenmerken

Bebouwing	Kenmerken				
Rooilijn					
Afstand					<p>Geland</p>
Oriëntatie					
Bouwmassa					
Bouwhoogte					
Kapvorm					
Kaprichting					

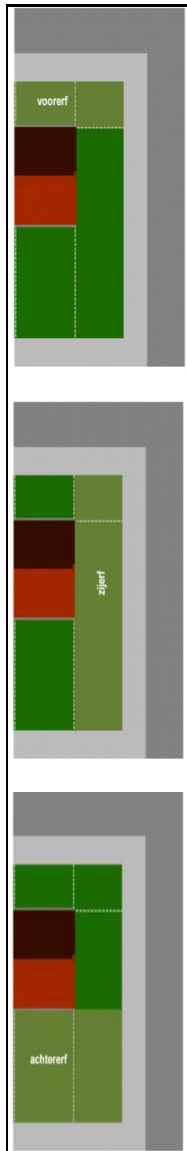
Bebouwing	Kenmerken					
Gevelopbouw						
Gevelgeleding						
Metselverbanden	Horizontale geleiding 	Verticale geleiding 	Samengesteld 			
Voegvormen	Halfsteensverband 	Kruisverband 	Standaard verband 	Vlaams verband 	Noors verband 	
Afwerking van Metselwerk	Doorgestroken voeg 	Platvolle voeg 	Platvolle voeg met dagstreep 	Geknipte voeg 	Schaduwvoeg 	
Detailtering	Rollaag 	Strek 				
Gevelvormen	Neggemaat 	Gepotdekselde delen 	Halsgevel 	Klokgevel 		
	Tuitgevel 	Trapgevel 				
	Lijstgevel 	Lijstgevel 				

Bijlage 2: Begrippenlijst

- Aangekapt:** met kap bevestigd aan dakvlak.
- Aardtinten:** roodbruine tinten.
- Achterkant:** de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of openbaar groen.
- Afdak:** dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen.
- Afstemmen:** in overeenstemming brengen met.
- Antennedragers:** antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.
- Antenne-installatie:** installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de be-
drading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen appara-
tuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
- Asymmetrische kap:** zadeldak met twee ongelijke dakvlakken.
- Authentiek:** Overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen ken-
merken dragend, oorspronkelijk.
- Bebouwing:** één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
- 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.
- Beschermd stads-
of dorpsgezicht:** gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde is
aangewezen tot beschermd gebied krachtens de Monumentenwet
1988
- Bestemmingsplan** door de gemeenteraad vastgesteld plan als bedoeld in artikel 10
WRO waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn
vastgelegd.

Bestrating:	verharding zoals straatstenen of tegels.
Blinde muur / gevel:	gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.
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 behorende woonhuis.
Bouwblok:	een aan alle zijden door straten, wegen of groen begrensde groep gebouwen, die een stedenbouwkundige eenheid vormt.
Bouwen:	het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.
Bouwlaag:	verdieping van een gebouw.
Bouwperceel:	een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het bestemmingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
Bouwvergunning:	vergunning als bedoeld in artikel 40, eerste lid van de Woningwet.
Bouwwerk:	elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
Bovenbouw:	het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels.
Buitengebied:	buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd.
Bungalow:	meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.
Buurtschap:	verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom.
Conformereren:	zich voegen naar, gelijkvorming maken, aanpassen aan, afstemmen op.

Context:	omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.
Contrasteren:	een tegenstelling vormen.
Dak:	afdekking van een gebouw, vlak of hellend dak, waarop dakbedekking is aangebracht.
Dakbedekking:	materiaal en constructie waarmee een dakvlak is afgedekt om te voorkomen dat er water binnenkomt.
Dakbeschot:	bedekking van een kap, bestaande uit planken of delen, die over de gordingen of de daksparren zijn aangebracht.
Dakhelling:	de hoek van het dak.
Dakkapel:	uitbouw op een hellend dakvlak.
Dakopbouw:	een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.
Daknok:	hoogste punt van een schuin dak. Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.
Dakraam:	raam in een hellend vlak.
Dakvlak:	een vlak van het dak/kap.
Dakvoet:	laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn.
Damwandprofiel:	metalen beplantingsmateriaal met een damwandprofilering.



- Detail:** ontmoeting 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.
- Ensemble:** architectonisch en stedenbouwkundig compositie van meerdere panden.
- Erf:** al dan niet bebouwd perceel of gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een 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.
- Eerste verdieping:** tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.
- Erker:** kleine toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas.
- Flat:** groot gebouw met meerdere verdiepingen/woonlagen. De appartementen in de 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 de gevel door middel van inspringingen.
- Gepotdekseld:** horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende gevelbeplating (oorspronkelijk houten planken).
- Gevel:** buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel).

- (Gevel)geleding:** onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, inspringingen of andere gevelkenmerken en -detailleringen.
- Goot:** waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.
- Gootklos:** in de muur bevestigd stuk balk te 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, sportterreinen en natuurgebieden.
- Hoekaanbouw:** grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.
- Hoofdgebouw:** een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- Hoogbouw:** gebouwen van meer dan vier lagen.
- Individueel gebouw:** zelfstandig, op zichzelf staand gebouw.
- Industriegebied:** gebied bestemd voor de vestiging van industrie.
- Installatie:** set van elektrische beeld- en/of geluidsapparatuur, het aanbrengen van technische toestellen (montage) en/of deze toestellen zelf.
- Kap:** samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.
- Kavel:** grondstuk, kadastrale eenheid.
- Kern:** centrum van een dorp of stad.
- Kop:** in het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld een gebouw.
- Laag:** zie bouwlaag.
- Laagbouw:** gebouwen van één of twee lagen.

Landelijk gebied:	zie buitengebied.
Latei:	draagbalk boven gevelopening.
Lessenaarsdak:	dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.
Lijst:	een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel.
Lint:	langgerekte weg met daarlangs bebouwing.
Luifel:	een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur.
Maaiveld:	bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht.
Mansardekap:	dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor ene geknikte vorm ontstaat.
Markies:	opvouwbaar zonnescerm.
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 de Monumentenwet 1988 of als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening voorzover 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.
Negge:	het vlak c.q. de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.
Nok:	horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.
Niet-vrijstaand	

bijgebouw:	aan-, uitbouw, bijgebouw en/of overkapping voorzover deze verbonden is met het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
Onderbouw:	het onderdeel van een gebouw, heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met een zadeldak.
Ondergeschikt:	voert niet de boventoon.
Ontsluiting:	de toegang tot een terrein of een gebouw.
Oorspronkelijk:	origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.
Oorspronkelijke gevel:	gevel van een gebouw zoals deze oorspronkelijk (ten tijde van de oplevering van het gebouw) was.
Openbaar groen:	met het openbaar groen wordt bedoeld hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. Een weiland, bossage of water kan in dit verband niet worden aangemerkt als openbaar groen.
Oriëntatie:	de richting van een gebouw.
Overstek:	bouwdeel dat vooruit steekt 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. Ge-deelte van een gevel tussen twee openingen (vensters of deuren) waarvan de hoogte groter is dan de breedte.
Pilaster:	weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdstel te dragen.
Plaatmateriaal:	bouwmateriaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (o.a. trespa) of staal (vlak of met profiel).

Planmatige bebouwinggroep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld stedenbouwkundig c.q. architectonisch plan.

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

Portiek: gemeenschappelijk trappenhuis.

Renovatie: vernieuwing van een gebouw.

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

Ritme: wisseling in accenten en bewegingen.

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

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.

Slagenlandschap: een landschap met langgerekte ontginningslinten met haaks daarop een stelsel van smalle kavels gescheiden door afwateringssloten.

Speklaag: lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk Oorspronkelijk van natuursteen, later ook van kunststeen of beton.

Situering: de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving.

Stads- en dorpsvernieuwingmaatregelen voor de verbetering of vervanging van bebouwing en de openbare ruimte daaromheen.

Tactiel: met de tastzin verbonden.

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

- Voorgevelrooilijn:** langs de wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatige beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft.
- Voorkant:** de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde direct grenst aan de weg of openbaar groen.
- Vrijstaand bijgebouw:** bijgebouw en/of overkapping, die niet verbonden is met het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan het op het bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
- Windveer:** plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen.
- Zadeldak:** dak met twee tegenovergestelde dakvlakken die bij de nok samenkomen.

Bijlage 3: Monumentenlijst

Rijksmonumenten

Montfoort

Achterdijk 14,16,18 en 20, restanten stadsmuur

Achthoven-Oost 3, dwarshuisboerderij ('t Klooster)

Achthoven-West 10, dwarshuisboerderij (De Hoogeboom / De Witte Swaen)

Achthoven-West 31, langhuisboerderij (Ons Genoegen)

Heiliglevenstraat 1, diep huis

Heiliglevenstraat 2, dwars huis (Sint Joseph)

Heiliglevenstraat 4, dwars huis

Hofstraat 3, galerij en zaalkerk (Johannieter Commanderie)

Hofstraat 7, dwarshuis

Hofstraat 8, herenhuis (Kloosterhof)

Hoogstraat 6, dwars huis

Hoogstraat 7, diep huis(In de pot)

Hoogstraat 28, diep huis

Hoogstraat 30, woning

Hoogstraat 31, diep huis

Hoogstraat 36, stadhuis (Het Oude Stadhuis)

Hoogstraat 36, stadspoort (IJsselpoort)

Julianalaan 3, transformatorhuisje

Korte Kerkstraat 5, pseudo-basilicale kruiskerk (Sint Janskerk)

Korte Kerkstraat 8, Rehoboth

Korte Kerkstraat 10-12, school + woning (Rehoboth)

Molenstraat 27, molen (De Valk)

Om 't Hof 1, 2 en 4, voorburcht (Kasteel Montfoort)

Om 't Hof 1, 2 en 4, poortgebouw (Kasteel Montfoort)
Om 't Hof 1, 2 en 4, woonvleugel (Kasteel Montfoort)
Om 't Hof 1, 2 en 4, hoektoren (Kasteel Montfoort)
Om 't Hof 1, 2 en 4, bijgebouw (Kasteel Montfoort)
Om 't Wedde 2, hallenkerk (Heilige Johannes de Doper)

Linschoten

Blindeweg 6, dwarshuisboerderij (Schurenborg)
Dorpstraat 4-6, dwars huis
Dorpstraat 8, dwars huis
Dorpstraat 9-11, langhuisboerderij
Dorpstraat 10, dwars huis ('t Oude Huis)
Dorpstraat 12, arbeiderswoning
Dorpstraat 14, diep huis
Dorpstraat 16, diep huis
Dorpstraat 20, woning
Dorpstraat 22, dwars huis
Dorpstraat 24, dwars huis
Dorpstraat 25, dwars huis
Dorpstraat 27, diep huis
Dorpstraat 28-30, dwars huis
Dorpstraat 29, diep huis
Dorpstraat 31, dwars huis
Dorpstraat 32-34, dwars huis / herberg (Het Wapen van Linschoten en Snelrewaard)
Dorpstraat 33, dwars huis

Dorpstraat 35, dwars huis

Dorpstraat 37-39, dwars huis

Dorpstraat 51, De Slingermuur

Dorpstraat 53, dwars huis

Dorpstraat 73, diep huis

Engherzandweg 11, arbeiderswoning

Haardijk 5, langhuisboerderij (Haugesund)

Haardijk bij 5, wagenschuur

Haardijk 7, langhuisboerderij (Kopervik)

Haardijk 10, langhuisboerderij (Adrianahoeve)

Haardijk 12, langhuisboerderij (Louisehoeve)

Haardijk 15-16, middenstandswoning (Jachthuis)

Kerkplein 1, zaalkerk (De Grote of Sint-Janskerk)

Korte Linschoten O.Z. 9, langhuisboerderij (Christina)

Korte Linschoten O.Z. 13, langhuisboerderij

Korte Linschoten O.Z. 18, dwarshuisboerderij

Liefhovendijk 2, dwarshuisboerderij (Liefhoven)

Liefhovendijk 2, timmermanswerkplaats

M.A. Reinaldaweg 19-21, langhuisboerderij

M.A. Reinaldaweg 22, langhuisboerderij (Engherweide)

M.A. Reinaldaweg 26, langhuisboerderij

M.A. Reinaldaweg 47, langhuisboerderij (Zorgwijk)

Nieuwe Zandweg 14, diep huis (Tolgaardershuisje)

Nieuwe Zandweg 20, dwarshuisboerderij (Veldzicht)

Noord Linschoterdijk 2, langhuisboerderij (Virtus Vincit)

Noord Linschoterdijk 6, langhuisboerderij (Parkzicht)
Noord Linschoterdijk 11, dwarshuisboerderij (Else Hof)
Noord Linschoterdijk bij 11, zomerhuis
Noord Linschoterdijk 15, landhuis (Huis te Linschoten)
Noord Linschoterdijk bij 15, hoofdgebouw
Noord Linschoterdijk bij 15, historische park- en tuinaanleg
Noord Linschoterdijk bij 15, bouwhuis
Noord Linschoterdijk bij 15, toegangshek
Noord Linschoterdijk bij 15, toegangsbrug
Noord Linschoterdijk bij 15, duivenkot
Noord Linschoterdijk bij 15, timmerschuur
Noord Linschoterdijk bij 15, bruggetje
Noord Linschoterdijk bij 15, ijskelder
Noord Linschoterdijk bij 15, keermuren
Noord Linschoterdijk bij 15, tuinmuur
Noord Linschoterdijk 17, diep huis
Noord Linschoterdijk 26, langhuisboerderij (Lindenhof)
Raadhuisstraat 17, theekoepel
Schapenlaan 1, woonhuis
Vaartkade Zuidzijde 2, dwarshuis

Gemeente monumenten

Montfoort

Achthoven-West 5, boerderij

Doeldijk 10, villa

Havenstraat 15, stadspand

Havenstraat 17, stadspand

Heeswijk 79-81, "Gemaal Heeswijk"

Heeswijk 110, boerderij

Hofdijk 63, villa

Hofstraat 9, Pastoriewoning

Hoogstraat 17-19, stadspand

Hoogstraat 22, stadspand

Hoogstraat 53, herenhuis

Hoogstraat 80, pastorie

Lieve Vrouwegracht 31, herenhuis

Waardsedijk 1-1A, boerderij

Willeskop 90, steenoven met bijbehorende bazenwoning

Linschoten

M.A. Reinaldaweg 81, dwarshuisboerderij

Nieuwe Zandweg 12, NH begraafplaats

Nieuwe Zandweg 12, kerk

MIP-Panden

Montfoort

MIP-I

Achterstraat 1A, dwars huis

Achterstraat 7, gevelpand / dwars huis

Achthoven-West 12, langhuisboerderij

Achthoven-West 37, langhuisboerderij

Blokland 5, langhuisboerderij

Blokland 34-36, langshuisboerderij (Eldorado)

Blokland 38, langhuisboerderij

Blokland 42-44, dwarshuisboerderij

Blokland 52, langhuisboerderij

Blokland 58, langhuisboerderij

Blokland 64-66, dwarshuisboerderij

Blokland 74, langhuisboerderij (Bouwlust)

Blokland 78, langhuisboerderij

Blokland 82, langhuisboerderij

Blokland 86, langhuisboerderij

Blokland 90, langhuisboerderij

Blokland 96, langhuisboerderij

Blokland 106, dwarshuisboerderij

Blokland 108, langhuisboerderij

Blokland 112, langhuisboerderij

Blokland 114-116, langshuisboerderij

Havenstraat 9, dwars huis
Havenstraat 35, diep huis
Heeswijk 43, arbeiderswoning
Heeswijk 68, langhuisboerderij
Heeswijk 104, langhuisboerderij
Heeswijk 120, langhuisboerderij
Heeswijk 121, dwars huis
Heeswijk 135, dwars huis
Heeswijk 137, dwars huis
Heiliglevenstraat 5-9, dwars huis
Heiliglevenstraat 10, dwars huis
Hofstraat 13-15, middenstandswoning
Hoogstraat 4, diep huis
Hoogstraat 18, werkplaats
Hoogstraat 45-47, middenstandswoning
Hoogstraat 49-51, middenstandswoning
Hoogstraat 66, diep huis
Hoogstraat 68-70, arbeiderswoning
Hoogstraat 72, middenstandswoning
Hoogstraat 74, arbeiderswoning
Hoogstraat 78, arbeiderswoning
Julianalaan 10, villa
Julianalaan 16-18, dwars huis
Julianalaan 20, dwars huis
Julianalaan 22, dwars huis

Keizerstraat 1, diep huis

Keizerstraat 12-14, dwars huis

Keizerstraat 30-32, dwars huis

Keizerstraat 33, diep huis

Keizerstraat 35, diep huis

Knollemanshoek, arbeiderswoning

Korte Kerkstraat 2, dwars huis

Lange Kerkstraat 4, dwars huis

Lange Kerkstraat 6, dwars huis

Lange Kerkstraat 12, dwars huis

Mannenhuisstraat 1, school

Mannenhuisstraat 9, dwars huis

Mannenhuisstraat 10, dwars huis

Mastwijkerdijk 1, middenstandswoning

Mastwijkerdijk 16, arbeiderswoning

Mastwijkerdijk 22, arbeiderswoning

Mastwijkerdijk 33, langhuisboerderij (Nieuw Schurenborg)

Mastwijkerdijk 41-45, langhuisboerderij

Mastwijkerdijk 58, dwars huis

Mastwijkerdijk 140, dwars huis

Om 't Wedde 1-3, dwars huis

De Plaats 2, diep huis

De Plaats 4, herenhuis

De Plaats 5

De Plaats 6-7, dwars huis

De Plaats 9-10, dwars huis

Schoolstraat 9-11, dwarshuisboerderij

Verlengde Hoogstraat 12, arbeiderswoning

Vrouwenhuisstraat 1, herenhuis

Vrouwenhuisstraat 5, herenhuis

Vrouwenhuisstraat 6, diep huis

Vrouwenhuisstraat 8, diep huis

Vrouwenhuisstraat 9, arbeiderswoning

Vrouwenhuisstraat 10, dwars huis

Vrouwenhuisstraat 15, arbeiderswoning

Vrouwenhuisstraat 18, diep huis

Vrouwenhuisstraat 20, bloemisterij

Waardsedijk 18, boerderij

Wilhelminastraat 3, complex arbeiderswoningen

Wilhelminastraat 16, complex arbeiderswoningen

Wilhelminastraat 22, complex arbeiderswoningen

Wilhelminastraat 25, complex arbeiderswoningen

Willeskop 24, transformatorhuisje

Willeskop 35, langhuisboerderij

Willeskop 60, dwars huis

Willeskop 67, langhuisboerderij

Willeskop 69, middenstandswoning

Willeskop 71, dwarshuisboerderij

Willeskop 77, langhuisboerderij (Ouders Vrucht)

Willeskop 94-96, herenhuis

IJsselkade 2-4, dwars huis
IJsselplein 3, gevelpand
IJsselplein 4-5, herenhuis
IJsselveld 17, langhuisboerderij

MIP-II

Achterbaan 13, middenstandswoning
Achterdijk 2, school (Sint Carolus)
Achthoven-Oost 15, langhuisboerderij (Hoeve Sliedrecht)
Achthoven-Oost 17, langhuisboerderij
Blokland 50, langhuisboerderij (Kooilust)
Blokland 54-54a, langhuisboerderij
Blokland 80, transformatorhuisje
Blokland 88, langhuisboerderij
Boslaan 19, villa (Op Honk)
Burgemeester Zwederlaan 1-3, arbeiderswoning
Burgemeester Zwederlaan 2-8, arbeiderswoning
Burgemeester Zwederlaan 11, arbeiderswoning
Burgemeester Zwederlaan 15-17, arbeiderswoning
Doeldijk 16, landbouwschool
Doeldijk 18, middenstandswoning
Doeldijk 22, langhuisboerderij
Heeswijk / Achthoven, brug (Hoogeboomse burg)
Heiliglevenstraat 3, fabriek

Heiliglevenstraat 25, garage

Hoogstraat 24, diep huis

Hoogstraat 29, middenstandswoning

Hoogstraat 37, herenhuis / herberg

Hoogstraat 38, dwars huis

Hoogstraat 39, dwars huis

Hoogstraat 41, herenhuis / herberg

Hoogstraat 52, diep huis

Hoogstraat 55, dwars huis

Hoogstraat 57, dwars huis

Julianalaan 5, baarhuisje

Julianalaan 25-27, villa

Keizerstraat 11-13, diep huis

Keizerstraat 26, diep huis

Keizerstraat 28, dwarshuisboerderij

Korte Kerkstraat 4-6, dwars huis

Lange Kerkstraat 2, arbeiderswoning

Lieve Vrouwengracht 16, dwars huis

Mastwijkerdijk ongenummerd, hefbrug

Om 't Wedde 8, diep huis

Verlengde Hoogstraat 14, herenhuis

Verlengde Hoogstraat 21, arbeiderswoning

Verlengde Hoogstraat 41, diep huis

Wilhelminaplein 2-4, complex arbeiderswoningen

Wilhelminaplein 10-12, complex arbeiderswoningen

Wilhelminaplein 14-16, complex arbeiderswoningen

Willeskop 5, langhuisboerderij

Willeskop 29, langhuisboerderij (Nooit gedacht)

Willeskop 37, dwarshuisboerderij

Willeskop 64, villa

Willeskop 65, langhuisboerderij (Kooylust)

Willeskop 68a, villa

Willeskop 72, dwars huis

Willeskop 75, langhuisboerderij (Ojerslust)

Willeskop 79, dwarshuisboerderij (Welgelegen)

Willeskop 98-112, complex arbeiderswoningen

Willeskop 134, langhuisboerderij

Willeskop 136, langhuisboerderij (De Pleit)

Willeskop ongenummerd, bastion (Linie de Pleit)

IJsselplein 2, herenhuis

IJsselveld 5, langhuisboerderij

MIP-III

Blokland 48, langhuisboerderij

Heeswijk 114, langhuisboerderij

Julianalaan 5, algemene begraafplaats

Willeskop 9, herenhuis (De Vlijt)

MIP-Panden

Linschoten
MIP-I

Cattenbroekerdijk 32, dwarshuisboerderij

Dorpstraat 23, middenstandswoning

Dorpstraat 26, middenstandswoning

Dorpstraat 40-42, middenstandswoning

Dorpstraat 47, pakhuis

Dorpstraat 71, diep huis

Dorpstraat 75, diep huis

Engherzandweg 4-5, dwars huis

Engherzandweg 37, arbeiderswoning

Engherzandweg 41, middenstandswoning

Engherzandweg 47-48, arbeiderswoning

Korte Linschoten O.Z. 19, langhuisboerderij (Brigdamme)

Korte Linschoten W.Z 1, woonhuis

Korte Linschoten W.Z. 29, woonhuis

Korte Linschoten W.Z. 31, molenromp (De Hoop)

Korte Linschoten W.Z. 32-34, arbeiderswoning

Liefhovendijk 24-25, middenstandswoning

Liefhovendijk 48-49, woonhuis

M.A. Reinaldaweg 30, diep huis

M.A. Reinaldaweg 33, woonhuis

M.A. Reinaldaweg 44, langhuisboerderij

M.A. Reinaldaweg 50, langhuisboerderij

M.A. Reinaldaweg 67, langhuisboerderij

M.A. Reinaldaweg 73, langhuisboerderij

M.A. Reinaldaweg 77, langhuisboerderij

Raadhuisstraat 21, arbeiderswoning

Raadhuisstraat 22, woonhuis

Raadhuisstraat 23, woonhuis

Vaartkade N.Z. 4, woonhuis

Vaartkade N.Z. 19-21, woonhuis

Vaartkade Z.Z. 5, diep huis

Vaartkade Z.Z. 10, middenstandswoning

Vaartkade Z.Z. 11, dwars huis

Vaartkade Z.Z. 14, dwars huis

Weidepad 1-3, diep huis

MIP-II

Blindeweg 5, dwarshuisboerderij (De Pol)

Cattenbroekerdijk 22, langhuisboerderij (Westborgh)

Cattenbroekerdijk 25, langhuisboerderij (Jonghove)

Cattenbroekerdijk 28, langhuisboerderij (Helenahoeve)

Cattenbroekerdijk 46, dwarshuisboerderij (Zeldenrust)

Cattenbroekerdijk 49, langhuisboerderij (Zuidborgh)

Dorpstraat 36, koetshuis

Dorpstraat 38, diep huis

Dorpstraat 41, dwars huis

Dorpstraat 45, diep huis

Dorpstraat 49, diep huis

Dorpstraat 51, diep huis

Liefhovendijk 39-40, school met onderwijzerswoning

M.A. Reinaldaweg 55, dwarshuisboerderij (Welgelegen)

M.A. Reinaldaweg 61, langhuisboerderij (Rapijnenburg)

Nieuwe Zandweg 28, langhuisboerderij (Amersfoortse Hofstede)

Noord Linschoterdijk, brug / kwakel

Raadhuisstraat 6, dwars huis

Raadhuisstraat 7, dwars huis

Raadhuisstraat 17, raadhuis

Weidepad 1-3, gemaal

MIP-III

Haardijk 20-21, arbeiderswoning (Nooitgedacht)

Kerkplein 7, school (De Wingerd)

Kerkplein ongenummerd, toegangshek (De Rooster)