



WELSTAND CULEMBORG

Welstandsnota, juli 2004

WELSTANDSNOTA CULEMBORG

Architectenwerk Twan Jütte, juli 2004

© Architectenwerk Twan Jütte, Delft 2004

Niets uit dit drukwerk mag onder toestemming vooraf van Architectenwerk Twan Jütte door anderen dan opdrachtgever worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook, behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen.

INHOUD

Welstandsnota Culemborg

Inhoud	3
 ARTIKEL A: BELEIDSREGELS	 7
 1. Inleiding	 9
• Redelijke eisen van welstand	9
• Doel en uitgangspunten van het welstandsbeleid	9
• De welstandscommissie	10
• De welstandsnota	10
• Leeswijzer	10
 2. Ruimtelijk kwaliteitsbeleid	 13
• De huidige welstandszorg	13
• Ruimtelijk beleid	13
• Gevolgen voor welstandsbeleid	16
 3. Algemene welstandscriteria	 19
• Toelichting	19
• Relatie tussen vorm, gebruik en constructie	19
• Relatie tussen bouwwerk en omgeving	20
• Betekenissen van vormen in sociaal-culturele context	20
• Evenwicht tussen helderheid en complexiteit	21
• Schaal en maatverhoudingen	21
• Materiaal, textuur, kleur en licht	21
 4. Gebiedsgerichte welstandscriteria	 23
• Toelichting	23
• Gebiedsindeling	24
• Welstandsniveaus	25
• Gebied 1 Oude Stad	26
• Gebied 2 Havendijkkwartier	30
• Gebied 3 Nieuwstad	34
• Gebied 4 Volencampen	38
• Gebied 5 Veerweggebied	42
• Gebied 6 Vooroorlogse bebouwing	46
• Gebied 7 Rechte woonwijken	50
• Gebied 8 Oostelijke uitbreidingswijken	52
• Gebied 9 Westelijke uitbreidingswijken	54
• Gebied 10 Ecologische woonwijk Lanxmeer	56
• Gebied 11 Bedrijventerrein Pavijen	58
• Gebied 12 Sport- en recreatieparken	60
• Gebied 13 Buitengebied	62

5. Objectgerichte welstandscriteria	65
• Toelichting	65
• Object 1 Boerderijen	66
• Object 2 Agrarische bedrijfsgebouwen	68
 6. Sneltoetscriteria kleine bouwwerken	 71
• Toelichting	71
• Klein plan 1 Aan- en uitbouwen	74
• Klein plan 2 Bijgebouwen en overkappingen	78
• Klein plan 3 Dakkapellen	82
• Klein plan 4 Gevelwijzigingen	88
• Klein plan 5 Erfafscheidingen	90
• Klein plan 6 Dakramen	92
• Klein plan 7 Zonnepanelen en -collectoren	94
• Klein plan 8 Spriet-, staaf-, en schotelantennes	96
• Klein plan 9 Rolhekken, luiken en rolluiken	98
 7. Welstandscriteria (her)ontwikkelingsprojecten	 101
• Toelichting	101
• Procedure	101
 8. Welstandscriteria bij excessen	 103
• Excessenregeling bij vergunningsvrije bouwwerken	103
• Criteria bij excessen	103
 ARTIKEL B: OVERGANGSBEPALING	 105
 Bijlagen	 107
• Begrippenlijst	107
• Monumentenlijst	113
• Straatnamenregister	116
 Colofon	 123

ARTIKEL A

Beleidsregels

De raad der gemeente van Culemborg,

**gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 juni 2004,
gelet op artikel 9.1 tweede lid, van de gemeentelijke Bouwverordening,
en gelet op artikel 12a eerste lid van de Woningwet,
besluit:**

een welstandsnota vast te stellen, inhoudende de volgende beleidsregels die burgemeester en wethouders toepassen:

HOOFDSTUK 1

Inleiding

De Woningwet die met ingang van 1 januari 2003 is ingevoerd, roept de gemeente op om welstandsbeleid te voeren. De gemeente Culemborg heeft deze gelegenheid te baat genomen om te komen tot een gemeenschappelijk beleid. De samenhang in de eigenschappen van gebieden en objecten zijn vertaald in objectieve beoordelingscriteria, die de burger een houvast moeten bieden bij het opstellen en indienen van een bouwplan. De omschreven regels zijn niet alleen bedoeld om het oordeel te motiveren, maar eveneens om de burger met bouwplannen vooraf informatie over en inzicht te geven in de wijze waarop de commissie over bouwplannen adviseert. Naast het vastleggen van criteria in het kader van de wet, is deze beleidsnota bedoeld om het enthousiasme voor de ruimtelijke kwaliteit te vergroten.

Redelijke eisen van welstand

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

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

Modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht is een belangrijke doelstelling van het voorstel tot wijziging van de Woningwet, die in januari 2003 van kracht is geworden. Artikel 12 van de Woningwet is in dit wijzigingsvoorstel uitgebreid met een nieuw artikel 12 A, dat bepaalt dat de welstandsbeoordeling alleen nog maar kan worden gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria.

De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen.

Uitgangspunten voor het welstandsbeleid

Met de verschijningsvorm van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Met de gebiedsgerichte benadering willen de gemeenten de waardevolle eigenschappen van de kernen en het open weidegebied behouden.

Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Opdrachtgevers en en architecten kunnen in een vroeg stadium informeren welke criteria van toepassing zijn. Voor kleine veranderingen en aanpassingen aan bestaande gebouwen zijn objectieve criteria vastgesteld, die een ambtelijke toets mogelijk maken. Voor grotere bouw-

plannen in een bestaande omgeving geven de criteria een handreiking bij het maken van een ontwerp, dat binnen zijn context past.
Met een jaarlijkse evaluatieronde zal het beleid worden besproken en beoordeeld.

De welstandscommissie

Omdat de welstandsbeoordeling een complex gebeuren is, vragen burgemeester en wethouders bij de meeste bouwplannen een deskundig en onafhankelijk advies van de welstandscommissie. De werkwijze, samenstelling en taakomschrijving van de commissie is opgenomen in het 'Reglement van orde op de Welstandscommissie' dat door de gemeenteraad zal worden vastgesteld als bijlage bij de gemeentelijke bouwverordening.

Het advies van de welstandscommissie is uiteindelijk één van de aspecten die een rol spelen bij de beslissing van burgemeester en wethouders om een bouwvergunning al dan niet te verlenen. Het welstandsadvies is voortaan gebonden aan democratisch vastgestelde welstandscriteria. De gemeenteraad stelt met de welstandsnota vast waar de welstandscommissie op moet letten bij de beoordeling.

De welstandsnota

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

De welstandscriteria vormen een vangnet om plannen te weren, die niet in de gemeenten passen. Dit is het primaire doel van welstandstoezicht. Beter zou het echter zijn als de criteria worden gebruikt om na te denken over het bouwwerk in zijn omgeving en als middel om de omgevingskwaliteit te verbeteren. Om deze reden is een ruimtelijke analyse uitgevoerd, die te vinden is in de 'Beeldkwaliteitsvisie Culemborg' en waarop de welstandsbeleidskaarten zijn gebaseerd.

Het kan voorkomen, dat de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn voor de beoordeling, maar het project wel voldoet aan redelijke eisen van welstand. Burgemeester en Wethouders kunnen daarom na schriftelijk en gemotiveerd advies hiervan afwijken. Voor het geven van een advies over dergelijke gevallen zijn algemene criteria opgenomen, die ingaan op de kwaliteiten van goed vakmanschap en dienen om de bijzondere zeggenschap te beargumenteren. In praktijk zal gelden, dat aan een plan hogere eisen worden gesteld naarmate het zich meer van zijn omgeving onderscheidt.

10

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

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het ruimtelijk beleid. Het omvat een beschrijving van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid als basis voor het gewenste welstandstoezicht.

Hoofdstuk 3 beschrijft de algemene welstandscriteria, die gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling. Ze beschrijven het goede vakmanschap, dat de basis moet zijn van elk ontwerp.

In hoofdstuk 4 en 5 wordt voor de gebieden en objecten in de gemeenten aangegeven op welke wijze dit vakmanschap zou moeten worden ingevuld. De beschrijvingen en

criteria geven aan welke eigenschappen wenselijk zijn en dienen als agenda voor de beoordeling door de welstandscommissie.

Hoofdstuk 6 bevat ambtelijke toetsingscriteria voor veel voorkomende bouwwerken als dakkapellen en bijgebouwen. De welstandscriteria voor deze kleine plannen zijn vrijwel objectief zodat een ambtelijke toets mogelijk is. Alleen als zo'n bouwplan van de criteria afwijkt of als in een bijzondere situatie de criteria niet van toepassing kunnen zijn, wordt het plan aan de welstandscommissie voorgelegd.

In hoofdstuk 7 volgt een omschrijving van de te volgen procedure voor grotere projecten, waarvoor bijvoorbeeld het bestemmingsplan moet worden aangepast naar aanleiding van stedenbouwkundige plannen. Voor dergelijke projecten worden welstandscriteria opgesteld, die door de gemeenteraad dienen te worden vastgesteld.

Hoofdstuk 8 tenslotte bestaat uit welstandscriteria voor vergunningsvrije bouwwerken. Deze zijn niet per definitie welstandsvrij, zodat er sprake kan zijn van excessen als zij in hun uiterlijk te sterk afwijken van de gewenste kwaliteit. Met behulp van deze criteria kan de gemeente achteraf optreden.

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

Na vaststelling van de welstandsnota zijn de welstandscriteria voor iedereen beschikbaar. Zowel de welstandscommissie als burgemeester en wethouders zullen in het vervolg jaarlijks aan de gemeenteraad rapporteren hoe zij met de uitvoering van het welstandsbeleid zijn omgegaan. Hiermee is het welstandstoezicht van de gemeente Culemborg op een nieuwe leest geschoeid. Het gemeentebestuur hoopt dat het nieuwe welstandstoezicht breed wordt gedragen en dat het uiteindelijk de gemeenten nog aantrekkelijker zal maken.

HOOFDSTUK 2

Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

In het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van een gemeente is het welstandstoezicht het vangnet, waarmee de ondergrens van de visuele kwaliteit van gebouwen wordt bewaakt. Het niveau waarop dit net komt te hangen, is mede afhankelijk van het beleid van de gemeente. Voor de gemeente Culemborg is een beeldkwaliteitsvisie opgesteld. Voor het vaststellen van de welstandsregimes en de beoordelingscriteria is het ruimtelijk kwaliteitsbeleid op gemeentelijk niveau geïnventariseerd en een analyse gemaakt van de consequenties voor het welstandsbeleid. Het ruimtelijk beleid wordt op hoofdpunten beschouwd. Verder wordt een aantal plannen samengevat en worden de mogelijke consequenties voor het welstandsbeleid belicht.

HUDIGE WELSTANDSZORG

Sinds dit wettelijk vereist is, zijn in de gemeente Culemborg algemene welstandscriteria opgenomen in de bouwverordening: de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte en de stedenbouwkundige context, de massa, materiaal, schaal, detaillering en kleurstelling mede in verband met de samenhang in het bouwwerk zelf. Daarnaast voert de gemeente een specifiek beleid met betrekking tot de visuele kwaliteit van de gebouwde omgeving. Van deze mogelijkheid wordt vooral de laatste jaren gebruikt gemaakt, in de vorm van beeldkwaliteitsplannen.

Welstandscommissie

Burgemeester en wethouders laten zich bij de afgifte van bouwvergunningen adviseren door een adviescommissie die bestaat uit onafhankelijke deskundigen van de stichting Gelders Genootschap. De uitvoering van het welstandstoezicht geschiedt onder verantwoordelijkheid van burgemeester en wethouders door de afdeling Ontwikkeling, Team Vergunningverlening. Een medewerker van deze afdeling licht de plannen toe bij de welstandscommissie en zorgt voor alle relevante informatie. Planindieners en ontwerpers kunnen desgewenst een toelichting geven op het plan. Alle kleine plannen, herhalingsplannen en plannen waarvan het advies van de grote commissie als bekend mag worden verondersteld worden lokaal afgedaan. Eén keer per twee weken houdt een gemandateerde architect zitting in de gemeente om deze van advies te voorzien. De overige aanvragen worden binnen twee weken in de bij deze gemeente behorende regiocommissie van het Gelders Genootschap voorgelegd. Burgemeester en wethouders volgen in het algemeen de adviezen van de commissie.

13

RUIMTELIJK BELEID

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Culemborg is vooral gericht het stimuleren van kwaliteit. Dit streven naar kwaliteit komt tot uiting in stedenbouwkundige visies en beeldkwaliteitsplannen die vooraf gaan aan het schrijven en vaststellen bestemmingsplannen. Deze manier van werken is zowel voor bestaand bebouwd gebied als de historische binnenstad en omgeving als voor nieuwe uitbreidingswijken ten westen van het spoor gevolgd.

Recente overkoepelende beleids- of structuurvisies die uitspraken doen over het gehele gemeentelijke grondgebied en nieuwe ontwikkelingen in een breder perspectief kan plaatsen ontbreken in het ruimtelijke beleid van de gemeente. Eén van de gevolgen hiervan is dat de kwaliteit die wordt nagestreefd in de afzonderlijke deelplannen niet of in mindere mate doorwerkt in de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de gehele stad.

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie en analyse van het ruimtelijk beleid van de gemeente. Om het streven naar ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Culemborg uit te drukken zijn de beleidsdocumenten geordend per gebied, waarin de bestemmingsplannen zoveel mogelijk worden voorafgegaan door de stedenbouwkundige visies en beeldkwaliteitsplannen voor het gebied.

Ontwikkeling en structuur

Voor de gemeente Culemborg zijn een aantal plannen opgesteld waarin de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente voor circa tien jaar vastgelegd is. Zij vormen het ruimtelijk, sociaal en economisch kader waarbinnen het de stad zich kan ontwikkelen. De perspectievennota Culemborg over 5 en 20 jaar uit 1989 wil richting geven aan de discussie over de toekomst van Culemborg vanuit verschillende maatschappelijke invalshoeken zoals economie, bevolkingsgroei, mobiliteit en recreatie en milieu. De historische gegroeide stad vormt hiervoor de basis. De discussie heeft geleid tot vijf ontwikkelingsmodellen waarin de stad zich onder andere kan ontwikkelen tot een mengvorm van een deels stedelijk leefmilieu in een groene omgeving, een centrumplaats in het rivierengebied of tot een voorstad met een verstedelijkt karakter gericht op de opvang van de overloop uit de Randstad.

Als vervolg op de perspectievennota is in 1992 de structuurvisie vastgesteld. In het eerste deel van de structuurvisie worden concrete beleidskeuzes gedaan voor de herstructurering, herinrichting en nieuwbouw. Het eerste deel wordt afgesloten met een kaart waarin ontwikkelingsgebieden, herstructureringsgebieden en beheersgebieden worden aangewezen. Het tweede deel bestaat uit een beschrijving van de ruimtelijke structuur van Culemborg. Er worden zes belangrijke structurerende elementen aangewezen: de rivier en de dijk, de Meer, het spoor, Pijpsseweg/Jan van Riebeeckstraat-Van Pallandt Dreef/Lange Dreef, Wethouder Schoutenweg-Weidsteeg, Hondwijk/Weithusen en tot slot de provinciale weg N320. Hoewel deze lijnen duidelijk te herkennen zijn hebben vooral de Pijpsseweg, Wethouder Schoutenweg en de Hondwijk/Weithusen niet overal de ruimtelijke beeldkwaliteit die past bij de plek van deze elementen in de structuur van de stad.

De Structuurvisie bouwt voort op de in de Perspectievennota geschetste ontwikkelingsmodellen. Deze zijn gebaseerd op trends uit eind jaren tachtig en begin jaren negentig. Hoewel de beschrijving van de ruimtelijke structuur nog steeds actueel is en hoogstens aangevuld zal moeten worden met de nieuwe uitbreidingswijken, hebben de ontwikkelingsmodellen hun waarde voor de toekomstige groei van de stad verloren en zijn aan herziening toe.

In het Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing (OSV) uit 2002 worden zes gebieden gebieden in Culemborg genoemd die voor 2004 in aanmerking komen voor herstructurering. Hierin worden vooral de beleidsmatige, organisatorische en procesmatige kaders aangegeven waarbinnen gewerkt zal worden. Van belang zijn de vooraf opgestelde criteria waaraan het uiteindelijk resultaat getoetst wordt. De zes gebieden waarvoor projectplannen zijn opgesteld zijn Nieuwstad, Terweijde Zuidoost, KWC-terrein, Veerweggebied, het Westerkwartier en het stadhuis en omgeving.

Landschap

Het Landschapsbeleidsplan uit 1993 vult het gat dat het structuurplan en het bestemmingsplan Buitengebied open laten over landschaps- en natuurontwikkeling in de gemeente Culemborg. Het geeft een visie op de toekomst en vormt een leidraad voor het beheer van het landschap in het buitengebied.

De visie gaat vooral in op het verschil tussen de uiterwaarden, de stroomrug en de komgronden. Deze verschillen komen tot uiting in schaal, inrichtingen en reliëf. Als belangrijkste bedreiging wordt de vervlakking van de drie zones genoemd. Om de cultuurhistorische en ecologische verschillen weer duidelijk te maken wordt voorgesteld om de oorspronkelijke ruimtelijke karakteristieken weer te herstellen. Hierbij spelen vooral landbouw, natuurontwikkeling en recreatie een belangrijke rol. De verschillen tussen de landschapstypen moeten tevens tot uiting komen in het beheer. Het beheer varieert van 'niets doen' om optimale natuurlijke en landschappelijke waarden te laten ontstaan tot zeer intensief beheer.

Historische binnenstad

In het eerste deel van het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad Culemborg uit 1997 wordt het gebied dat is aangewezen tot beschermd stadsgezicht geanalyseerd. Aan bod komen de ontstaansgeschiedenis van de stad, ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten en functionele aspecten van de binnenstad beschreven. Beschrijvingen resulteren in een morfologische kaart waarop de belangrijkste punten, lijnen en vlakken zijn weergegeven. Het tweede deel van het beeldkwaliteitsplan bevat een receptuur voor het scheppen van beeldkwaliteit in de binnenstad. Er worden richtlijnen gegeven over de karakteristieke historische gevels in de binnenstad eruitzien. Als laatste worden ook richtlijnen gegeven voor onder andere reclame, winkelluifels en rolluiken.

In het Beleidsplan Binnenstad Culemborg uit 1997 worden voor het beschermd stadsgezicht beleidsrichtingen opgesteld. Het gebied langs de Lek zal nadrukkelijk worden ontwikkeld als natuur- en recreatiegebied. De Veerweg zal moeten zorgen voor een duidelijke ruimtelijke verbinding tussen de rivier en de binnenstad. Het beleid voor het historische gebied van Culemborg zal zich richten op een kwalitatieve verbetering van het winkelaanbod. In de verblijfstraten moet de sfeer verhoogd worden en door herinrichting van de verkeersstructuur moet deze meer worden toegesneden op langzaamverkeer. Verder zijn er enkele studiegebieden aangewezen. Het beleid ten aanzien van de Nieuwstad is er in hoofdzaak op gericht om de kwaliteiten van de randen langs de singels ook naar het hart van het gebied te halen. Op deze manier kan het als zielloos ervaren gebied rondom het politiebureau weer nieuw leven in geblazen worden, zodat de Nieuwstad in sfeer weer kan aansluiten bij de historische binnenstad. Voor het gebied rondom de Volencampen geldt dat de bestaande toestand gehandhaafd moet worden.

In het beeldkwaliteitsplan voor de binnenstad wordt het punt waar de Zandstraat ter hoogte van de singels de Nieuwstad verlaat genoemd voor het bouwen van een markant gebouw. Vroeger vormde hier de Zandpoort de zuidelijke toegang tot de stad. Bij de sloop van de muren en de uitbreiding van de stad is de poort verdwenen. Nieuwbouw op deze plek heeft niet alleen historische redenen, maar versterkt in de eerste plaats vooral de ruimtelijke kwaliteit van het punt. Het is vooral van belang om de entree van de binnenstad te markeren en om een ruimtelijke afronding van de Zandstraat te vormen. Naast deze stedenbouwkundige randvoorwaarden worden ook enkele basisafmetingen gegeven van het gebouw. Er wordt een gebouw voorgesteld met een bebouwingsoppervlak van ongeveer 150 vierkante meter en een hoogte van circa 25 meter. Zo is er ruimte voor maximaal vijf woningen.

Uitbreidingswijken

Bij de tot standkoming van de westelijke uitbreidingswijken is de zelfde zorgvuldige procedure gevolgd als voor het opstellen van het Bestemmingsplan Binnenstad. In het boekje Parijsch Lekbuurt: beeld van een buurt wordt een beeld geschetst van de toekomstige Lekbuurt in de nieuwe wijk Parijsch. Wat zijn de specifieke Culemborgse kenmerken van de buurt, hoe heeft de stad zich als woongebied ontwikkeld en past de Lekbuurt daarin. Op deze manier wordt een context gegeven waarbinnen ontwikkelaars, architecten en bouwers hun plannen kunnen maken. De wijk wordt verdeeld in drie karakteristieke buurten met elke een eigen karakteristiek die bepaald wordt door boomgaarden, kades, singels en lanen en een sterke relatie met de dijk en de rivier. Ten zuiden van de Lekbuurt wordt een nieuw winkelcentrum ontwikkeld. In de stedenbouwkundige visie worden randvoorwaarden gegeven het tot stand kan komen.

In de stedenbouwkundige visie Parijsch-zuid worden uitbreidingsmogelijkheden geschetst langs de westrand van Culemborg. De nadruk ligt daarbij op de afronding naar het landelijke gebied en een rijke schakering van bebouwingsvormen die aansluiten op het bestaande bebouwde gebied. De visie op het landschap rondom Culemborg is gebaseerd op een landschappelijk-historische analyse. In de detailuitwerking van de stadsrand worden verschillende zones onderscheiden, waarin verschillende bebouwingsvormen en woonmilieu's zoals woonbastions, buitenplaatsen, dorpskernen en woonbuurten tegen de bestaande bebouwing aan worden geplaatst. De afronding van de stad naar het buitengebied wordt vormgegeven door een sterke groen- en waterstructuur die hoofdzakelijk de richting van het onderliggende verkavelingspatroon volgen.

Bestemmingsplannen

De recente ontwikkelingen in en rond de binnenstad, de westelijke uitbreidingen en het Bedrijventerrein Pavijen zijn vastgelegd in nieuwe bestemmingsplannen. In de bestemmingsplannen zijn geen stedenbouwkundige of beeldkwaliteitsbepalingen opgenomen die het welstandsbeleid beïnvloeden. De belangrijkste zijn het bestemmingsplan binnenstad, bestemmingsplan Parijsch en het bestemmingsplan Pavijen V. Het Voorontwerp Bestemmingsplan Binnenstad Culemborg uit 2001 is de stedenbouwkundige, planologische en juridische vertaling van het beleid dat is opgesteld in het Beleidsplan. De basis voor het bestemmingsplan wordt gevormd door de gebiedsindeling die ook gebruikt is in het beleidsplan. In de voorschriften worden telkens op basis van het beeldkwaliteitsplan Binnenstad nadere eisen gesteld aan situering, diepte, breedte, goothoogte en dakschilden van hoofdgebouwen. Deze zijn van belang voor welstandsbeleid.

Het Bestemmingsplan Parijsch uit 1998 heeft tot doel een juridisch kader te scheppen voor stedenbouwkundige en landschappelijke ontwikkeling in het nu nog agrarische gebied ten westen van Culemborg. In de toelichting wordt een beeld geschetst van de bestaande situatie en er worden programmatische en ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd die de basis vormen voor de uitbreidingswijk. In de planbeschrijving worden de uitgangspunten uitgewerkt tot een plan voor de nieuwe woonwijk. De ruimtelijke uitgangspunten voor het plan worden voor een groot deel bepaald door de loop van bestaande wegen en weteringen en de dijk. Door ook bestaande boomgaarden in het plan op te nemen, wordt de relatie met het landschap uitgedrukt.

Het Bestemmingsplan Pavijen V is opgesteld voor het scheppen van extra werkgelegenheid in Culemborg. Ook wordt op deze manier ruimte geboden voor de verplaatsing van milieuhinderlijke bedrijven van elders in de gemeente. Op deze manier komen ook bestaande bedrijventerreinen in aanmerking voor herstructurering en revitalisering. In het gebied worden vooral bedrijven in de lichte industrie, nijverheid en ambacht, groothandel en distributie en bepaalde vormen van detailhandel gevestigd. Twee bestaande voormalige boerderijen langs de Wethouder Schoutenweg worden als bedrijfswoningen in het plan opgenomen.

GEVOLGEN VOOR WELSTANDSBELEID

Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid vormt het beleidskader voor het nieuwe welstandsbeleid. De basis voor het welstandsbeleid is onder andere aangegeven in het beeldkwaliteitsvisie. Daarnaast is met name voor de recente ontwikkelingen beeldkwaliteitsbeleid vastgelegd in de vorm van beeldkwaliteitsplannen.

Aansluiting tussen de verschillende beleidsdocumenten

Voor een effectief en praktisch hanteerbaar kwaliteitsbeleid is het zaak zorg te dragen voor een goede aansluiting tussen de verschillende instrumenten. Van elk instrument moet duidelijk zijn wat de reikwijdte is en hoe het is verweven met andere beleidsinstrumenten. In het kader van deze welstandsnota is vooral de relatie tussen bestemmingsplan en welstandscriteria van belang.

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. Datgene dat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit, het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval de welstandsnota daartoe argumentatie leveren.

In de welstandsnota kan worden verwezen naar welstandscriteria die zijn opgenomen in andere beleidsdocumenten, zoals beeldkwaliteitsplannen. Dergelijke documenten worden daardoor geacht deel uit te maken van de welstandsnota. Uiteraard gelden

voor deze documenten dezelfde eisen als voor de welstandsnota: vaststelling in de vorm van beleidsregels door de gemeenteraad, inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening en welstandscriteria die 'zo veel mogelijk' zijn toegespitst op het individuele bouwwerk en die specifieke aspecten van het bouwwerk vastleggen. De aanwezige beeldkwaliteitsplannen zullen daarmee onderdeel gaan vormen van het welstandsbeleid in de gemeente en worden gebruikt in het kader van de welstandstoets. In de praktijk zullen beeldkwaliteitsplannen na realisatie in de welstandsnota worden verwerkt om dienst te doen bij het beheer.

HOOFDSTUK 3

Algemene welstandscriteria

TOELICHTING

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

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

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria.

Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.

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

De algemene welstandscriteria zijn opgesteld in samenwerking met prof. ir Tj. Dijkstra en gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid' die hij schreef als Rijksbouwmeester in 1985 en die in 2001 werd uitgegeven door 010 Uitgevers.

RELATIE TUSSEN VORM, GEBRUIK EN CONSTRUCTIE

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

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm.

Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong.

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

RELATIE TUSSEN BOUWWERK EN OMGEVING

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

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

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

BETEKENISSEN VAN VORMEN IN SOCIAAL-CULTURELE CONTEXT

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

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

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

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

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

EVENWICHT TUSSEN HELDERHEID EN COMPLEXITEIT

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

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

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

SCHAAL EN MAATVERHOUDINGEN

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

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

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

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

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de 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 decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

HOOFDSTUK 4

Gebiedsgerichte welstandscriteria

TOELICHTING

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

Gebiedsindeling

In de gemeente Culemborg kunnen op basis van overeenkomsten in functionele, stedenbouwkundige en/of architectonische kenmerken 13 deelgebieden worden onderscheiden. Per welstandsgebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld, waarin de volgende onderdelen aan de orde komen:

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

Welstandsniveau's

Het vaststellen van het welstandsniveau is cruciaal voor het opstellen van de welstandscriteria. Het welstandsniveau moet aansluiten bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en gewenste ontwikkelingen. Er zijn vier welstandsniveau's mogelijk:

- welstandsniveau 1 voor gebieden die van cruciaal belang zijn voor van de stad,
- welstandsniveau 2 voor het beheer van de huidige ruimtelijke kwaliteit in gebieden
- welstandsniveau 3 voor gebieden die beperkte ruimtelijke ingrepen verdragen,
- welstandsniveau 4 voor welstandsvrije gebieden

Voor 7 gebieden in Culemborg wordt het welstandsniveau 1 voorgesteld. Het gaat om gebieden die van cruciale betekenis zijn voor het beeld van de stad of het landschap. Het kan ook worden toegekent aan ontwikkelingsgebieden waar nieuwe kwaliteit moet ontstaan.

Voor 5 gebieden wordt het welstandsniveau 2 voorgesteld. Hieronder vallen gebieden die gezien vanuit de hele gemeente geen zware toetsing nodig hebben, maar waar wel aanleiding is om alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Voor 1 gebied wordt het welstandsniveau 3 voorgesteld. Deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit en het functioneren van de gebieden.

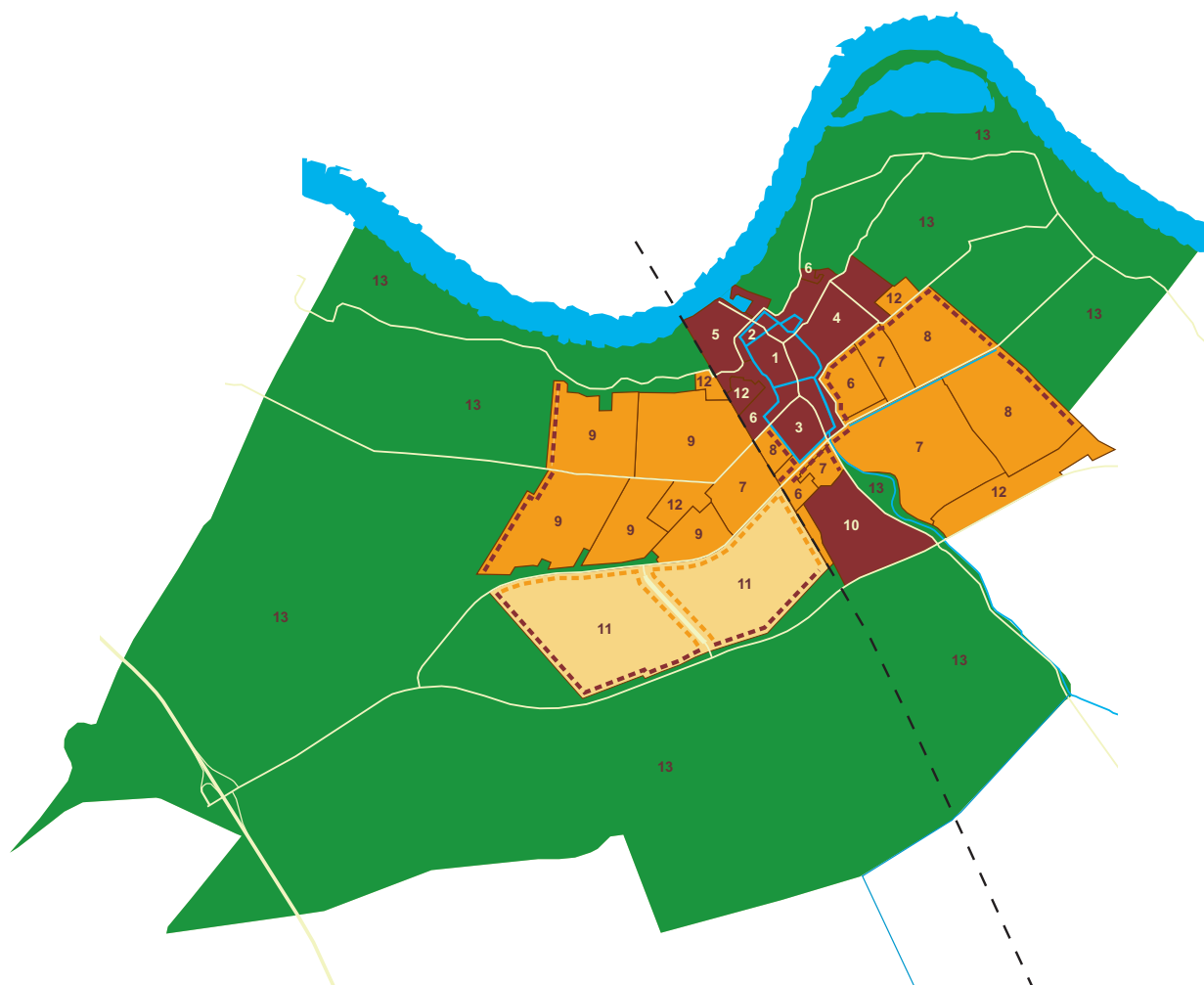
In Culemborg wordt geen welstandsvrij gebied aangewezen.

GEBIEDSINDELING



1	Oude Stad	8	Oostelijke uitbreidingswijken
2	Havendijkkwartier	9	Westelijke uitbreidingswijken
3	Nieuwstad	10	Ecologische woonwijk Lanxmeer
4	Volencampen	11	Bedrijfsterrein Pavijen
5	Veerweggebied	12	Sport- en Recreatiegebied
6	Vooroorlogse bebouwing	13	Buitengebied
7	Rechte woonwijken		

WELSTANDSNIVEAU'S



OUDE STAD

Gebiedsbeschrijving

De Oude Stad is het oudste deel van de binnenstad van Culemborg. Het gebied wordt begrensd door de stadsgrachten en de veel smallere tussengrachten. Het stratenpatroon wordt gekenmerkt door evenwijdig aan elkaar lopende voor- en achterstraten. Het beeld wordt voor een belangrijk deel bepaald door de route over Markt, Oude Vismarkt en Tollenstraat. Hieraan zijn van oudsher de belangrijkste gebouwen van de stad gelegen als het stadhuis en de kerk. De overige straten zoals de Herenstraat, Ridderstraat, Goilberdingenstraat zijn smaller en van minder allure. De Oude Stad kenmerkt zich in het algemeen door een besloten karakter. In de noordwestelijke hoek van de Oude Stad zijn langs de Rozenstraat en de Korte Meent seriematige woningen gebouwd.

De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit woningen en winkels, is aaneengesloten en staat in de voorgevelrooilijn. De panden zijn pandsgewijs gebouwd, waardoor ze een individueel en afwisselend karakter hebben. Ze staan met de vaak representatieve top- of langsgewel naar de Markt gericht. De bebouwing vormt ondanks de gedifferentieerde straatwand een duidelijke stedenbouwkundige eenheid met het rijk gedetailleerde stadhuis als centraal element.

De panden aan de Markt hebben een opbouw van twee tot drie lagen met kap. Langs andere straten straten hebben de panden over het algemeen een opbouw van één tot twee lagen met kap. Naast het zadeldak komen ook mansardekappen, wolfseinden en een enkel samengesteld dakvlak voor. De noklijn staat haaks of loopt evenwijdig aan de Markt. Gevels zijn veelal geleed door horizontaal gelijnde ramen en een duidelijke daklijst of goot. Dakkapellen zijn bescheiden van maat, staan met de voet meestal vlak boven of op de gootlijn en zijn in samenhang met de rest van het pand vormgegeven.

De architectonische uitwerking van de panden is gevarieerd en rijk. Dit komt naar voren in fijn gedetailleerde elementen als houten raam- en deurlijsten, veel kleurige siermetselwerkpatronen en natuurstenen speklagen. Gevels worden beëindigd met siermetselwerk of fijn bewerkte houten daklijsten.

Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel. Gevels zijn gemetseld in gele of rode baksteen of voorzien van in lichte tint gepleisterd stucwerk. Kozijnen hebben traditioneel Hollandse houten profieleringen en zijn net als ramen, deuren, kozijnen en gevellijsten geschilderd in traditionele kleuren als crèmewit of donker groen. Daken zijn gedekt met rode of donkere keramische pannen.

Langs de Rozenstraat en de Korte Meent zijn in het kader van de stadsvernieuwing zijn seriematige woningen gebouwd. De rijen woningen bestaan uit twee lagen met een afgeplat zadeldak. Gevels hebben een duidelijke horizontale geleiding. Uitkragende balkons boven de hoofdentree zorgen voor accenten in de gevel. De afzonderlijke woning als onderdeel van de rij is hierdoor te herkennen. De architectonische uitwerking en detaillering is zorgvuldig, maar door het seriematige karakter ervan eenvoudig. Het kleur- en materiaalgebruik is terughoudend en per rij in samenhang.

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

Doordat de samenhang tussen bebouwing en de historische wegenstructuur nog intact is, heeft de Oude Stad een hoge cultuurhistorische waarde. Vooral langs de voorstraatroute komen verschillende architectuurstijlen voor, waardoor een gevarieerd straatbeeld is ontstaan. Op plekken waar in het kader van de stadsvernieuwing historische panden gesloopt zijn is deze samenhang sterk aangetast. Bij de Lange Meent liggen achter kanden van de bebouwing vanaf de Beusichemsedijk frontaal in het zicht en de inrichting en bebouwing van 't Hof heeft niet de ruimtelijke beeldkwaliteit van de rest van de Oude Stad. Het gebied maakt onderdeel uit van het beschermde stadsgezicht.

De dynamiek van de bebouwing is laag en bestaat eventueel uit kleine wijzigingen. Grootschalige vernieuwing komt nauwelijks voor. Het beleid is gericht op inpassing in en behoud van het historische stadsbeeld.

Aanvullend beleid

De Oude Stad is deel van het beschermde stadsgezicht Culemborg. Hiervoor is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin uitspraken gedaan worden over de gewenste gevelindeling nieuwe winkelpuien, reclame, luifels en de inrichting van de openbare ruimte.

Doordat het een beschermd stadsgezicht is, gelden er voor dit gebied meer regels. In beschermde stadsgezichten is altijd een bouwvergunning nodig. De waarde van het beschermd gezicht ligt in de historisch gegroeide en goed behouden samenhang tussen structuur en bebouwing. Met de aanvullende criteria wordt ingezet op behoud van de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden, die elders in de gemeente vrijgegeven zijn of binnen de voor de verdere gemeente geldende criteria vallen. Voor Oude Stad gaat het daarbij om het historisch stadsbeeld en de samenhang tussen de pandsgewijze bebouwing en de historische structuur van de stad.

Welstandsniveau 1

Voor de cultuurhistorisch zeer waardevolle Oude Stad geldt welstandsniveau 1. Bij de welstandsbeoordeling wordt gelet op het historisch karakter, individualiteit en kleinschaligheid van bebouwing.



Markt met centraal het stadhuis



Gedifferentieerde en kleinschalige bebouwing langs achterstraten



Slechtpassende seriematige nieuwbouw in historische binnenstad



Staande gevelopeningen zorgen voor een duidelijke verticale geleding



Gevarieerde bebouwing aan de Markt

OUDE STAD

Welstandscriteria

Bij de welstandsbeoordeling van plannen in Oude Stad zal op de volgende aspecten worden getoetst:

Ligging

- per erf of kavel is er in principe één hoofdmassa
- de rooilijnen van de hoofdmassa's zijn aaneengesloten en hebben hier en daar verspringingen
- gebouwen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- gebouwen staan direct aan de straat of het plein
- bij nieuwbouw oriëntatie, ritme en ontsluiting aanpassen aan belendingen

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- bij rijen zijn de woningen per rij in samenhang
- gebouwen aan de voorstraten bestaan uit een onderbouw van twee tot drie lagen met een kap
- gebouwen aan de achterstraten bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met een kap
- kapvormen zijn afwisselend
- goothoogten en gevelbeëindigingen verschillen
- de nokrichting is afwisselend, haaks op of evenwijdig aan de weg
- geen dichte gevels aan de straat
- aan-, op- en uitbouwen zijn beperkt van maat, ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig tot rijk
- detaillering bij panden langs Markt en voorstraten is rijker en verfijnder dan bij panden langs achterstraten
- de detaillering is zorgvuldig en een interpretatie van de bestaande historische ornamentiek
- detaillering van seriematige woningbouw is eenvoudig en terughoudend
- de voorgevel is representatief waarbij de bovenbouw een symetrische opzet heeft
- gevels hebben een duidelijke verticale geleiding met staande ramen
- de hoeken van de gebouwen zijn gemetseld met penanten van tenminste 0,30 meter breed
- gevels worden beëindigd door een kroon- of gootlijst
- langs Markt en voorstraten zijn dakkapellen, kroonlijsten en dergelijke vormgegeven als zelfstandige elementen
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- voegtype en breedte bij bestaande panden handhaven of terugbrengen naar historisch gewenste situatie
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal- en kleurgebruik

- het materiaal- en kleurgebruik is terughoudend en traditioneel
- gevels zijn in hoofdzaak van rode of bruine baksteen of zijn in lichte tint gepleisterd
- hellende daken van woningen zijn gedekt met oranje of grijze ongeglaazuurde keramische dakpannen en een enkele keer met leien
- kozijnen, deuren en dakkapellen uitvoeren in hout
- het kleurgebruik wijkt niet sterk af van belendingen
- houtwerk is geschilderd in traditionele kleuren als crème wit of donker groen
- kleur- en materiaalgebruik bij seriematige woningbouw is per rij in samenhang

Aanvullende welstandscriteria

Voor de Oude Stad als onderdeel van het beschermd gezicht gelden de volgende aanvullingen:

Kleine plannen algemeen

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal, detaillering, kleur- en materiaalgebruik zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij aanpassingen aan gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven

Aan- en uitbouwen

- aan- en uitbouwen zoveel mogelijk plaatsen achter het hoofdgebouw
- aan- en uitbouwen aan de achterzijde zijn maximaal twee derde van de gevellengte breed
- de onderbouw van aan- en uitbouwen aan de achterzijde komt niet uit boven de gootlijn van het hoofdgebouw

Bijgebouwen

- bijgebouwen met een vloeroppervlak groter dan 6 m² moeten worden afgedekt met een schuine kap, waarvan de hellingshoeken ten opzichte van het horizontale vlak mogen bedragen:
 - a. niet minder dan 15 graden in geval van een aankapping
 - b. niet minder dan 40 graden en niet meer dan 60 graden in de overige gevallen
- gevels zijn van baksteen, natuursteen, pleisterwerk of hout
- daken zijn afgedekt met keramische pannen

Overkappingen

- overkappingen zijn niet gewenst en in ieder geval niet zichtbaar vanaf de openbare weg

Dakkapellen en dakramen

- dakkapellen en dakramen hebben gezamenlijk maximaal een breedte van een derde van het dakvlak
- de zijwangen van dakkapellen in zink of metselwerk dan van hout en wel wit of donker schilderen
- dakkapellen staan laag in het dakvlak
- dakkapellen kunnen de gootlijn raken als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel
- dakkapellen en dakramen blijven minimaal een meter onder de nok
- dakkapellen en dakramen horizontaal lijnen
- dakkapellen en dakramen zijn verticaal georiënteerd (staande kozijnen of kozijnindeling; geen strookramen)

Kozijn- en/of gevelwijzigingen

- kozijn- en gevelwijzigingen zijn niet gewenst, behalve wanneer het herstel betreft van historisch wenselijke eigenschappen
- gevelopeningen zijn staand of hebben een verticale indeling
- kozijnen liggen verdiept in het gevelvlak

Erfafscheidingen

- erfafscheidingen zijn bij voorkeur gemetseld en anders deels doorzichtig uitgevoerd in hout of ijzerwerk (danwel een combinatie van genoemde materialen)
- houten en ijzeren erfafscheidingen schilderen in een donkere tint (bij voorkeur groen) met eventueel met witte accenten



Gevarieerde bebouwing vormt het straatbeeld van de binnenstad



Pandsgewijze bebouwing met wisselende goot- en noklijnen



Grootschalige nieuwbouw op hoek Markt en Everwijnstraat



Gedifferentieerde gevelopbouw zorgt voor variatie



Dakkapellen vormen ondergeschikte toevoegingen in het dakvlak

HAVENDIJKKWARTIER

Gebiedsbeschrijving

Het Havendijkkwartier is de eerste uitbreiding van de Oude Stad. Ruimtelijk vormt het de verbinding tussen de Markt en de Lek. Rondom wordt het kwartier begrenst door de stadsgrachten en de veel smallere tussengrachten. Aan de havenzijde wordt het gebied omsloten door de hoge en met steile taluds uitgevoerde Lekdijk. Het centrale punt in het Havendijkkwartier wordt gevormd door de voormalige Vismarkt langs de Havendijk. Deze straat is onderdeel van de voorstraatroute die de centrale Markt met de rivier verbind. Haaks op de Havendijk lopen de Noorderwal, Lange Havendijk en de Visstraat. Het Havendijkkwartier is via de Havendijk, de Ramstoren en de Lange Havendijk verbonden met de Oude Stad. Door de smalle straatjes en besloten bebouwing heeft het gebied een intiem karakter.

Langs de Havendijk en de Noorderwal bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit woningen en enkele winkels en horecabedrijven die aaneengesloten en in de voorgevelrooilijn staan. De panden zijn pandsgewijs gebouwd en hebben een individueel en afwisselend karakter. Ze zijn met de vaak representatieve top- of langshevel naar de Havendijk gericht. De bebouwing vormt ondanks de gedifferentieerde straatwand een duidelijke stedenbouwkundige eenheid met de Vismarkt als centrale ruimte. Langs de Visstraat, de Lange Havendijk en De Loentjes is in het kader van de stadsvernieuwing seriematige woningbouw gebouwd. De individuele panden langs de Havendijk hebben een opbouw van twee lagen met kap. Langs de Noorderwal hebben de panden over het algemeen een opbouw van één tot twee lagen met kap. Naast het zadeldak komen ook mansardekappen, wolfseinden, een enkel samengesteld dakvlak en afgeplatte zadeldaken voor. De noklijn staat haaks of loopt evenwijdig aan de straat. Gevels zijn veelal geleed door horizontaal gelijkende ramen en een duidelijke dak- of gootlijst. Dakkapellen zijn bescheiden van maat, staan met de voet meestal vlak boven of op de gootlijn en zijn in samenhang met de rest van het pand vormgegeven.

De architectonische uitwerking van de panden is gevarieerd en rijk. Dit komt naar voren in fijn gedetailleerde elementen als houten raam- en deurlijsten, veel kleurige siermetselwerkpatronen en natuurstenen speklagen. Gevels worden beëindigd met siermetselwerk of fijn bewerkte houten daklijsten.

Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel. Gevels zijn gemetseld in gele of rode baksteen of voorzien van in lichte tint gepleisterd stucwerk. Kozijnen hebben traditioneel Hollandse houten profieleringen en zijn net als ramen, deuren, kozijnen en gevellijsten geschilderd in traditionele kleuren als crèmewit of donker groen. Daken zijn gedekt met rode of donkere keramische pannen.

De seriematige woningbouw langs de Lange Havendijk, de Visstraat en de Loentjes bestaat uit twee lagen met een zadeldak. Herhaling van woningtype vormt het uitgangspunt. De rijen worden in de begane grondlaag geleed in afzonderlijke woningen door een terugliggende entree. Op de verdieping echter vormen ramen een doorlopende band. Gevels hebben hierdoor duidelijke horizontale geleiding. De architectonische uitwerking en detaillering is zorgvuldig, maar door het seriematige karakter ervan eenvoudig. Het kleur- en materiaalgebruik is terughoudend en per rij in samenhang.

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

Doordat de samenhang tussen bebouwing en de historische wegenstructuur nog intact is, heeft vooral de bebouwing langs de Havendijk en rondom de Vismarkt een hoge cultuurhistorische waarde. Dit geldt in veel mindere mate voor de seriematige woningbouw. Het oorspronkelijke individuele karakter van de bebouwing in het gebied is hier verdwenen. Verder liggen de blinde kopgevels van de rijenwoningen vanaf de dijk frontaal in het zicht. Het gebied maakt onderdeel uit van het beschermde stadsgezicht Binnenstad Culemborg.

De dynamiek van de bebouwing is laag en bestaat eventueel uit kleine wijzigingen. Grootschalige vernieuwing komt nauwelijks. Het beleid is gericht op het behoud van het historische stadsbeeld.

Aanvullend beleid

Het Havendijkkwartier is deel van het beschermde stadsgezicht Culemborg. Hiervoor is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin afspraken gedaan worden over de gewenste gevelindeling nieuwe winkelpuien, reclame, luifels en de inrichting van de openbare ruimte.

Doordat het een beschermd stadsgezicht is, gelden er voor dit gebied meer regels. In beschermd stadsgezichten is altijd een bouwvergunning nodig. De waarde van het beschermd gezicht ligt in de historisch gegroeide en goed behouden samenhang tussen structuur en bebouwing. Met de aanvullende criteria wordt ingezet op behoud van de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden, die elders in de gemeente vrijgegeven zijn of binnen de voor de verdere gemeente geldende criteria vallen. Voor het Havendijkkwartier gaat het daarbij om het historisch stadsbeeld en de samenhang tussen de pandsgewijze bebouwing en de historische structuur van de stad.

Welstandsniveau 1

Voor het cultuurhistorisch waardevolle Havendijkkwartier geldt welstandsniveau 1. Bij de welstandsbeoordeling van panden langs de Havendijk wordt gelet op het historisch karakter, individualiteit en kleinschaligheid van bebouwing. Voor de nieuwbouw geldt dat vooral beoordeeld wordt op herhaling en een eenvoudige en terughoudende architectonische uitwerking en detaillering.



Pandsgewijze bebouwing langs de Havendijk



Bebouwing bestaat uit twee lagen met een kap



Dakkapellen bij voorkeur bescheiden vormen geven en onder in het dakvlak plaatsen



Woning zijn georiënteerd op de gracht



Slechtpassende nieuwbouw in het historische Havendijkkwartier

HAVENDIJKKWARTIER

Welstandscriteria

Bij de welstandsbeoordeling van plannen in het Havendijkkwartier zal op de volgende aspecten worden getoetst:

Ligging

- gebouwen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- de voorgevel van de hoofdgebouwen staat in de voorgevelrooilijn
- in oriëntatie, ritme en ontsluiting aanpassen aan belendingen
- bij rijen maakt de individuele woning deel uit van het geheel

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- bij rijen zijn de woningen per rij in samenhang
- gebouwen aan de Havendijk bestaan uit een onderbouw van twee tot drie lagen met een kap
- seriematige woningbouw bestaat uit een onderbouw van één tot twee lagen met een zadeldak
- kapvormen van de hoofdmassa's zijn afwisselend
- goothoogten en gevelbeëindigingen van hoofdmassa's verschillen
- de nokrichting is afwisselend, haaks op of evenwijdig aan de weg
- geen dichte gevels, bergingen of aanbouwen aan de straat
- aan-, op- en uitbouwen zijn beperkt van maat, ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- architectonische uitwerking is zorgvuldig
- de architectonische uitwerking van panden langs de Havendijk is rijk en verfijnder dan bij panden langs achterstraten
- detaillering van seriematige woningbouw is eenvoudig en terughoudend
- de detaillering van nieuwbouw is een interpretatie van de bestaande historische ornamentiek
- voorgevels van panden langs de Havendijk en Noorderwal zijn representatief en de bovenbouw heeft een symmetrische opzet
- gevels van panden langs de Havendijk en Noorderwal hebben een duidelijke verticale geleiding met staande ramen
- gevels van seriematige woningbouw hebben een horizontale geleiding
- bij seriematige woningbouw is herhaling leidraad voor het woningontwerp
- de hoeken van de gebouwen zijn gemetseld met penanten van tenminste 0,30 meter breed
- langs de Havendijk zijn dakkapellen, kroonlijsten en dergelijke vormgegeven als zelfstandige elementen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- voegtype en breedte bij bestaande panden handhaven of terugbrengen naar historisch gewenste situatie

Materiaal- en kleurgebruik

- het materiaal- en kleurgebruik is terughoudend en traditioneel
- gevels zijn bij voorkeur in hoofdzaak van rode of bruine baksteen of zijn in lichte tint gepleisterd
- hellende daken van woningen zijn gedekt met oranje of grijze onglazuurde keramische dakpannen
- kozijnen, deuren en dakkapellen uitvoeren in hout
- het kleurgebruik wijkt niet sterk af van belendingen
- houtwerk is geschilderd in traditionele kleuren als crème wit of donker groen
- kleur- en materiaalgebruik bij seriematige woningbouw per rij in samenhang

Aanvullende welstandscriteria

Voor het Havendijkkwartier als onderdeel van het beschermd gezicht gelden de volgende aanvullingen:

Kleine plannen algemeen

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven

Aan- en uitbouwen

- aan- en uitbouwen zoveel mogelijk plaatsen achter het hoofdgebouw
- aan- en uitbouwen aan de achterzijde zijn maximaal twee derde van de gevellengte breed
- de onderbouw van aan- en uitbouwen aan de achterzijde komt niet uit boven de gootlijn van het hoofdgebouw

Bijgebouwen

- bijgebouwen met een vloeroppervlak groter dan 6 m² moeten worden afgedekt met een schuine kap, waarvan de hellingshoeken ten opzichte van het horizontale vlak mogen bedragen:
 - a. niet minder dan 15 graden in geval van een aankapping
 - b. niet minder dan 40 graden en niet meer dan 60 graden in de overige gevallen
- gevels zijn van baksteen, pleisterwerk of hout
- daken zijn afgedekt met keramische pannen

Overkappingen

- overkappingen zijn niet gewenst en in ieder geval niet zichtbaar vanaf de openbare weg

Dakkapellen en dakramen

- dakkapellen en dakramen hebben gezamenlijk maximaal een breedte van een derde van het dakvlak
- de zijwangen van dakkapellen in zink of metselwerk dan van hout en wel wit of donker schilderen
- dakkapellen kunnen de gootlijn raken als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel
- dakkapellen en dakramen blijven minimaal een meter onder de nok
- dakkapellen en dakramen op een (doorgaand)dakvlak zijn horizontaal gelijnd
- dakkapellen en dakramen zijn verticaal georiënteerd (staande kozijnen of kozijnindeling; geen strookramen)

Kozijn- en/of gevelwijzigingen

- kozijn- en gevelwijzigingen bij panden aan de Havendijk en Noorderwal zijn niet gewenst, behalve wanneer het herstel betreft van historisch wenselijke eigenschappen
- gevelopeningen zijn staand of hebben een verticale indeling
- kozijnen bij panden aan de Havendijk en Noorderwal liggen verdiept in het gevelvlak

Erfafscheidingen

- erfafscheidingen zijn bij voorkeur gemetseld en anders deels doorzichtig uitgevoerd in hout of ijzerwerk (danwel een combinatie van genoemde materialen)
- houten en ijzeren erfafscheidingen schilderen in een donkere tint (bij voorkeur groen) met eventueel met witte accenten



Historische panden hebben een rijke architectonische uitwerking



Gelijnde gevelopeningen en gevelbeeindiging zorgen voor horizontale geleiding



Achterkanten van nieuwbouw zijn gericht op de gracht en de dijk



Nieuwbouw bestaat uit één of twee lagen met een zadeldak



Nieuwbouw heeft een eenvoudige en liefst ook een zorgvuldige detaillering

NIEUWSTAD

Gebiedsbeschrijving

De Nieuwstad ligt ten zuiden van de Oude Stad en wordt aan drie zijden omgeven door brede singels. De grens met de Oude Stad wordt gevormd door een smalle tussengracht ter hoogte van de Varkensmarkt en de Binnenpoort. Het gebied bestaat uit twee delen. Langs de Zandstraat, Prijssestraat, Varkensmarkt en de singels wordt het beeld beheerst door individuele en afwisselende historische bebouwing. Het gebied hiertussen bestaat voor het grootste deel uit seriematige woningbouw.

De Zandstraat en Prijssestraat vormen de hoofdroutes door het gebied, waarbij de Zandstraat onderdeel is van de voorstraatroute die door de gehele binnenstad loopt. De randen van de Nieuwstad worden gekenmerkt door de singels met woningen die daar duidelijk op georiënteerd zijn. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit woningen, winkels en enkele horecabedrijven die aaneengesloten zijn gebouwd en in de voorgevelrooilijn staan. De gebouwen zijn pandsgewijs gebouwd en hebben een individueel en afwisselend karakter. Ze zijn met de vaak representatieve top- of langsgewel naar de weg gericht. De bebouwing vormt ondanks de gedifferentieerde straatwand een duidelijke stedenbouwkundige eenheid. De Varkensmarkt vormt hierin de centrale openbare ruimte en samen met de Binnenpoort de entree tot de Oude Stad. De panden hebben een opbouw tot twee lagen met kap. Langs de singels hebben de panden over het algemeen een opbouw van één en een enkele keer twee lagen met kap. Naast het zadeldak komen ook mansardekappen, wolfseinden, een enkel samengesteld dakvlak en afgeplatte zadeldaken voor. De noklijn staat haaks of loopt evenwijdig aan de straat. Gevels zijn veelal geleed door horizontaal gelijkende ramen en een duidelijke dak- of gootlijst. Dakkapellen zijn bescheiden van maat, staan met de voet meestal vlak boven of op de gootlijn en zijn in samenhang met de rest van het pand vormgegeven.

De architectonische uitwerking van de panden is gevarieerd en rijk. Dit komt naar voren in fijn gedetailleerde elementen als houten raam- en deurlijsten, veel kleurige siermetselwerkpatronen en natuurstenen speklagen. Gevels worden beëindigd met siermetselwerk of fijn bewerkte houten daklijsten. Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel. Gevels zijn gemetseld in gele of rode baksteen of voorzien van in lichte tint gepleisterd stucwerk. Kozijnen hebben traditioneel Hollandse houten profieleringen en zijn net als ramen, deuren en gevellijsten geschilderd in traditionele kleuren als crèmewit of donker groen. Daken zijn gedekt met rode of donkere keramische pannen.

Het gebied tussen de Zandstraat, Prijssestraat en de wallen heeft een totaal ander karakter. Langs onder meer de Boerenstraat, Nieuwstraat en de Kloosterstraat zijn in het kader van de stadsvernieuwing seriematige woningen gebouwd. De nieuwbouw bestaat uit korte rijen, waarbij herhaling van hetzelfde woningtype het uitgangspunt vormt. De voorgevel ligt terug en is georiënteerd op de straat. Rooi- en noklijnen lopen evenwijdig aan de straat, maar verspringen. De opbouw van de nieuwbouwwoningen wisselt van eenvoudig tot gedifferentieerd, maar bestaat in het algemeen uit één of twee lagen met een kap. Dakvlakken zijn afwisselend. Gevels hebben een duidelijke horizontale geleiding.

De architectonische uitwerking en detaillering is zorgvuldig, maar door het seriematige karakter ervan eenvoudig. Het kleur- en materiaalgebruik is terughoudend en per rij in samenhang. Gevels bestaan uit baksteen. Houten kozijnen, ramen en deuren zijn geschilderd in terughoudende kleuren.

Gebied 3

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

Doordat de samenhang tussen bebouwing en de historische wegenstructuur nog intact is, heeft vooral de bebouwing langs de Zandstraat en de Prijssestraat een hoge cultuurhistorische waarde. Dit geldt in veel mindere mate voor de seriematige woningbouw in het gebied tussen deze wegen en de wallen. Het oorspronkelijke stratenpatroon en het individuele karakter van de bebouwing is hierdoor verdwenen. Blinde kopgevels rijen vormen vaak frontaal in het zicht aan het einde van een straat. Het gebied maakt onderdeel uit van het beschermde stadsgezicht Binnenstad Culemborg.

De dynamiek van de bebouwing is laag en bestaat eventueel uit kleine wijzigingen. Het beleid is gericht op het behoud van het historische stadsbeeld langs de hoofdroutes door het gebied.

Aanvullend beleid

De Nieuwstad is deel van het beschermde gezicht Culemborg. Hiervoor is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin uitspraken gedaan worden over de gewenste gevelindeling nieuwe winkelpuien, reclame, luifels, de inrichting van de openbare ruimte en de entree van de binnenstad bij de Zandstraat.

Doordat het een beschermd gezicht is, gelden er voor dit gebied meer regels. In beschermd gezichten is altijd een bouwvergunning nodig. De waarde van het beschermd gezicht ligt in de historisch gegroeide en goed behouden samenhang tussen structuur en bebouwing. Met de aanvullende criteria wordt ingezet op behoud van de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden, die elders in de gemeente vrijgegeven zijn of binnen de voor de verdere gemeente geldende criteria vallen. Voor de Nieuwstad gaat het daarbij om het historisch stadsbeeld en de samenhang tussen de pandsgewijze bebouwing en de historische structuur van de stad.

Welstandsniveau 1

Voor de deels cultuurhistorisch waardevolle Nieuwstad geldt welstandsniveau 1. Bij de welstandsbeoordeling van panden langs de Zandstraat en Prijssestraat wordt gelet op het historische karakter, individualiteit en kleinschaligheid van bebouwing. Voor de nieuwbouw geldt dat vooral beoordeeld wordt op een eenvoudige maar zorgvuldige en terughoudende architectonische uitwerking en detaillering.



Gevarieerde en pandsgewijze bebouwing langs de Zandstraat



Verbijzondering van de hoek tussen de Zandstraat en de Oosterwal



Rondom de Nieuwstad liggen brede singels



Eenvoudige nieuwbouw in het historische stadsbeeld van de Nieuwstad



Grote gebouwen met een zeer eenvoudige uitwerking en detaillering passen niet

NIEUWSTAD

Welstandscriteria

Bij de welstandsbeoordeling van plannen in de Nieuwstad zal op de volgende aspecten worden getoetst:

Ligging

- gebouwen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- de voorgevel van de hoofdgebouwen staat in de voorgevelrooilijn
- de nokrichting is afwisselend, haaks op of evenwijdig aan de weg
- in oriëntatie, ritme en ontsluiting aanpassen aan belendingen
- bij rijen maakt de individuele woning deel uit van het geheel

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- rijen woningen kennen een sterke onderlinge samenhang
- gebouwen aan de Zandstraat en Prijssestraat bestaan uit een onderbouw van twee tot drie lagen met een kap
- kapvormen en -richtingen zijn afwisselend bij individuele panden
- goothoogten en gevelbeëindigingen verschillen
- seriematige woningbouw bestaat uit een onderbouw van één tot twee lagen met een zadeldak
- bij seriematige woningbouw lopen rooi- en noklijn evenwijdig aan elkaar en verspringen
- geen dichte gevels aan de straat
- aan-, op- en uitbouwen zijn beperkt van maat, ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- architectonische uitwerking van historische panden is zorgvuldig tot rijk
- detaillering van seriematige woningbouw is eenvoudig en terughoudend
- voorgevels van panden aan de Zandstraat en Prijssestraat is representatief en de bovenbouw heeft een symmetrische opzet
- gevels van panden aan de Zandstraat en Prijssestraat hebben een duidelijke verticale geleiding met staande ramen
- gevels van seriematige woningbouw hebben een horizontale geleiding
- bij seriematige woningbouw is herhaling leidraad voor het woningontwerp
- de hoeken van de gebouwen zijn gemetseld met penanten van tenminste 0,30 meter breed
- gevels langs de Zandstraat beëindigen met een kroon- of gootlijst
- langs de Zandstraat zijn dakkapellen, kroonlijsten en dergelijke vormgegeven als zelfstandige elementen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- voegtype en breedte bij bestaande panden handhaven of terugbrengen naar historisch gewenste situatie

Materiaal- en kleurgebruik

- het materiaal- en kleurgebruik is terughoudend en traditioneel
- gevels zijn in hoofdzaak van rode of bruine baksteen of in lichte tint gepleisterd
- hellende daken van woningen zijn gedekt met oranje of grijze ongeglazuurde keramische dakpannen
- kozijnen, deuren en dakkapellen uitvoeren in hout
- het kleurgebruik wijkt niet sterk af van belendingen
- houtwerk is geschilderd in traditionele kleuren als crème wit of donker groen
- kleur- en materiaalgebruik bij seriematige woningbouw is samenhangend

Aanvullende welstandscriteria

Voor de Nieuwstad als onderdeel van het beschermd gezicht gelden de volgende aanvullingen:

Kleine plannen algemeen

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven

Aan- en uitbouwen

- aan- en uitbouwen zoveel mogelijk plaatsen achter het hoofdgebouw
- aan- en uitbouwen aan de achterzijde zijn maximaal twee derde van de gevellengte breed
- de onderbouw van aan- en uitbouwen aan de achterzijde komt niet uit boven de gootlijn van het hoofdgebouw

Bijgebouwen

- bijgebouwen met een vloeroppervlak groter dan 6 m² moeten worden afgedekt met een schuine kap, waarvan de hellingshoeken ten opzichte van het horizontale vlak mogen bedragen:
 - a. niet minder dan 15 graden in geval van een aankapping
 - b. niet minder dan 40 graden en niet meer dan 60 graden in de overige gevallen
- gevels zijn van baksteen, natuursteen, pleisterwerk of hout
- daken zijn afgedekt met keramische pannen

Overkappingen

- overkappingen zijn niet gewenst en in ieder geval niet zichtbaar vanaf de openbare weg

Dakkapellen en dakramen

- dakkapellen en dakramen hebben gezamenlijk maximaal een breedte van een derde van het dakvlak
- de zijwangen van dakkapellen in zink of metselwerk dan van hout en wel wit of donker schilderen
- dakkapellen kunnen de gootlijn raken als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel
- dakkapellen en dakramen blijven minimaal een meter onder de nok
- dakkapellen en dakramen horizontaal lijnen
- dakkapellen en dakramen zijn verticaal georiënteerd (staande kozijnen of kozijnindeling; geen strookramen)

Kozijn- en/of gevelwijzigingen

- kozijn- en gevelwijzigingen zijn niet gewenst, behalve wanneer het herstel betreft van historisch wenselijke eigenschappen
- gevelopeningen zijn staand of hebben een verticale indeling
- kozijnen liggen verdiept in het gevelvlak

Erfafscheidingen

- erfafscheidingen zijn bij voorkeur gemetseld en anders deels doorzichtig uitgevoerd in hout of ijzerwerk (danwel een combinatie van genoemde materialen)
- houten en ijzeren erfafscheidingen schilderen in een donkere tint (bij voorkeur groen) met eventueel met witte accenten



Enkele panden aan de Varkensmarkt hebben een rijke uitstraling



Bebouwing langs wallen bestaat uit kleinschalige woningen



Seriematige nieuwbouw verstoort het historische karakter van de Nieuwstad



Het kleur- en materiaalgebruik is bij historische panden traditioneel en terughoudend



Kleinschalige bebouwing van één of hooguit twee lagen langs wallen

VOLENCAMPEN

Gebiedsbeschrijving

De direct aan de oostkant van de stad gelegen Volencampen is als grote open ruimte naast de binnenstad van grote ruimtelijke betekenis. Het gebied vormt de schakel tussen de binnenstad en het landschap. De open ruimte wordt aan vier zijden omgeven door groene dreven die bestaan uit een middenbaan met aan beide zijden een lager gelegen pad, begeleid door vier bomenrijen. De bebouwing langs de dreven bestaat uit vrijstaande villa's uit het eind van de negentiende en begin twintigste eeuw. Langs de Wilhelminadreef komen ook naoorlogse bungalow's en villa's. De oostelijke grens van het gebied wordt gevormd door het door L.P. Zocher in landschapsstijl ontworpen park De Plantage en een begraafplaats. De bebouwing langs het Voorburg vormt de overgang met de binnenstad.

De individuele woningen zijn gericht op de dreven en de open ruimte en maken daar een duidelijk front naar. De panden staan vrij op de ruime groene kavels met doorzichten en liggen niet direct aan de weg. Rooilijnen verspringen. Door de ruime voortuinen wordt het groene karakter van het gebied versterkt.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit villa's met een afwisselende en gedifferentieerde opbouw van één tot twee lagen met veelal samengestelde kappen of een plat dak. De begane grond laag is representatief en heeft meestal een hoge verdiepingshoogte. Gevels zijn over het algemeen symmetrisch opgebouwd. Aan-, op- en uitbouwen zijn meestal meeontworpen en maken duidelijk deel uit van de hoofdmassa.

Het gebied kenmerkt zich door hoogwaardige architectuur en een grote diversiteit aan stijlen. De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd van sober tot rijk. Staande gevelopeningen zorgen in combinatie met een samenhangende gevelopbouw voor een duidelijke geleiding. Meeontworpen erkers zorgen voor accenten.

Het materiaalgebruik is overwegend traditioneel. Gevels zijn van baksteen of in een lichte tint gepleisterd en vaak voorzien van siermetseelwerk verbanden. Hellende daken zijn gedekt met keramische pannen of leien. Kozijnen, ramen en deuren zijn meestal van hout. Bij moderne panden komen ook aluminium kozijnen voor. Het kleurgebruik is gevarieerd maar per gebouw in samenhang. Kozijnen en ander houtwerk zijn geschilderd in traditionele kleuren als crèmewit en donkergroen.

Langs het Voorburg staan de individuele panden dicht op elkaar en zijn directer op de weg gebouwd. De panden hebben een duidelijke oriëntatie op de weg en de Kasteeltuin. Langs de Bouhuysweg staan enkele recente villa's die vooral in architectonische uitwerking, kleur- en materiaalgebruik verschillen van de andere panden. De gevels zijn minder representatief en de detaillering is soberder.

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

Doordat de Volencampen samen met de grachten een verbinding tussen de binnenstad en het landschap vormen heeft het gebied een hoge cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde. De dynamiek van de bebouwing is laag en bestaat eventueel uit kleine wijzigingen. Bij uitbreiding dient de nieuwbouw te worden afgestemd op het oorspronkelijke hoofdgebouw. Nieuwe invullingen moeten passen in de oorspronkelijke bebouwingskarakteristiek van hoogwaardig vormgegeven villa's die op de grens van de binnenstad en het landschap staan.

Aanvullend beleid

De Volencampen maken deel uit van het beschermd gezicht Culemborg waarvoor een beeldkwaliteitsplan is opgesteld. Hierin worden weinig uitspraken gedaan over het gebied.

Doordat het een beschermd gezicht is, gelden er voor dit gebied meer regels. In beschermde gezichten is altijd een bouwvergunning nodig. De waarde van het beschermd gezicht ligt in de historisch gegroeide en goed behouden samenhang tussen structuur en bebouwing. Met de aanvullende criteria wordt ingezet op behoud van de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden, die elders in de gemeente vrijgegeven zijn of binnen de voor de verdere gemeente geldende criteria vallen. Voor de Volencampen gaat het daarbij om de relatie met historisch stadsbeeld en de samenhang tussen de individuele bebouwing en het aansluitende landschap.

Welstandsniveau 1

Voor de cultuurhistorisch zeer waardevolle Volencampen geldt welstandsniveau 1. Bij de welstandsbeoordeling wordt gelet op individualiteit en representativiteit van bebouwing.



Volencampen heeft een uitgesproken groen karakter



De individuele woningen hebben rijke architectonische uitwerking



Gevels hebben veelal een symetrische opbouw



Het kleur- en materiaalgebruik is in samenhang met het moderne karakter

VOLENCAMPEN

Welstandscriteria

Bij de welstandsbeoordeling van plannen in de Volencampen zal op de volgende aspecten worden getoetst:

Ligging

- het groene parkachtige karakter van de Volencampen behouden en versterken
- rooilijnen verspringen ten opzichte van elkaar
- hoofdgebouwen liggen terug van de weg, met uitzondering van de woningen aan het Voorburg
- gebouwen staan vrij op de kavel
- hoofdgebouwen zijn nadrukkelijk georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte
- doorzichten tussen de woningen behouden
- verharding van de voortuinen voor bijvoorbeeld inritten is in principe ongewenst

Massa

- gebouwen zijn individueel, afwisselend en gedifferentieerd
- villa's bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met een kap
- gevelcompositie komt overeen met de monumentale opbouw van gebouwen in de omgeving
- gevels zijn representatief
- ontwerpaandacht voor (deel)symmetrische opbouw van de gevels
- gevels hebben een duidelijke geleiding
- aan-, op- of uitbouwen zijn meeontworpen en maken deel uit van de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- architectonische uitwerking is divers
- detaillering is gevarieerd en zorgvuldig, sober tot rijk
- gebouwen hebben een rijke uitstraling
- bakstenen gevels zijn bij voorkeur voorzien van siermetselwerk
- gevelopeningen zijn voornamelijk staand
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt

Materiaal- en kleurgebruik

- kleur- en materiaalgebruik is traditioneel
- kleur- en materiaalgebruik is bij voorkeur in samenhang met panden in de omgeving
- gevels zijn in principe van baksteen en een enkele keer voorzien van een in lichte tint gestuct
- daken zijn gedekt met oranje of grijze ongeglazuurde keramische pannen of riet
- kozijnen zijn bij voorkeur van hout
- kozijnen en ander houtwerk zijn in het algemeen geschilderd in traditionele kleuren als crèmewit en donkergroen

Aanvullende welstandscriteria

Voor de Volencampen als onderdeel van het beschermd gezicht gelden de volgende aanvullingen:

Kleine plannen algemeen

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven

Aan- en uitbouwen

- aan- en uitbouwen zoveel mogelijk plaatsen achter het hoofdgebouw
- aan- en uitbouwen aan de achterzijde zijn maximaal twee derde van de gevellengte breed
- de onderbouw van aan- en uitbouwen aan de achterzijde komt niet uit boven de goot van het hoofdgebouw

Bijgebouwen

- bijgebouwen zichtbaar vanaf de openbare weg zijn in kleur- en materiaalgebruik gelijk aan hoofdgebouwen
- bijgebouwen met een vloeroppervlak groter dan 6 m² moeten worden afgedekt met een schuine kap, waarvan de hellingshoeken ten opzichte van het horizontale vlak mogen bedragen:
 - a. niet minder dan 15 graden in geval van een aankapping
 - b. niet minder dan 40 graden en niet meer dan 60 graden in de overige gevallen
- gevels zijn van baksteen, natuursteen, pleisterwerk of hout
- daken zijn afgedekt met gegolfde, keramische pannen of met een rieten dakbedekking

Overkappingen

- overkappingen zijn niet gewenst en in ieder geval niet zichtbaar vanaf de openbare weg

Dakkapellen en dakramen

- dakkapellen en dakramen hebben gezamenlijk maximaal een breedte van een derde van het dakvlak
- de zijwangen van dakkapellen in zink dan wel wit of donker schilderen
- dakkapellen kunnen de gootlijn raken als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel
- dakkapellen en dakramen blijven minimaal een meter onder de nok
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal en dienen horizontaal te lijnen (geen strookramen)

Kozijn- en/of gevelwijzigingen

- kozijn- en gevelwijzigingen zijn niet gewenst, behalve wanneer het herstel betreft van historisch wenselijke eigenschappen
- gevelopeningen zijn staand
- kozijnen liggen verdiept in het gevelvlak

Erfafscheidingen

- gemetselde erfafscheidingen zijn maximaal 0,60 meter hoog
- erfafscheidingen die geen onderdeel vormen van een gesloten straatwand zijn maximaal 1,00 meter hoog en deels doorzichtig
- erfafscheidingen zijn bij voorkeur van hout of ijzerwerk en geschilderd in een donkere tint (bij voorkeur groen) eventueel met witte accenten



Aan- en uitbouwen zijn in samenhang met de hoofdmassa



Nieuwbouw heeft veelal een eenvoudiger uitwerking en detaillering



Bouwing langs het Voorburg is min of meer aaneengesloten



Bebouwing besaat uit samengestelde volumes



Nieuwbouw heeft een eenvoudiger karakter

VEERWEGGEBIED

Gebiedsbeschrijving

Het Veerweggebied wordt begrensd door de Lek, de spoordijk de Beusichemsedijk en de jachthaven. De bebouwing concentreert zich hoofdzakelijk langs de Veerweg en rondom de Veerkade. Hier vandaan vertrekt de pont naar de andere oever van de Lek. Achter de bebouwing langs de Veerweg langs de Steenovenslaan staan enkele gebouwen met een recreatieve functie. Hierin zijn de onder andere de scouting, een manege en een duikvereniging gevestigd. Tussen de Lekdijk en het spoor in liggen de restanten van de vroegere Ronde Haven en de Kleine Lek. Dit deel van het Veerweggebied wordt nu hoofdzakelijk gebruikt als weide. Vooral het gebied achter de Veerweg en Veerkade maakt door opslag van jachten en een onbestemde inrichten een rommelige indruk.

Aan de westzijde van de Veerweg staan uit twee rijen aaneengeschaalde kleine arbeiderswoningen. De woningen hebben een opbouw van één laag met een kap. De gevels hebben een horizontale geleiding. De tweede rij heeft door een verticale topgevel in het midden een duidelijke symetrische opbouw. Dakkapellen staan met de voet in de gootlijn en zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa vormgegeven. Verder richting de rivier staan aan weerszijden van de weg woningen met een individueel en meer afwisselend karakter. De panden hebben een opbouw van twee lagen met een afgeplat zadeldak en de representatieve verticaal gelede gevels zijn gericht op de aanlegplaats van het veer en de rivier. Gevelopeningen zijn staand en zijn onderverdeeld met stijl en regels.

Langs de Veerkade staat evenwijdig aan de rivier een nieuwbouwblok met een begane grondlaag met enkele bedrijven en daarboven woningen. De opbouw van de panden bestaat uit afwisselend één of twee lagen met een schilddak. Erkers en dakkapellen vormen accenten en in de gevel. Dit blok wordt afgesloten door een representatieve villa met een gedifferentieerde opbouw met erkers, balkon, aan- en uitbouwen die in het oorspronkelijke ontwerp zijn meeontworpen. De woning heeft een duidelijke oriëntatie op de rivier. Grote dakoverstekken horizontaal gelijnde ramen en doorlopende dakranden zorgen voor een horizontale geleiding. Over twee verdiepingen doorlopende erkers zorgen voor accenten in de gevel. De overgang tussen de openbare weg en het privégebied is zorgvuldig vormgegeven door gemetselde muurtjes en beplanting.

De detaillering is over het algemeen zorgvuldig. Vooral bij de oudere panden komt dit naar voren in gootklossen en -lijsten, balkankers en een enkele keer in sierlijsten langs ramen of deuren. Bij de nieuwere panden langs de Veerkade is de detaillering eenvoudig en seriematig van aard.

Het kleur- en materiaalgebruik is over het algemeen traditioneel en terughoudend. De meeste gevels zijn van baksteen en soms voorzien van in lichte tint geschilderd stucwerk. Kozijnen hebben traditioneel Hollands houten profileringen en zijn over het algemeen geschilderd in traditionele kleuren als crème wit en donker groen. Daken zijn meestal gedekt met donkere keramische pannen.

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

De Veerweg vormt de afsluiting van de voorstraatroute door de binnenstad van Culemborg en zorgt voor het laatste verbindingsstuk tussen de Markt en de rivier. De lange rij arbeiderswoningen en de zware lindebomen er tegenover zorgen er samen met de ligging direct aan de Lek voor dat het gebied een duidelijk karakter heeft. Hoewel het gebied voor een belangrijk deel het gezicht van Culemborg is, heeft het deel tussen de Veerweg en de spoordijk heeft een sterk verrommeld karakter. Door herinrichting kan de waarde van het gebied voor de stad als geheel duidelijk toenemen.

De dynamiek in het gebied is gemiddeld en betreft vooral kleine wijzigingen. Individuele wijzigingen kunnen het samenhangende beeld van de arbeiderswoningen aantasten. Het beleid is dus vooral gericht op het inpassen van vernieuwingen in het bestaande beeld.

Aanvullend beleid

Het Veerweggebied maakt onderdeel uit van het beschermde stadsgezicht Culemborg, waarvoor een beeldkwaliteitsplan is opgesteld. Hierin worden weinig uitspraken over het gebied gedaan.

Doordat het een beschermd gezicht is, gelden er voor dit gebied meer regels. In beschermd gezichten is altijd een bouwvergunning nodig. De waarde van het beschermd gezicht ligt in de historisch gegroeide en goed behouden samenhang tussen structuur en bebouwing. Met de aanvullende criteria wordt ingezet op behoud van de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden, die elders in de gemeente vrijgegeven zijn of binnen de voor de verdere gemeente geldende criteria vallen. Voor het Veerweggebied gaat het daarbij om de samenhangende bebouwing langs de Veerweg als schakel tussen de historische stad en de Lek.

Welstandsniveau 1

Voor het Veerweggebied geldt welstandsniveau 1. Bij de welstandsbeoordeling wordt gelet op kleinschaligheid en een samenhangend beeld van de arbeiderswoningen. Richting het veer vormen individualiteit, representativiteit en oriëntatie op de rivier de belangrijkste uitgangspunten.



Bebouwing in rijen is gebaseerd op herhaling van woningtype



Dakkapellen zijn bescheiden vorgegeven en staan veelal met hun voet in de goot



Individuele bebouwing heeft een gedifferentieerde opbouw



Gevelopeningen zijn veelal staand en onderverdeeld

VEERWEGGEBIED

Welstandscriteria

Bij de welstandsbeoordeling van plannen in het Veerweggebied zal op de volgende aspecten worden getoetst:

Ligging

- per erf of kavel is er niet meer dan één hoofdmassa
- gebouwen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- de voorgevel van de hoofdgebouwen staat in de voorgevelrooilijn
- nokrichting loopt hoofdzakelijk evenwijdig aan de weg, een haakse richting komt voor bij als accent of bij individuele woningen
- bij rijen maakt de afzonderlijke woning deel uit van de gehele compositie

Massa

- individuele gebouwen hebben een gedifferentieerde en afwisselende opbouw
- bij rijen hebben de woningen per rij een sterke onderlinge samenhang
- individuele woningen hebben een opbouw tot twee lagen met een kap
- verschillende kapvormen komen voor
- rijen hebben een opbouw van één laag met een zadeldak
- aan-, op en uitbouwen zijn beperkt van maat, ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- aantasting van dakvlakken door grote dakkapellen, dakramen en dakopbouwen dient voorkomen te worden
- bijgebouwen staan achter de hoofdmassa en zijn ondergeschikt

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en gevarieerd
- bij nieuwbouw is de detaillering zorgvuldig en een interpretatie van de bestaande historische ornamentiek
- detaillering is zorgvuldig en bij rijen in samenhang
- voorgevels zijn representatief
- gevels hebben een horizontale geleiding met verticale accenten
- gevelopeningen zijn staand en hebben veelal een onderverdeling door stijlen en regels
- traditioneel Hollands houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- overgang tussen privé en openbaar is zorgvuldig vormgegeven

Materiaal- en kleurgebruik

- het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en terughoudend en bij rijen in samenhang
- gevels zijn in hoofdzaak van rode of bruinachtige baksteen en een enkele keer in lichte tint gestuct
- hellende daken zijn gedekt met oranje of grijze keramische pannen
- kozijnen, ramen en deuren zijn uitgevoerd in hout
- het kleurgebruik is terughoudend en wijkt niet af van de belendingen
- houtwerk is bij voorkeur geschilderd in traditionele kleuren als crème wit en donker groen

Aanvullende welstandscriteria

Voor het Veerweggebied als onderdeel van het beschermd gezicht gelden de volgende aanvullingen:

Kleine plannen algemeen

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven

Aan- en uitbouwen

- aan- en uitbouwen zoveel mogelijk plaatsen achter het hoofdgebouw
- aan- en uitbouwen aan de achterzijde zijn maximaal twee derde van de gevellengte breed
- de onderbouw van aan- en uitbouwen aan de achterzijde komt niet uit boven de goot van het hoofdgebouw

Bijgebouwen

- bijgebouwen met een vloeroppervlak groter dan 6 m² moeten worden afgedekt met een schuine kap, waarvan de hellingshoeken ten opzichte van het horizontale vlak mogen bedragen:
 - a. niet minder dan 15 graden in geval van een aankapping
 - b. niet minder dan 40 graden en niet meer dan 60 graden in de overige gevallen
- gevels zijn van baksteen, natuursteen, pleisterwerk of hout
- daken zijn afgedekt met keramische pannen of met een rieten dakbedekking

Overkappingen

- overkappingen zijn niet gewenst en in ieder geval niet zichtbaar vanaf de openbare weg

Dakkapellen en dakramen

- dakkapellen en dakramen hebben gezamenlijk maximaal een breedte van een derde van het dakvlak
- de zijwangen van dakkapellen in zink of metselwerk dan van hout en wel wit of donker schilderen
- dakkapellen kunnen de gootlijn raken als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel
- dakkapellen en dakramen blijven minimaal een meter onder de nok
- dakkapellen en dakramen horizontaal lijnen
- dakkapellen en dakramen zijn verticaal georiënteerd (staande kozijnen of kozijnindeling; geen strookramen)

Kozijn- en/of gevelwijzigingen

- kozijn- en gevelwijzigingen zijn niet gewenst, behalve wanneer het herstel betreft van historisch wenselijke eigenschappen
- gevelopeningen zijn staand
- kozijnen liggen verdiept in het gevelvlak

Erfafscheidingen

- erfafscheidingen die geen onderdeel vormen van een gesloten straatwand zijn maximaal een meter hoog en deels doorzichtig
- erfafscheidingen zijn van hout of ijzerwerk en geschilderd in een donkere tint (bij voorkeur groen) eventueel met witte accenten



Traditioneel materiaal- en kleurgebruik



Het gebied maakt hier en daar een verrommelde indruk



Nieuwbouw heeft een gedifferentieerde opbouw die niet past bij herhaling



Het achtergebied heeft een rommelig karakter

VOORROORLOGSE WOONWIJKEN

Gebiedsbeschrijving

De bebouwing staat langs de Westersingel, Burgemeester Keestrasingel, de Stationssingel en in de Bloemenbuurt vormen de eerste seriematige uitbreiding buiten de stadsgrachten. De bebouwing bestaat uit korte rijtjes arbeiderswoningen, individuele bebouwing en enkele rijen jaren dertig woningen. Door tuinen, plantsoenen en beplanting langs singels hebben ze een groen karakter.

Herhaling van hetzelfde woningtype is het uitgangspunt. Rijen en clusters zelf worden ook herhaalt waardoor er een samenhangende compositie ontstaat. Langs de Stationssingel en de Tulpstraat komen vrijstaande woningen voor die door massa, opbouw en vorm een individuele uitstraling hebben. Rooilijn per rij of cluster in samenhang. Bij stedenbouwkundige aanleidingen komen accenten in de bebouwing voor zoals kleine hoogteverschillen, nokverdraaiingen of rooilijnverspringen. De woningen zijn één tot twee lagen hoog en hebben een nadrukkelijke kap. Arbeiderswoningen hebben veelal een zadeldak met een evenwijdig aan de weg lopende noklijn. Bij vrijstaande woningen komen echter ook mansardekappen of samengestelde dakvlakken voor. De nokrichting wisselt, maar staat hoofdzakelijk haaks op de weg. Met name grotere woningen, vrijstaande woningen en hoekwoningen hebben een gedifferentieerde opbouw met meeontworpen erkers, balkons en uitbouwen. Dakkapellen zijn bescheiden vormgegeven en per rij of cluster in samenhang. Gevels zijn representatief hebben een duidelijke geleiding met accenten. De overgang tussen privéterrein en de openbare weg is zorgvuldig vormgegeven door gemetselde tuinmuurtjes.

De detaillering is zorgvuldig, vooral bij de woningen langs de Keestrasingel uitgewerkt tot op het kleinste niveau en in samenhang. De rand van het dak wordt benadrukt door een uitkragende dakgoot, grote dakoverstekken zijn uitgetimmerd. Raamvlakken zijn veelal onderverdeeld met stijlen en dorpels. Langs het Bakelbos hebben woningen een verfijnde uitwerking, door gootklossen, gemetselde gevelbeëindigingen, luifels en kleine bovenraampjes boven de hoofdentree.

Het kleur- en materiaalgebruik is per rij of cluster in samenhang. Gevels zijn grotendeels van donkere of rode baksteen met gevelaccenten. Verder zijn gevels soms deels of geheel gestuct en gepleisterd in lichte tint. Hellende daken zijn gedekt met oranje of donkere keramische pannen. Kozijnen zijn van hout en veelal in lichte tint geschilderd.

Door veel individuele wijzigingen is het samenhangende beeld van korte rijtjes arbeiderswoningen langs de Westersingel zwaar aangetast. Door nokophogingen, het doortrekken van de gevel en te grote dakkapellen hebben de woningen een individueel karakter gekregen.

Gebied 6

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

De stedenbouwkundige opzet in samenhang met de zorgvuldig vormgegeven woningen levert een pittoresk beeld op dat wordt versterkt door de groene voortuinen en de singels. Hoewel door vele individuele wijzigingen het samenhangende beeld van de bebouwing langs de Westersingel is aangetast.

De dynamiek in deze gebieden is gemiddeld en betreft vooral kleine wijzigingen. Deze kunnen echter van grote invloed zijn op het samenhangende beeld. Voor de Bloemenbuurt geldt dat het Damcu-terrein mogelijk geherstructureerd wordt. Het beleid is vooral gericht op het behoud van de samenhangende beeld waarin wijzigingen moeten worden ingepast.

Aanvullend beleid

De bebouwing langs de Westersingel, Burgemeester Keestrasingel en het Bakelbos zijn onderdeel van het beschermde stadsgezicht Culemborg, waarvoor een beeldkwaliteitsplan is opgesteld. Hierin worden weinig uitspraken gedaan over deze woongebieden.

Doordat delen van het gebied onderdeel zijn van het beschermd gezicht, gelden er voor dit gebied meer regels. In beschermd gezicht is altijd een bouwvergunning nodig. De waarde van het beschermd gezicht ligt in de historisch gegroeide en goed behouden samenhang tussen structuur en bebouwing. Met de aanvullende criteria wordt ingezet op behoud van de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden, die elders in de gemeente vrijgegeven zijn of binnen de voor de verdere gemeente geldende criteria vallen. Voor deze vooroorlogse bebouwing gaat het daarbij vooral om de samenhang met de binnenstad en de grachten en singels.

Welstandsniveau 1 en 2

Voor de vooroorlogse bebouwing geldt in principe welstandsniveau 1. Voor de Bloemenbuurt en de woonbuurt tussen de Stationssingel en de Paralelweg Oost geldt welstandsniveau 2. In deze gebieden twee wordt vallen de randen die in het zicht liggen vanuit het beschermde stadsgezicht echter ook onder welstandsniveau 1. Dit geldt voor de Stationssingel en de Oostersingel. Bij de beoordeling zal vooral worden gelet op het behoud van het samenhangende beeld, herhaling van het woningtype in rijen, individualiteit van vrijstaande woningen en zorgvuldige detaillering.



Individuele bebouwing met mansardekappen



Herhaling van woningtype en rechte rooilijnen scheppen een samenhangend beeld



Bescheiden dakkapellen staan met de voet in de dakgoot



Aan- en uitbouwen maken onderdeel uit van de hoofdmassa



Kleur- en materiaalgebruik is traditioneel

VOORROORLOGSE WOONWIJKEN

Welstandscriteria

Bij de welstandsbeoordeling van plannen in vooroorlogse woonwijken zal op de volgende aspecten worden getoetst:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- gebouwen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- de nokrichting is in hoofdzaak evenwijdig aan de weg, een haakse richting komt voor als accent of bij individuele woningen
- accenten en verspringingen in de rooilijn hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- de individuele woning maakt deel uit van de compositie van het cluster

Massa

- bouwmassa's zijn gedifferentieerd en gevarieerd
- gebouwen hebben representatieve voor- en zijgevels
- woningen hebben per cluster een sterke onderlinge samenhang
- woningen bestaan uit een onderbouw met één tot twee bouwlagen en een nadrukkelijke kap
- woningen hebben een zadeldak of mansardekap
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- op- en aanbouwen zijn van hetzelfde model, materiaal en kleur in samenhang met de compositie van het woningenblok
- aantasting van dakvlakken door grote dakkapellen, dakramen en dakopbouwen voorkomen
- bijgebouwen zijn ondergeschikt

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en gevarieerd
- de detaillering is zorgvuldig en per cluster in samenhang
- gevels hebben een horizontale geleiding met verticale accenten
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- de overgang tussen privé en openbaar is zorgvuldig vormgegeven
- de oorspronkelijke erfafscheiding als gemetselde muurtjes, hekwerken en hagen zoveel mogelijk behouden

Materiaal- en kleurgebruik

- het materiaal- en kleurgebruik is per cluster in samenhang
- gevels zijn in hoofdzaak van oranje of bruinachtige baksteen met hier en daar stuc- en siermetselwerkaccenten
- hellende daken van de woningen zijn voorzien van oranje of grijze keramische dakpannen
- kozijnen en deuren zijn uitgevoerd in hout
- het kleurgebruik is traditioneel en afgestemd op de omringende bebouwing

Aanvullende welstandscriteria

Voor de bebouwing langs de Westersingel, Burgemeester Keesstrasingel en het Bakelbos als onderdeel van het beschermd gezicht gelden de volgende aanvullingen:

Kleine plannen algemeen

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven

Aan- en uitbouwen

- aan- en uitbouwen zoveel mogelijk plaatsen achter het hoofdgebouw
- aan- en uitbouwen aan de achterzijde zijn maximaal twee derde van de gevellengte breed
- de onderbouw van aan- en uitbouwen aan de achterzijde komt niet uit boven de goot van het hoofdgebouw

Bijgebouwen

- bijgebouwen met een vloeroppervlak groter dan 6 m² moeten worden afgedekt met een schuine kap, waarvan de hellingshoeken ten opzichte van het horizontale vlak mogen bedragen:
 - a. niet minder dan 15 graden in geval van een aankapping
 - b. niet minder dan 40 graden en niet meer dan 60 graden in de overige gevallen
- gevels zijn van baksteen of hout
- daken zijn afgedekt met gegolfde, keramische pannen

Overkappingen

- overkappingen zijn niet gewenst en in ieder geval niet zichtbaar vanaf de openbare weg

Dakkapellen en dakramen

- dakkapellen en dakramen hebben gezamenlijk maximaal een breedte van een derde van het dakvlak
- de zijwangen van dakkapellen in zink dan wel wit of donker schilderen
- dakkapellen kunnen de gootlijn raken als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel
- dakkapellen en dakramen blijven minimaal een meter onder de nok
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal en dienen horizontaal te lijnen (geen strookramen)

Kozijn- en/of gevelwijzigingen

- kozijn- en gevelwijzigingen zijn niet gewenst, behalve wanneer het herstel betreft van historisch wenselijke eigenschappen
- gevelopeningen zijn staand
- kozijnen liggen verdiept in het gevelvlak

Erfafscheidingen

- erfafscheidingen die geen onderdeel vormen van een gesloten straatwand zijn maximaal een meter hoog en deels doorzichtig
- erfafscheidingen zijn van hout of ijzerwerk en geschilderd in een donkere tint (bij voorkeur groen) eventueel met witte accenten



Gevels bestaan uit baksteen en zijn soms voorzien van licht getint pleisterwerk



Samenhangend kleurgebruik zorgt voor eenheid in korte rijtjes



Grote verschillen in massa en opbouw verstoren het samenhangende beeld



Bebouwing is duidelijk georiënteerd op de singels



Hoge staande ramen zorgen voor een verticale geleiding

RECHTE WOONWIJKEN

Gebiedsbeschrijving

Rechte woonwijken bevinden zich op verschillende plekken in de gemeente en kenmerken zich door een planmatige en heldere ruimtelijke structuur met herhaalde woningen. Voorbeelden van wijken en buurten hiervan zijn Terweijde en de buurten tussen de Anthony van la Lainglaan en de Oranje Nassaulaan, rond Achter 't Zand en de buurt Achter de Poort.

Deze woningbouw wordt gekenmerkt door herhaling, zowel van de woning op zich als van rijen en blokken in een samenhangende compositie. De wijken vormen herkenbare eenheden binnen de kern en hebben een ruim en groen karakter. Dit karakter wordt versterkt door de ruime voor- en achtertuinen van de woningen. De voorgevels van de woningen zijn georiënteerd op de straat. De doorgaande goot- en noklijnen lopen evenwijdig aan de straat en benadrukken de ordelijke stedenbouw.

De woningen hebben eenvoudige opbouw van twee lagen met een kap, meestal een zadeldak. Binnen de rijen zijn er weinig accenten aangebracht. Schoorstenen geven, in combinatie met de herhaling van gevel-elementen, ritme aan het straatbeeld. De hoekwoningen zijn op een extra raam of deur na gelijk aan tussenwoningen. Hier en daar staan tot vier lagen gestapelde woningen met een flauw hellend of plat dak in een vergelijkbare stijl.

De materialisering en detaillering is meestal eenvoudig en seriematig van aard. De gemetselde gevels zijn veelal voorzien van houten of kunststof puien, die een groot deel van de gevel kunnen beslaan. De rand van de kap wordt veelal benadrukt door een uitkragende dakgoot. De daken zijn meestal voorzien van keramische pannen. Het kleurgebruik vertoont sterke samenhang per rij of blok. Ornamenten als versierde dak-, deur- en raamluiken komen voor.

Bijzondere elementen zijn Langs de zuidelijke rand van Terweijde staan twee flats die zijn opgebouwd uit zeven lagen met een plat dak. Met hun plaatsing in het groen vormen ze een accent. Ook het verzorgingshuis Kulenburg heeft een afwijkende opbouw van vier tot vijf lagen met een plat of flauw hellend dak. De eerste laag is als een duidelijke plint vormgegeven.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Deze naoorlogse uitbreidingswijken kenmerken zich door een ruime opzet, openbaar groen en herhaling van de woning als basiseenheid. Over het algemeen hebben de wijken geen bijzondere cultuurhistorische waarde.

De dynamiek van de wijken is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen, hoewel voor hoekwoningen meer plannen worden ingediend en de dynamiek dus hoger kan zijn. Naar verwachting zal het aantal bouwaanvragen voor deze gebieden de komende jaren stijgen door de verkoop van huurwoningen. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer.

Aanvullend beleid

Voor de rechte wijken geldt geen aanvullend beleid.

Welstandsniveau 2

Voor de rechte wijken met de herhaalde architectuur geldt welstandsniveau 2. Er zal onder meer worden beoordeeld op behoud van herhaling van rooilijn, gevelbeeld en materiaalgebruik.

Welstandscriteria

Bij de welstandsbeoordeling van plannen in rechte wijken zal op de volgende aspecten worden getoetst:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- gebouwen zijn met hun voorgevel gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- de individuele woning binnen een rij is een deel van het geheel
- rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden

Massa

- clusters, rijen en gestapelde woningen kennen een sterke onderlinge samenhang
- alleen vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling
- woonhuizen bestaan uit een onderbouw van twee lagen met bij voorkeur een zadeldak
- gestapelde woningen kunnen een onderbouw tot vier lagen hebben met een licht hellend zadeldak of plat dak
- op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmasa
- op- en aanbouwen zijn bij voorkeur per woningtype van hetzelfde model
- bijzondere functies mogen afwijken van gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- architectonische uitwerking is eenvoudig en seriematig
- ontwerpaandacht voor alle details
- bij rijenwoningen in de uitvoering de herhaling benadrukken
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume of ensemble
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt

Materiaal- en kleurgebruik

- het materiaal- en kleurgebruik is per cluster in samenhang
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, soms geschilderd of in lichte tint gestuct
- plaatmateriaal alleen gebruiken als invulling van een kozijn of hekwerk
- hellende daken van woningen zijn voorzien van oranje of gesmoorde keramische pannen
- het kleurgebruik is terughoudend en per cluster of rij in samenhang



Herhaling van woningtype vormt het uitgangspunt



Het materiaal- en kleurgebruik is per rij in samenhang



De bouwmassa heeft een eenvoudige opbouw van twee lagen met een zadeldak



Hoogbouw heeft een dichte plint, zes tot acht bouwlagen en een plat dak

OOSTELIJKE UITBREIDINGSWIJKEN

Beschrijving

In deze planmatig opgezette wijken uit de jaren zeventig en tachtig zijn woningen gegroepeerd in clusters of rijen, waarbinnen hetzelfde woningtype wordt herhaald. De wijken zijn te vinden aan de oostzijde van Culemborg, de wijken De Hond en Voorkoop.

De wijken vormen een verzameling clusters en rijen langs straten en woonerven met deels een meanderend stratenpatroon. Door het voorkomen van veel kleine groenelementen hebben deze wijken een groen uiterlijk.

Binnen een cluster komt over het algemeen één woningtype voor. Door een wisselende oriëntatie van de geschakelde woningen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte ontstaat er een gedifferentieerd beeld, hoewel de hoofdoriëntatie van de meeste woningen gericht is op het centrale deel van het woonerf. Binnen dit gedifferentieerde beeld verspringen de rooi- en noklijnen.

De opbouw van de woningen wisselt van simpel tot gedifferentieerd, maar in het algemeen bestaat ze uit een of twee lagen met een kap. De dakvlakken zijn afwisselend en vaak voorzien van dakkapellen en dakramen. Verlengde daken, op- en aanbouwen komen vaak voor. De woningen zijn meestal opgebouwd uit baksteen met beton, waarbij vaak een groot gedeelte van de gevel in beslag wordt genomen door puien of rabatdelen.

De detaillering van de woningen is meestal eenvoudig, met weinig accenten en seriematig van aard. De houten kozijnen, deuren en daklijsten zijn in overwegend terughoudende kleuren geschilderd, waarbij de samenhang van een cluster of rij wel eens verloren is gegaan in particulier initiatief.

Een uitzondering worden gevormd door de rand vrij staande woningen tussen de Lange Dreef en de Noteboom. De wijk De Hond sluit hierdoor aan op de individuele woningbouw rondom de Volencampen.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Deze woonwijken hebben planmatige opzet waarin de woningen gegroepeerd zijn in rijen of clusters langs meanderende straten of woonerven. Deze wijken hebben over het algemeen geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

De dynamiek van de wijken is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen. Voor deze woongebieden geldt welstandsniveau 2. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer.

Aanvullend beleid

Voor de oostelijke uitbreidingswijken geldt geen aanvullend beleid.

Welstandsniveau 1 en 2

Voor de oostelijke uitbreidingswijken met hun herhaalde architectuur geldt welstandsniveau 2. De randen van het gebied grenzen aan het beschermd gezicht en het landschap en daardoor geldt hiervoor welstandsniveau 1. Dit geldt voor de bebouwing langs de Lange Dreef, de Hondijk, Weithusen en de Triosingel. Er zal onder meer worden beoordeeld op behoud van een gedifferentieerd gevelbeeld, samenhangend materiaal- en kleurgebruik en het groene karakter van de wijken.

Welstandscriteria

Bij de welstandsbeoordeling van plannen in oostelijke uitbreidingswijken zal op de volgende aspecten worden getoetst:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- de individuele woning binnen een cluster of rij of blok is een deel van het geheel en voegt zich hier naar
- overige gebouwen kunnen vrij op de kavel staan
- hoofdmassa's zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen zijn per cluster in samenhang

Massa

- clusters, rijen en gestapelde woningen kennen een sterke onderlinge samenhang
- alleen vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling
- woningen hebben in principe een onderbouw tot twee lagen met zadeldak
- de nokrichting is in principe evenwijdig aan de de voorgevelrooilijn
- op-, aan- en uitbouwen zijn bij voorkeur per rij of cluster van hetzelfde model
- bijzondere functies mogen afwijken van gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- architectonische uitwerking is eenvoudig en seriematig
- ontwerpaandacht voor alle details
- herhaling in de rij of het cluster is de leidraad voor het woningontwerp
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op de architectuur van het hoofdvolume
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt

Materiaal- en kleurgebruik

- het materiaal- en kleurgebruik is per rij, cluster of blok in samenhang
- gevels bestaan in principe uit baksteen, eventueel met puien, houten beschoot of panelen
- hellende daken zijn bij voorkeur voorzien van dakpannen
- het kleurgebruik is in principe samenhangend en terughoudend
- op-, aan- en uitbouwen zijn in kleur en materiaal aangepast aan het hoofdgebouw



Herhaling in korte rijtjes vormt het uitgangspunt



Gevels hebben een gedifferentieerde opbouw



Naast baksteen komen getimmerde rabbatdelen vaak voor



Samenhangend kleur- en materiaalgebruik



Op-, aan- en uitbouwen zijn in kleur en materiaal aangepast aan het hoofdgebouw

WESTELIJKE UITBREIDINGSWIJKEN

Gebiedsbeschrijving

Met de wijken Goilberdingen en Parijsch zijn in Culemborg uitbreidingen gerealiseerd, die zich kenmerken door een thematische samenhang. De buurten hebben een heldere structuur en gevarieerde woningen, die in architectuur en materiaal bewust zijn vormgegeven.

De buurten hebben een open karakter. Langs de straten staan bomen en tussen stoep en parkeerplaatsen zijn op enkele plekken groenstroken aangelegd. In de wijken zijn grote groenelementen aangelegd als waterlopen, parken en gazons. De vaak ruime tuinen zorgen mede voor een groen karakter in de wijk.

De architectuur van de woningen is gebaseerd op herhaling in clusters of rijen met behoud van de individualiteit. Mede door variatie tussen rijen en clusters is het beeld afwisselend. Clusters hebben veelal hun eigen sfeer. Vaak liggen op centrale plekken in de wijk voorzieningen zoals bijvoorbeeld winkels en scholen.

De woningen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. Per cluster is de rooilijn in samenhang en verspringt niet. Appartementengebouwen langs de Pijssesweg staan in het algemeen vrij op de kavel. De woningen zijn seriematig gebouwd. De architectuur is gebaseerd op herhaling en een afwisselend beeld. De opbouw is veelal gevarieerd en gedifferentieerd. De massa is veelal samengesteld uit rechthoekige volumes. De woningen hebben meestal een onderbouw van twee lagen met een zadeldak of lessenaarkap en soms een terugliggende tweede laag of kap. Hoeken van rijen zijn vaak verbijzonderd met uitbouwen of hebben een extra laag. Het gevelbeeld is gevarieerd. Gevels hebben veelal accenten en een duidelijke horizontale of verticale geleiding. Appartementengebouwen hebben in het algemeen een torenachtig volume. De hoogte varieert.

De architectuur van de woningen is verzorgd. De detaillering is zorgvuldig en eenvoudig. Accenten als uitstekende dakranden, luifels en structuur in het materiaal komen veel voor.

Het materiaal- en kleurgebruik is samenhangend. Gevels zijn van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, soms met houten delen of plaatmateriaal. Het metselwerk heeft vaak vlakken of banen van afwijkende kleur. Hellende daken zijn gedekt met pannen. Kozijnen zijn van hout of kunststof.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De recente woonwijken zijn planmatig opgezet en hebben herhaalde woningen in clusters in een heldere stedenbouwkundige structuur. Vaak is de ruimtelijk-visuele kwaliteit vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. In het algemeen zijn er geen bijzondere cultuurhistorische waarden in deze wijken.

De dynamiek van deze uitbreidingen is gemiddeld. Hoewel de woningen nieuw zijn komen al veel uitbreidingen voor. Wijzigingen betreffen vooral dakkapellen en uitbouwen. De verwachting is dat in de komende jaren meer aanvragen zullen komen voor aanpassingen.

Aanvullend beleid

Voor de westelijke uitbreidingswijken geldt geen aanvullend beleid.

Welstandsniveau 1 en 2

Voor de westelijke uitbreidingswijken geldt welstandsniveau 2. De westelijke rand van het gebied vormt de overgang naar het landschapelijke waardevolle buitengebied. Voor de rand geldt welstandsniveau 1. Het beleid is gericht op beheer van de architectuur in de openbare ruimte. Omdat het ontwerp van de woning in het algemeen samenhangt met de belendingen en dan vooral wat betreft materiaal- en kleurgebruik zal het welstandsoordeel zich vooral richten op het behouden van de herhaling in de architectuur.

Welstandscriteria

Bij de welstandsbeoordeling van plannen in westelijke uitbreidingswijken zal op de volgende aspecten worden getoetst:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- de individuele woning binnen een cluster, rij of blok is een deel van het geheel en voegt zich hier naar
- de woningen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- bestaande rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden
- bijgebouwen staan bij voorkeur achter het hoofdgebouw

Massa

- bouwmassa's zijn gedifferentieerd
- clusters, rijen en gestapelde woningen kennen een sterke onderlinge samenhang
- alleen vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling
- gebouwen hebben in het algemeen een onderbouw van twee lagen met hellende kap
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- op-, aan- en uitbouwen zijn bij voorkeur per rij of cluster van hetzelfde model
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig
- herhaling in de rij of het cluster is de leidraad voor het woningontwerp
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdvolume
- de overgang tussen privé en openbaar is in het algemeen zorgvuldig vormgegeven
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt

Materiaal- en kleurgebruik

- het materiaal- en kleurgebruik is per rij, cluster of blok in samenhang
- gevels bestaan in principe uit baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal, eventueel in combinatie met puien, houten beschot of panelen
- het kleurgebruik is in principe samenhangend en terughoudend
- op-, aan- en uitbouwen zijn in kleur en materiaal aangepast aan het hoofdgebouw



Rijen of clusters hebben ene gedifferentieerde opbouw



Herhaling van woningtype vormt het uitgangspunt



Appartementengebouwen vormen stedenbouwkundige accenten



Op-, aan- en uitbouwen zijn in kleur en materiaal aangepast aan het hoofdgebouw



Bebouwing is georiënteerd op de weg

ECOLOGISCHE WOONWIJK LANXMEER

Gebiedsbeschrijving

De stedenbouwkundige structuur van de woonwijk Lanxmeer is voor een belangrijk deel gebaseerd op de landschappelijke kenmerken van het gebied, zoals de aanwezigheid van de Schoonrewoerdse stroomrug, het slagenlandschap, hagen en boomgaarden en enkele karakteristieke boerderijen. Deze landschappelijke structuur deelt het gebied in tweeën en functioneert vooral als zuivering en opslag van afvalwater van woningen en bedrijven. Aansluitende op deze groenstructuur is de bebouwing gegroepeerd in clusters rondom een semi-openbare binnenhoven waarop afwisselend voor- en achterkanten georiënteerd zijn. Centraal in de wijk liggen voorzieningen zoals gezondheidscentrum, een scholen en een kinderdagverblijf.

De architectuur van de woningen is gebaseerd op herhaling in clusters of rijen met behoud van de individualiteit. Mede door variatie tussen rijen en clusters is het beeld afwisselend. Clusters hebben veelal hun eigen sfeer, die voor een belangrijk deel bepaald wordt door vormgeving van de binnenhoven. De oriëntatie en indeling van de gevels wordt voor een belangrijk deel bepaald door een zo optimaal mogelijke bezonning. Dit betekent dat gevels die op het noorden zijn gericht veelal gesloten en gevels die op het zuiden zijn gericht veelal open zijn. Per cluster is de rooilijn in samenhang en verspringt enigszins. Appartementen- en kantoorgebouwen langs de randen van het gebied staan in het algemeen vrij op de kavel.

De woningen zijn binnen een cluster seriematig gebouwd. De opbouw is veelal gevarieerd en gedifferentieerd. De massa is veelal samengesteld uit rechthoekige volumes. De woningen hebben meestal een onderbouw van één of twee lagen met een a-symmetrisch zadeldak of lessenaarskap. Hoeken van rijen zijn vaak verbijzonderd met uitbouwen of hebben een extra laag. Het gevelbeeld is gevarieerd. Gevels hebben veelal accenten en een duidelijke horizontale of verticale geleiding. Appartementen- kantoorgebouwen hebben in het algemeen een blokvolume, met een heldere en duidelijke hoofdmassa met een variërende hoogte.

De architectuur van de woningen is verzorgd. De detaillering is zorgvuldig en eenvoudig. Accenten als uitstekende dakranden, luifels en structuur in het materiaal komen veel voor. Aan- en uitbouwen maken over het algemeen onderdeel uit van het ontwerp van de woning en zijn ondergeschikt of als zelfstandig element vormgegeven.

Het materiaal- en kleurgebruik is per cluster samenhangend. Gevels zijn van lichte geel of oranje getinte baksteen of uit met planken betimmerde gevelpanelen. Hellende vlakken zijn bekleed met pannen of van glas. Kozijnen, ramen en deuren zijn van hout en lichte kleuren geschilderd.

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

Lanxmeer neemt binnen de woongebieden van Culemborg door de specifieke doelstellingen vooraf een bijzondere plek in. De wijken kenmerkt zich door herhaling van woningtype in clusters in een door het landschap gevormde stedenbouwkundige structuur.

De dynamiek van deze uitbreidingen is gemiddeld en betreft vooral kleine wijzigingen zoals dakkapellen en uitbouwen.

Aanvullend beleid

Voor Lanxmeer geldt geen aanvullend beleid.

Welstandsniveau 1

Voor de ecologische woonwijk Lanxmeer geldt welstandsniveau 1. Het beleid is gericht op beheer van de architectuur in de openbare ruimte. Het welstandsoordeel zal zich vooral richten op het behouden van de herhaling en samenhang in de architectuur van de clusters. Bij individuele woningen zal voornamelijk op de individualiteit van de architectuur worden beoordeeld.

Welstandscriteria

Bij de welstandsbeoordeling van plannen in Lanxmeer zal op de volgende aspecten worden getoetst:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon dat bestaat uit samenhangende clusters rond binnenhoven
- de individuele woning binnen een cluster, rij of blok is een deel van het geheel en voegt zich hier naar
- de woningen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- bestaande rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden

Massa

- bouwmassa's zijn gedifferentieerd
- clusters, rijen en gestapelde woningen kennen een sterke onderlinge samenhang
- gebouwen hebben in het algemeen een onderbouw van twee lagen met een a-symmetrische hellende kap
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- op-, aan- en uitbouwen zijn bij voorkeur per rij of cluster van hetzelfde model
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig
- herhaling in de rij of het cluster is de leidraad voor het woningontwerp
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdvolume
- de overgang tussen privé en openbaar is in het algemeen zorgvuldig vormgegeven
- gevelindeling is afhankelijk van de oriëntatie op zon
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt

Materiaal- en kleurgebruik

- het materiaal- en kleurgebruik is per rij, cluster of blok in samenhang
- gevels bestaan in principe uit licht getinte baksteen in combinatie met puien en houten betimmering
- het kleurgebruik is per cluster samenhangend en terughoudend
- houtwerk is veelal geschilderd in aarde tinten
- hellende vlakken zijn bekleed met grijze dakpannen of transparant
- op-, aan- en uitbouwen zijn in kleur en materiaal aangepast aan het hoofdegebouw



Samenhangend kleur- en materiaalgebruik in rijen of clusters



Gebouwen hebben een gedifferentieerde massa opbouw



Op het zuiden gerichte gevels hebben een open karakter



Aanbouwen vormen zelfstandige elementen en zijn in samenhang met hoofdmassa



Appartementengebouwen vormen stedenbouwkundige accenten

BEDRIJVENTERREIN PAVIJEN

Gebiedsbeschrijving

Het bedrijventerrein Pavijen is vanwege het samenhangende beeld met deels representatieve bedrijfsbebouwing te kenmerken als moderne bedrijventerreinen. Aan de oostzijde langs het spoor heeft het terrein deels een traditioneel karakter, dat naar het westen richting de Erasmusweg en verder een steeds representatiever karakter krijgt.

Het terrein heeft een heldere stedenbouwkundige opzet met een zorgvuldige en doelmatige opzet van de openbare ruimte, die de representativiteit van de gebouwen ten goede komt. Vooral langs de provinciale weg, de Erasmusweg en de Wethouder Schoutenweg wordt dit beeld versterkt door inrichtingselementen als bomen en groenstroken. Deze wegen gelden als toegang tot het bedrijventerrein.

De gebouwen zijn vrijstaand en met hun voorgevel georiënteerd op de weg. Representatieve ruimten en kantoren liggen in het algemeen aan de voorzijde. Dit geldt met name voor de bedrijfsbebouwing langs de Erasmusweg en de Wethouder Schoutenweg. Deze wegen vormen de entree tot het bedrijventerrein, maar ook van het westelijke deel van de stad.

De bebouwing is in principe individueel en eenvoudig van opzet. De opbouw is tot twee lagen hoog met een plat dak. De panden bestaan uit loodsachtige volumes, waarbij entreepartijen en kantoorgedeeltes zijn veelal vormgegeven zijn als accenten of zelfs verzelfstandigd. Ze hebben een grote variatie in maat en schaal. De gevels zijn representatief en hebben een heldere opzet en detaillering.

Het materiaalgebruik is overwegend modern. Gevels van plaatmateriaal en gevouwen staalplaat komen net als glaspuien en gladde baksteen veel voor. Het kleurgebruik is terughoudend. Dit geldt vooral voor de bebouwing langs de rand van het terrein.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Voor moderne bedrijventerreinen zijn de openbare ruimte en de verschijningsvorm van de bebouwing, die onder meer dienst doet als blikvanger, van belang. De representatieve bedrijfspanden langs de Erasmusweg, die geldt als de entree tot het bedrijventerrein en het westelijke deel van Culemborg, weerspiegelen de functie van de weg in de structuur van de stad. De bebouwing aan de randen van het bedrijventerrein grenzen direct aan het waardevolle landschap rondom de stad. Om het waardevolle beeld niet te verstoren is een goede inpassing van wijzigingen en nieuwbouw langs de randen van het bedrijventerrein van belang. Voor de terreinen binnen in het gebied geldt dat het beleid terughoudend is en vooral gericht op het goed functioneren en beheer.

Welstandsniveau 1, 2 en 3

Voor het bedrijventerreinen Pavijen gelden welstandsniveau's 1,2 en 3. De bebouwingsrand die de overgang vormt naar het omliggende landschap valt onder een zware toetsing, welstandsniveau 1. De beoordeling is vooral gericht op een zorgvuldige architectuur en een terughoudende inpassing die het waardevolle landschappelijke beeld niet verstoort. De bebouwing langs de Erasmusweg, de Wethouder Schoutenweg en het spoor valt onder een reguliere toetsing, welstandsniveau 2. De beoordeling is gericht op representativiteit van de bedrijfspanden en zorgvuldigheid van de architectuur. Voor de overige terreinen geldt een soepele toetsing, welstandsniveau 3

Welstandscriteria

Bij de welstandsbeoordeling van plannen op het bedrijventerrein Pavijen zal op de volgende aspecten worden getoetst:

Ligging

- gebouwen staan in principe parallel aan de weg
- per terrein is er één hoofdmassa
- gebouwen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste weg
- representatieve ruimtes als kantoren en verkoopruimtes zoveel mogelijk aan de voorzijde situeren
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

- gebouwen zijn overwegend vrijstaand en individueel
- bedrijfspanden hebben een eenvoudige hoofdvorm
- bij stedenbouwkundige aanleidingen zelfstandige volumes vormgeven als accenten
- entreepartijen en kantoorgedeelten zijn vormgegeven als accenten of als zelfstandige volumes
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is met name aan de Erasmusweg, Wethouder Schoutenweg en het spoor zorgvuldig
- gebouwen langs de Erasmusweg, Wethouder Schoutenweg en het spoor hebben een representatieve uitstraling
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zijn afgestemd op het hoofdvolume

Materiaal- en kleurgebruik

- materiaal- en kleurgebruik is representatief en samenhangend
- kleurgebruik langs de randen van het bedrijventerrein en de overgang naar het landschap is terughoudend en in samenhang met de landschappelijke context
- materiaal- en kleurgebruik van aanbouwen is afgestemd op het hoofdvolume
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat



Accenten hebben een stedenbouwkundige aanleiding



Representatieve functies zijn gericht op de weg

SPORT- EN RECREATIEPARKEN

Gebiedsbeschrijving

De sport- en recreatiegebieden Terweijde, langs de Westersingel, Lange Dreef en de Landzichtweg hebben een overwegend groen karakter, waarin voor de eenvoudige bebouwing een bescheiden rol is weggelegd.

Deze bebouwing bestaat uit een hoofdgebouw met enkele bijgebouwen, die geclusterd op het terrein staan. Het hoofdgebouw gericht is op de belangrijkste openbare ruimte: het sportveld. De entree kan zijn gericht op de weg en worden vormgegeven als accent.

De gebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een flauw hellende kap of plat dak. Hoewel de gebouwen vaak verschillen van uiterlijk is de hoofdvorm vaak helder en de architectuur eenvoudig.

Grote vlakken bestaan uit materiaal met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat. De gevels van de sporthallen en zwembaden zijn op het entreegedeelte na veelal gesloten. Het kleurgebruik is terughoudend.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De sport- en recreatieterreinen zijn eenvoudig qua opzet en bebouwing en hebben een groen karakter. De architectuur is terughoudend. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In deze gebieden zijn er geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten op de bestaande terreinen.

Het beleid is terughoudend en gericht op beheer. Met name bij sport- en recreatieterreinen buiten de kern is een goede inpassing in het landschap van belang.

Aanvullend beleid

Voor sport- en recreatieparken geldt geen aanvullend beleid.

Welstandsniveau 2

Voor sport- en recreatieterreinen met de veelal heldere indeling geldt welstandsniveau 2. Bij beoordeling zal worden gelet op een terughoudende architectuur en landschappelijke inpassing

Welstandscriteria

Bij de welstandsbeoordeling van plannen in sport- en recreatieparken zal op de volgende aspecten worden getoetst:

Ligging

- per terrein is er één hoofdmassa
- het hoofdgebouw is vrijstaand en individueel
- het individuele gebouw binnen een cluster is deel van het geheel en voegt zich hier naar
- het hoofdgebouw is met de voorgevel gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- bijgebouwen zijn ondergeschikt
- grootschalige verharding van voorerven voor bijvoorbeeld parkeerplaatsen zoveel mogelijk beperken

Massa

- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met flauw hellende kap of plat dak
- gebouwen hebben per cluster samenhang
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw
- geledingen in massa zijn wenselijk

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is eenvoudig
- er is ontwerpaandacht voor alle details
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- entreepartijen zijn vormgegeven als accent of als zelfstandig volume
- bijgebouwen zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als de hoofdmassa
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels zijn bij voorkeur van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat
- het kleurgebruik is terughoudend en in onderlinge samenhang
- beplanting rondom sportterreinen is streekeigen



Gebouwtjes hebben een eenvoudige detaillering



Gebouwen hebben een opbouw van één tot twee lagen



Hoofdgebouwen zijn individueel en vrijstaand



Achterkant van camping geeft rommelig beeld

BUITENGEBIED

Gebiedsbeschrijving

Het buitengebied rondom Culemborg is onder te verdelen in het oeverwallandschap langs de Lek en de Meer en het komgrondlandschap ten zuiden van de stad. Kenmerkend voor de oeverwallen zijn oude en kleinschalige blokverkavelingen die vooral gebruikt werden voor groente- en fruitteelt. De komgronden worden gekenmerkt door grotere open ruimtes die door ontwatering en ruilverkaveling een grootschaliger karakter hebben. De individuele en vrijstaande bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijcomplexen of woningen die op regelmatige en ruime onderlinge afstand van elkaar liggen. Voor op de oeverwallen en langs de rivierdijken vormt de bebouwing eerder een open lintstructuur die zich soms verdicht. De bebouwing staat evenwijdig aan het slotenpatroon of volgt de richting van de weg. Rooilijnen zijn teruggelegen en verspringen ten opzichte van elkaar. Woningen en boerderijen hebben een duidelijke oriëntatie op de weg. Kenmerkend bij de boerderijen zijn de vele bijgebouwen die achter het hoofdgebouw liggen. Naast schuren komen er hier en daar ook originele hooibergen voor.

De bebouwing is individueel en afwisselend. Ze hebben een eenvoudige opbouw van één en soms twee lagen met hellende kap, meestal een zadeldak, schilddak of een mansardekap. Wolfseinden komen voor. Bij de boerderijen heeft het voorste deel van oorsprong een woonfunctie en is meer representatief. Bijgebouwen liggen veelal achter het hoofdgebouw en hebben een eenvoudige hoofdvorm met meestal een zadeldak.

De gebouwen hebben een zorgvuldige detaillering. Grote gevelopeningen zijn staand, waarbij de vensters veelal zijn onderverdeeld. In het gevelvlak komen voornamelijk bij oudere panden baksteendetaileringen voor in de vorm van gemetselde lateien, vlechtwerk en andere patronen. Rollagen en horizontaal gelijkende ramen zorgen voor een duidelijke geleiding van de gevel.

De materialisering is traditioneel. Gevels bestaan voornamelijk uit baksteen en zijn soms gestuct. De meeste daken zijn gedekt met riet dan wel met rode of gesmoorde pannen. Houtwerk als kozijnen, ramen, deuren en windveren zijn over het algemeen in traditionele kleuren geschilderd. Bijgebouwen bestaan hoofdzakelijk uit materialen met een structuur, zoals baksteen, houten betimmering en deels uit beplating. Het kleurgebruik is rustig en aangepast aan het landschap.

Uitzondering wordt gevormd door het landgoed De Bol dat ten noordoosten van de Volencampen ligt. In de bocht van de Beusichemse dijk is een vierkant terrein omkaderd met bomen. Tussen het vierkant en de dijk ligt op een kleine verhoging het landhuis dat bestaat uit een hoge onderbouw met een nadrukkelijke rieten kap en rijke detaillering heeft.

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

De afwisseling tussen het kleinschalige oeverwallandschap en de grotere schaal van de komgronden is samen met het karakteristieke grondgebruik en de afwisselende bebouwing in beide gebieden van groot belang voor de beeldkwaliteit van het gebied. De dynamiek van het gebied is gemiddeld en betreft ten hoogste de vervanging van een enkel pand. Door bedrijfsbeëindiging en de bouw van meerdere woningen op vrijgekomen kavels kan de dynamiek toenemen. Bij nieuwbouw is het van belang dat het open en groene karakter van het gebied en de ruime afstand tussen de bebouwingsclusters behouden blijft. Wijzigingen aan bestaande bebouwing moeten zorgvuldig worden aangepast aan het huidige landschapsbeeld.

Welstandsniveau 1

Voor bebouwing in het buitengebied geldt welstandsniveau 1. Bij de beoordeling zal vooral worden gelet op het behoud van het open en groene karakter van het gebied, individualiteit en afwisseling van de bebouwing en zichtbare detaillering.

Welstandscriteria

Bij de welstandsbeoordeling van plannen in het buitengebied zal op de volgende aspecten worden getoetst:

Ligging

- hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- de bebouwing is met de voorgevel gericht op de weg
- publieke of representatieve functies zijn gericht op de weg
- bedrijfsgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn
- rooilijnen zijn per cluster of rij in samenhang
- opslag bij voorkeur uit het zicht houden
- grootschalige verharding van voorerven voor bijvoorbeeld inritten is in principe ongewenst
- kleine, utilitaire gebouwtjes in het veld hebben eenzijdige oriëntatie

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- aaneengebouwde woningen zijn per blok in samenhang
- woongebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag tot twee lagen met een kap
- bedrijfsgebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag met een flauw hellend zadeldak of plat dak
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de weg en is per rij in samenhang
- zijgevels van vrijstaande woningen hebben vensters
- op-, aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa hebben een eenvoudige vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en afwisselend
- bedrijfsgebouwen zijn eenvoudig en zorgvuldig gedetailleerd
- zeer grote lengtes zijn door middel van geleding van de wand (in materiaal of vorm) doorbroken
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zijn afgestemd op het hoofdvolume
- ramen zijn in principe staand
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt

Materiaal- en kleurgebruik

- de kleuren zijn traditioneel en terughoudend
- gevels van woongebouwen zijn van baksteen
- hellende daken van woningen zijn gedekt met pannen
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- kleuren contrasteren niet met de omliggende bebouwing
- houtwerk is geschilderd of gebeitst
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik zijn afgestemd op de hoofdmassa



Woningen hebben een eenvoudige opbouw en zijn gericht op de weg



bedrijfsgebouwen liggen achter de hoofdbouwen



Boerderijen hebben veelal een eenvoudige hoofdmassa en een zorgvuldige detaillering



Het landschap heeft soms een grootschalig en open karakter

HOOFDSTUK 5

Objectgerichte welstandscriteria

TOELICHTING

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

Beleid ten aanzien van specifieke bouwwerken

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

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

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

BOERDERIJEN

Objectbeschrijving

In Culemborg zijn op meerdere plaatsen langs de linten boerderijen te vinden, die aan het agrarisch verleden van de gemeente herinneren. Goede voorbeelden hiervan staan onder meer langs de Goilberdingerdijk en de Beusichemsedijk.

De boerderijen liggen meestal niet direct aan de weg, maar dieper op de kavel, veelal omgeven met beplanting. De erfindeling en de erfbeplanting van oorsprong deel uit van de compositie van het geheel. De beplanting dient hierbij als zonwering en windkering. Deze is echter bij een deel van de boerderijen verloren gegaan. De rooilijnen van de hoofdgebouwen verspringen en lopen evenwijdig aan de weg of aan het slotenpatroon. De bebouwing bestaat vaak uit een hoofdgebouw en iets teruggelegen bijgebouwen als stallen, schuren en hooibergen. Het hoofdgebouw staat in principe met de kop- of langsgevel gericht naar de hoofdweg.

Het hoofdgebouw is soms onderverdeeld in een woon- en een bedrijfsdeel en meestal voorzien van een plint, een begane grond en een laag met een kap, die meestal de vorm van een zadeldak heeft eventueel met wolfseind. In de dakvlakken zitten tegenwoordig vaak dakramen.

De veelal representatieve kop- of langsgevel van het woondeel is vaak symmetrisch met hoge ramen, die soms zijn geflankeerd door luiken.

De overige ramen van de zijgevels zijn meestal kleiner. De boerderijen hebben een zorgvuldige detaillering. Bij traditionele boerderijen komen veel rijke details als versierde omlijstingen om de grote ramen en een windveer langs de dakrand voor.

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

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De boerderijen met erfbeplanting en bijgebouwen, zijn kenmerkend voor het buitengebied. De boerderijen bepalen mede het cultuurhistorisch waardevolle beeld. Een aantal boerderijen verliest de agrarische functie en wordt aangepast op de woonfunctie. Hiermee kan het beeld ingrijpend veranderen. De hoofdopzet van het gebouw alsmede de erfinrichting zijn van belang.

Welstandsniveau 1

Voor de boerderijen in het buitengebied van Culemborg geldt welstandsniveau 1. Naast de ordening op het erf zal er onder meer worden beoordeeld op een zorgvuldige detaillering en een traditioneel kleur- en materiaalgebruik.

Welstandscriteria

Bij de welstandsbeoordeling van plannen voor boerderijen zal op de volgende aspecten worden getoetst:

Ligging

- er is één hoofdmassa en deze staat voor de bijgebouwen
- heldere ordening van verschillende gebouwen op het erf aanhouden
- rooilijnen zijn evenwijdig aan de weg of liggen parallel aan het verkavelingspatroon
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken
- het hoofdgebouw is met de voor- of representatieve gevel gericht naar de weg

Massa

- gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag met in principe een zadeldak
- op-, aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- zijgevels hebben vensters

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en gevarieerd
- het verschil tussen voorhuis en achterhuis van het hoofdgebouw wordt benadrukt
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zijn zorgvuldig afgestemd op het hoofdvolume
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zijn zorgvuldig gedetailleerd en voorzien van profileringen
- bijgebouwen als hallen en schuren zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als de hoofdmassa
- vensters in het woongedeelte zijn staand
- vensters hebben een onderverdeling met bijvoorbeeld tussenkalven
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels zijn in principe gemetseld in rode baksteen en soms voorzien van stucaccenten
- hellende daken zijn gedekt met keramische pannen of natuurriet
- bijgebouwen zijn in materiaal- en kleurgebruik afgestemd op het hoofdgebouw
- het kleurgebruik is traditioneel en terughoudend



Vensters zijn staand en zorgen voor een duidelijke geleding



Het verschil tussen voorhuis en achterhuis wordt benadrukt



Hoofdmassa staat voor de bijgebouwen

AGRARISCHE BEDRIJFSGEBOUWEN

Objectbeschrijving

Naast boerderijen als object komen in de gemeente agrarische gebouwen voor als stallen en hallen. Ze worden gebruikt voor de verwerking en opslag van gewassen of voor het stallen van vee. Deze kunnen achter een klassieke boerderij staan, maar ook op het erf van een platte-landswoning. De bedrijfsgebouwen worden meestal omgeven door groenstroken om ze enigszins aan het oog te onttrekken.

De agrarische bedrijfsgebouwen staan niet direct langs de weg, maar liggen achter de eerste rij bebouwing waarin de woonhuizen te vinden zijn. Ze hebben eenvoudige, rechthoekige plattegronden en staan met de korte zijde naar de weg gericht. Aan deze kant is vaak een grote deur te vinden. De hoogte is veelal beperkt tot één laag met een flauw hellende kap. Ook de uitvoering is eenvoudig. In het algemeen hebben ze een onderbouw met een plint van baksteen en een gevel van staalplaat. Het dak is ook vaak afgedekt met een staalplaat, soms in combinatie met doorzichtige kunststof platen.

De detaillering van de agrarische bedrijfsgebouwen is terughoudend. De kleuren van deze gebouwen zijn gedekt. De beplating van de onderbouw varieert in het algemeen van licht tot donkergroen. Hier en daar is de lengte van de gebouwen gebroken door lichte kleurverschillen in de gevels. Kozijs zijn vaak uitgevoerd in de kleur van de beplating of wit. De daken zijn meestal lichtgrijs. Op deze manier vallen de gebouwen niet op in het landschap en trekken ze minder aandacht dan de woonbebouwing grenzend aan de weg.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De waarde van de agrarische bedrijfsgebouwen is vooral gelegen in hun functioneren. Ze vertegenwoordigen geen cultuurhistorische waarden, maar vervullen een rol in de uitoefening van het boerenbedrijf en daarbij horende functies.

In de toekomst kunnen oude gebouwen worden vervangen, maar ook meer agrarische bijgebouwen worden geplaatst.

Het beleid voor de agrarische bedrijfsgebouwen is gericht op het beheer van het landschap, waarin de agrarische bedrijven een belangrijke rol vervullen. De gemeente richt zich op het inpassen van deze objecten in het landschap. Terughoudende vormgeving en kleurstelling zijn gewenst gezien het open landschap en de daaruit volgende goede zichtbaarheid van de gebouwen. De plaatsing van de gebouwen moet recht doen aan het verkavelingspatroon van het landschap.

Welstandsniveau 2

Voor de functionele agrarische bedrijfsgebouwen geldt welstandsniveau 2, waarbij terughoudende vormgeving en kleurstelling het meest van belang zijn.

Object 2

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt er getoetst aan de hand van de volgende criteria.

Ligging

- plaatsing achter het hoofdgebouw
- het gebouw is bij voorkeur met de korte gevel gericht naar de weg
- rooilijnen variëren tussen evenwijdig aan de weg en parallel aan het verkavelingspatroon
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken

Massa

- agrarische bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- agrarische bedrijfsgebouwen hebben een onderbouw van één laag met bij voorkeur een flauw hellend zadeldak

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig en zorgvuldig
- ramen zorgen voor ritmiek in de gevel
- geen reclame-uitingen op of aan agrarische bedrijfshallen plaatsen

Materiaal- en kleurgebruik

- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering, metaal- of golfplaat
- het kleurgebruik is terughoudend en aangepast aan het landelijk gebied
- daken zijn bij voorkeur grijs en anders transparant



Het kleurgebruik is terughoudend en aangepast aan het landelijk gebied



De architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig en zorgvuldig



Agrarische bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm

HOOFDSTUK 6

Sneltoetscriteria voor kleine bouwwerken

TOELICHTING

Veel voorkomende kleine bouwwerken

In deze hoofdstuk worden de welstandscriteria gegeven voor de 'sneltoets' van enkele categorieën veel voorkomende kleine bouwwerken:

- aan- en uitbouwen,
- bijgebouwen en overkappingen,
- dakkapellen,
- gevelwijzigingen,
- erfafscheidingen,
- dakramen
- zonnepanelen en -collectoren
- spriet-, staaf- en schotelantennes
- rolhekken, luiken en rolluiken

In tegenstelling tot alle eerder beschreven relatieve welstandscriteria gaat het in deze paragraaf om vrijwel absolute, objectieve criteria die de planindieners vooraf maximale duidelijkheid geven. De wijze waarop deze ambtelijke toetsingscriteria worden gebruikt is ten dele afhankelijk van het welstandsniveau van het gebied dan wel het object.

Voldoet een aanvraag niet aan de sneltoetscriteria dan wil dat niet zeggen, dat het bouwplan welstandshalve niet voldoet. Het plan kan dan aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Vergunningsvrij

In de reguliere en bijzondere welstandsgebieden zijn de genoemde bouwwerken binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij. Dat betekent dat een deel van deze plannen (met name aan de achterzijde van woningen) niet preventief, dus vooraf, wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrij bouwwerk achteraf ingrijpen als dit in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit gebeurt op grond van de excessenregeling, zie hoofdstuk 7). Daarom wordt aanbevolen ook bij vergunningsvrije bouwwerken kennis te nemen van de sneltoetscriteria. In de bijzondere welstandsgebieden en bij de karakteristieke of beeldbepalende panden zal de excessenregeling eerder van toepassing zijn dan in de reguliere welstandsgebieden, omdat deze gebieden en objecten gevoeliger zijn voor aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de sneltoetscriteria zijn uiteraard nooit een excès.

Bouwvergunning

Indien een bouwwerk dat valt onder de bovengenoemde categorieën niet vergunningsvrij is moet een bouwvergunning worden aangevraagd. In dat geval treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan geen bezwaar oplevert wordt het bouwplan door een door burgemeester en wethouders gemandateerde ambtenaar getoetst. Een bouwplan is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als wordt voldaan aan de sneltoetscriteria, maar ook niet als deze de vervanging is van een oorspronkelijk bouwwerk (behalve als deze dient te worden vervangen vanwege repressief welstandstoezicht) of als het een door de gemeente geaccepteerde toevoeging of wijziging is voor een woonwijk. Voldoet het plan aan deze

criteria dan geeft deze ambtenaar namens burgemeester en wethouders het positieve welstandsoordeel. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het bouwplan aan de welstandscommissie (dan wel een namens haar gemandateerd lid) voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruik maakt van de gebiedsgerichte, de objectgerichte en de algemene welstandscriteria.

Monumenten

Bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten zijn de elders vergunningsvrije bouwwerken, vergunningplichtig. Dat betekent dat altijd een bouwvergunning moet worden aangevraagd.

Ook in deze gevallen treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan geen bezwaar oplevert, wordt het bouwplan door de welstandscommissie (dan wel een namens haar gemandateerd lid) getoetst aan de sneltoetscriteria voor beschermde situaties. Voldoet het plan aan deze criteria dan volgt een positief welstandsadvies. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het bouwplan beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte, de objectgerichte en de algemene welstandscriteria.

Voor- en achterkant

In het verlengde van de systematiek van het 'Besluit bouwvergunningsvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken' (Besluit bouwvergunningsvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken, SB 2002, 410) wordt bij de sneltoetscriteria onderscheid gemaakt in de voor- en de achterkant van een bouwwerk.

Onder voorkant wordt verstaan:

- 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 (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

Onder achterkant wordt in dit verband verstaan:

- 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 het openbaar groen.

Het begrip 'weg' wordt nader verklaard in de Wegenverkeerswet. Bij het begrip 'openbaar groen' moet worden uitgegaan van 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. 'Gekeerd naar de weg of het openbaar groen' impliceert dat tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen een directe feitelijke relatie is. Die relatie is er niet wanneer zich tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen andere begrenzendende elementen aanwezig zijn, zoals het erf van de burens, bos, (bij)gebouwen of water. Dit betekent dat bijvoorbeeld bij een sloot als scheidend element de zijkant gekeerd naar de weg of het openbaar groen een achterkant wordt in plaats van een voorkant.

Opbouw van de teksten

Per type bouwwerk komen de volgende punten aan de orde:

- een korte beschrijving van wat precies wordt bedoeld en waar de gemeente vanuit welstandsoogpunt naar streeft
- de sneltoetscriteria

Wijze van meten

Tenzij anders aangegeven worden de afstanden loodrecht gemeten. De genoemde maten gelden voor de buitenzijde van het gebouw.

AAN- EN UITBOUWEN

Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningsplichtige 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 naar 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.

Standaardplan

Een aan- of uitbouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd standaardplan. Informatie over de standaardplannen is verkrijgbaar bij de afdeling Ruimte van de gemeente.

Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen aan de voorkant

Een aan- of uitbouw aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aan- of uitbouw 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:

- mogelijke aanvullende criteria genoemd in het gebiedsgerichte en objectgerichte beleid (als een plan zich in een gebied met een welstandsniveau 1 bevindt en er zijn aanvullende criteria, dan wordt het plan ter toetsing voorgelegd aan de welstandscommissie)
- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan een bestaande aan- of uitbouw)

plaatsing en aantal:

- afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot voorgevellijn minimaal 3,00 meter
- de aan- of uitbouw aan de voorgevel mag niet buiten de zijgevel uitsteken, geen hoekaanbouw
- afstand van de aan- of uitbouw aan zijgevel tot zijerfgrens minimaal 2,00 meter
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig

maatvoering:

aan de zijgevel:

- hoogte niet hoger dan eerste bouwlaag / vloer 1ste verdieping van hoofdgebouw en minimaal 1,00 meter onder de gootlijn
- breedte maximaal 75% van de breedte van de oorspronkelijke zijgevel
- diepte maximaal 3,00 meter gemeten vanaf oorspronkelijke zijgevel
- oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk zijerf is bebouwd aan de voorgevel:

- hoogte niet hoger dan eerste bouwlaag / vloer 1ste verdieping van hoofdgebouw en minimaal 1,00 meter onder de gootlijn
- breedte maximaal 50% van de breedte van de oorspronkelijke voorgevel
- diepte maximaal 1,00 meter gemeten vanaf oorspronkelijke voorgevel

vormgeving:

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- plat afgedekt
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw. Bij erkers betekent dat de erker in het gat past van het oorspronkelijke gevelement, zowel qua breedte als qua hoogte
- 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
- geen koppeling met een entreeluifel

materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- aan- of uitbouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% openingen/glasvlak
- bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrans (muurdam) of m.b.v. scheidende penant

Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen aan de achterkant

Een aan- of uitbouw aan de achterkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aan- of uitbouw 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.

Welstandscriteria voor aan- of uitbouw aan achterkant

algemeen:

- mogelijke aanvullende criteria genoemd in het gebiedsgerichte en objectgerichte beleid (als een plan zich in een gebied met een welstandsniveau 1 bevindt en er zijn aanvullende criteria, dan wordt het plan ter toetsing voorgelegd aan de welstandscommissie)
- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan bestaande aan- of uitbouw)

plaatsing en aantal:

- afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot voorgevellijn minimaal 3,00 meter
- aan- of uitbouw aan de achtergevel mag niet buiten de zijgevel uitsteken, tenzij er sprake is van een hoekaanbouw (geen hoekaanbouw als zijerf grenst aan weg of openbaar groen)
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig

maatvoering:

- hoogte in ieder geval niet hoger dan eerste bouwlaag / vloer 1ste verdieping van hoofdgebouw
- breedte achteraanbouw maximaal 100% van de breedte oorspronkelijke achtergevel van hoofdgebouw
- breedte zijaanbouw maximaal 3,50 meter gemeten vanaf oorspronkelijke gevel
- oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk achter- of zijerf is bebouwd

vormgeving:

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting; serres met een enkelvoudig flauw-hellend transparant dak
- geen doorgetrokken dakvlak van hoofdgebouw over aan- of uitbouw
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw, behalve bij serres
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw; bij serres een regelmatige verdeling van kozijnstijlen
- 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
- aan- of uitbouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% openingen/glasvlak, bij serres zijn dak en achtergevel volledig transparant
- bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrans (muurdam) of m.b.v. scheidende penant; serres worden op de erfgrans beëindigd met een horizontaal beëindigde, gemetselde gevel die dak en achtergevel volledig opsluit

BIJGEBOUWEN EN OVERKAPPINGEN

Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid

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 dak-overstekken 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.

Standaardplan

Een bijgebouw of overkapping voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd standaardplan. Informatie over de standaardplannen is verkrijgbaar bij de afdeling Ruimte van de gemeente.

Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant

Een bijgebouw of overkapping aan de voorkant 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. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandsc commissie om advies worden gevraagd.

Een bijgebouw of overkapping op het voorerf is altijd van grote invloed op het straatbeeld. Deze bijgebouwen of overkappingen zullen dan ook altijd aan de welstandsc commissie worden voorgelegd.

algemeen:

- mogelijke aanvullende criteria genoemd in het gebiedsgerichte en objectgerichte beleid (als een plan zich in een gebied met een welstandsniveau 1 bevindt en er zijn aanvullende criteria, dan wordt het plan ter toetsing voorgelegd aan de welstandsc commissie)
- geen secundaire overkapping (bijvoorbeeld aan een reeds bestaande aan-, uitbouw of bijgebouw)

plaatsing en aantal:

- geen bijgebouw of overkapping op het voorerf (voor advies naar de welstandsc commissie)
- afstand tot voorgevellijn minimaal 3,00 meter
- afstand tot erfgrans minimaal 0,50 meter (achter erfafscheiding) tenzij bijgebouw wat betreft materialisering is geïntegreerd in erfafscheiding (bijvoorbeeld beide metselwerk)
- voor bijgebouwen afstand tot gevels hoofdgebouw (woning) minimaal 2,00 meter
- niet meer dan twee bijgebouwen en/of overkappingen op het gehele erf

maatvoering:

- hoogte maximaal 3,00 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein
- oppervlakte maximaal 10 vierkante meter tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk achter- of zijerf is bebouwd

vormgeving:

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open.
- plat afgedekt
- 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 kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout). Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen.
- bij integratie met erfafscheiding materiaal en kleurgebruik gelijk aan erfafscheiding bijvoorbeeld beide metselwerk)
- gevels bijgebouw bestaan uit maximaal 75% openingen en/of glasvlak

Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant

Een bijgebouw of overkapping aan de achterkant 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 welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Welstandscriteria voor bijgebouw of overkapping aan achterkant

algemeen:

- mogelijke aanvullende criteria genoemd in het gebiedsgerichte en objectgerichte beleid (als een plan zich in een gebied met een welstandsniveau 1 bevindt en er zijn aanvullende criteria, dan wordt het plan ter toetsing voorgelegd aan de welstandscommissie)
- geen secundaire overkapping (bijvoorbeeld aan een reeds bestaande aan-, uitbouw of bijgebouw)

plaatsing en aantal:

- afstand tot voorgevellijn minimaal 3,00 meter
- afstand tot erfgrans minimaal 0,50 meter. (achter erfafscheiding) tenzij bijgebouw wat betreft materialisering is geïntegreerd in erfafscheiding (bijvoorbeeld beide metselwerk)
- afstand tot gevels hoofdgebouw minimaal 2,00 meter voor bijgebouwen
- niet meer dan twee bijgebouwen en overkappingen op het gehele erf

maatvoering:

- hoogte maximaal 3,25 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein
- bij toepassing van zadeldak goothoogte maximaal 3,00 meter en nokhoogte maximaal 5,00 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein
- oppervlakte maximaal 30 vierkante meter tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk achter- of zijerf is bebouwd

vormgeving:

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal twee zijden open.
- plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

materiaal en kleur:

- materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout). Geen betonplaten of damwandprofielen in het zicht
- gevels bijgebouw bestaan uit maximaal 75% openingen en/of glasvlak

DAKKAPELLEN

Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te 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 goot voldoende 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.

Standaardplan

Een dakkapel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd standaardplan. Informatie over de standaardplannen is verkrijgbaar bij de afdeling Ruimte van de gemeente.

Welstandscriteria voor dakkapellen aan de voorkant

Een dakkapel aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede 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:

- mogelijke aanvullende criteria genoemd in het gebiedsgerichte en objectgerichte beleid (als een plan zich in een gebied met een welstandsniveau 1 bevindt en er zijn aanvullende criteria, dan wordt het plan ter toetsing voorgelegd aan de welstandscommissie)
- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het 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 meter 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 meter gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim
- breedte in totaal maximaal 30% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 2,00 meter 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.

Welstandscriteria 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 welstandscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel 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. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandsc commissie om advies worden gevraagd.

Welstandscriteria voor dakkapel aan achterkant

algemeen:

- mogelijke aanvullende criteria genoemd in het gebiedsgerichte en objectgerichte beleid (als een plan zich in een gebied met een welstandsniveau 1 bevindt en er zijn aanvullende criteria, dan wordt het plan ter toetsing voorgelegd aan de welstandsc commissie)
- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw

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 meter 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 meter
- bij meerdere dakkapellen/dakramen een tussenruimte van minimaal 1,00 meter
- 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 meter 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 meter 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 1,00 meter, 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 welstandscriteria van toepassing. In geval van combinaties van verschillende dakvormen zal door de welstandscommissie per situatie een afweging gemaakt worden van de toelaatbare uitbreidingen.

*Aanvullende
Welstandscriteria voor
dakkapellen per kap-
vorm*

Zadeldak met hellingshoek <30°

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.

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 reguliere vergunningprocedure en zal door de welstandscommissie worden getoetst op redelijke eisen van welstand.

Zadeldak met hellingshoek > 30°

De algemene sneltoetscriteria voor dakkapellen zijn hier van toepassing. Hiervoor gelden dus geen aanvullende sneltoetscriteria.

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.

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.

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 meter meet, zodat de dakkapel voldoende ver onder de nok zal blijven.

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.

GEVELWIJZIGINGEN

Beschrijving en uitgangspunten voor welstandsbeleid

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 19de 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 voorgelegd.

Standaardplan

Een gevelwijziging voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd standaardplan. Informatie over de standaardplannen is verkrijgbaar bij de afdeling Ruimte van de gemeente.

Welstandscriteria 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 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.

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 welstandscommissie 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:

- mogelijke aanvullende criteria genoemd in het gebiedsgerichte en objectgerichte beleid (als een plan zich in een gebied met een welstandsniveau 1 bevindt en er zijn aanvullende criteria, dan wordt het plan ter toetsing voorgelegd aan de welstandscommissie)
- 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

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 hoofdingeling 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, raaml ijsten, 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 raaml ijsten

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

ERFAFSCHIEDINGEN

Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurterf of van de openbare weg. Een erfafscheiding tussen bureu 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.

Standaardplan

Een erfafscheiding voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd standaardplan. Informatie over de standaardplannen is verkrijgbaar bij de afdeling Ruimte van de gemeente.

Welstandscriteria 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:

- mogelijke aanvullende criteria genoemd in het gebiedsgerichte en objectgerichte beleid (als een plan zich in een gebied met een welstandsniveau 1 bevindt en er zijn aanvullende criteria, dan wordt het plan ter toetsing voorgelegd aan de welstandscommissie)

maatvoering:

- hoogte maximaal 1,00 meter als erfafscheiding wordt geplaatst voor of op minder dan 1,00 meter afstand tot de voorgevellijn
- hoogte maximaal 2,00 meter als erfafscheiding wordt geplaatst op minimaal 1,00 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, damwand-profielen, rietmatten of vlechtschermen
- geen felle contrasterende kleuren

DAKRAMEN

Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid

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.

Standaardplan

Een dakraam voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd standaardplan. Informatie over de standaardplannen is verkrijgbaar bij de afdeling Ruimte van de gemeente.

Welstandscriteria 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 bouw-aanvraag 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:

- mogelijke aanvullende criteria genoemd in het gebiedsgerichte en objectgerichte beleid (als een plan zich in een gebied met een welstandsniveau 1 bevindt en er zijn aanvullende criteria, dan wordt het plan ter toetsing voorgelegd aan de welstandscommissie)

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 voor-gevel
- minimaal 0,50 meter 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 meter
- 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 vierkante meter 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

ZONNEPANELEN EN -COLLECTOREN

Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid

Een zonnepaneel dient voor energieopwekking en een zonnecollector voor warmteopwekking. Deze voorzieningen worden in toenemende mate ontwikkeld en toegepast. Inmiddels is er zodanig 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.

Standaardplan

Een zonnepaneel of -collector voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd standaardplan. Informatie over de standaardplannen is verkrijgbaar bij de afdeling Ruimte van de gemeente.

Welstandscriteria voor zonnepanelen en -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 welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- mogelijke aanvullende criteria genoemd in het gebiedsgerichte en objectgerichte beleid (als een plan zich in een gebied met een welstandsniveau 1 bevindt en er zijn aanvullende criteria, dan wordt het plan ter toetsing voorgelegd aan de welstandscommissie)
- 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 meter

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

SPRIET-, STAAF- EN SCHOTELANTENNES

Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid

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 calamiteitsirenes 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 groen.

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.

Standaardplan

Een spriet-, staaf- of schotelantenne voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd standaardplan. Informatie over de standaardplannen is verkrijgbaar bij de afdeling Ruimte van de gemeente.

Welstandscriteria voor spriet-, staaf- en schotel-antennes

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 bouw-aanvraag 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:

- mogelijke aanvullende criteria genoemd in het gebiedsgerichte en objectgerichte beleid (als een plan zich in een gebied met een welstandsniveau 1 bevindt en er zijn aanvullende criteria, dan wordt het plan ter toetsing voorgelegd aan de welstandscommissie)

plaatsing en aantal:

- antennes bij voorkeur aan een achtergevel bevestigd, in ieder geval achter de voorgesloten 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 meter
- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing aan gevel binnen bijzondere beeldbepalende gebieden zoals een dorpskern of centrumgebied maximaal 3,00 meter 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 meter vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak
- hoogte schotelantenne maximaal 3,00 meter gemeten vanaf de voet van de antenne(drager)
- doorsnede schotel maximaal 2,00 meter

vormgeving:

- antenne en bijbehorende voorzieningen (mast, bedrading, tuidraden etc) als één geheel vormgegeven
- indien zichtbaar vanaf de weg of het openbaar groen zo onzichtbaar mogelijk (een minimum aan dwarssprieten kan hiertoe bijdragen)
- beperken van aantal tuidraden. Bij bevestiging aan gevel geen tuidraden (stabiliteit wordt behaald 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

ROLHEKKEN, LUIKEN EN ROLLUIKEN

Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid

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.

Standaardplan

Een rolhek, luik of rolluik voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd standaardplan. Informatie over de standaardplannen is verkrijgbaar bij de afdeling Ruimte van de gemeente.

Welstandscriteria 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 welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- mogelijke aanvullende criteria genoemd in het gebiedsgerichte en objectgerichte beleid (als een plan zich in een gebied met een welstandsniveau 1 bevindt en er zijn aanvullende criteria, dan wordt het plan ter toetsing voorgelegd aan de welstandscommissie)

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

HOOFDSTUK 7

Welstandscriteria (her)ontwikkelingsprojecten

Toelichting

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

Procedure

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten wordt voortaan een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, eventueel in overleg met de welstandscommissie. De welstandscriteria kunnen of vantevoren worden opgesteld en bekendgemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers en het gebied of als neerslag van een ontwerpproces door de gemeente worden vastgelegd.

De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. De gemeenteraad kan dit delegeren aan de raadscommissie ruimtelijke ordening. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

HOOFDSTUK 8

Welstandscriteria bij excessen

Excessen bij vergunningsvrije bouwwerken

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

Criteria bij excessen

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

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

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

ARTIKEL B

Overgangsbepaling

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

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Culemborg, d.d. 24 juni 2004.

BIJLAGE 1

Begrippenlijst

Aanbouwen grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw

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

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

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

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

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

Beschot afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen

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

Bestrating verharding zoals straatstenen of tegels

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

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

Borstwering lage dichte muur tot borsthoogte

Boeibord opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal

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

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

Bouwlaag verdieping van een gebouw

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

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

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

Buurtschap verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom

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

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

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

Dakkapel uitbouw op een hellend dakvlak

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

Dakraam raam in een hellend dak

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

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

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

Ensemble architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden

Erf onbebouwd stuk grond behorende bij een boerderij of huis

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

Flat groot kantoor- of woongebouw met meerdere verdiepingen

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

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

Gepotdekseld gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan

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

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

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

108 **Hoogbouw** gebouwen van meer dan vier lagen

Individueel gebouw zelfstandig, op zichzelf staand gebouw

Industriebouw gebouwen met een industriële bestemming

Industriegebied gebied bestemd voor de vestiging van industrie

Kavel grondstuk, kadastrale eenheid

Kern centrum van een dorp of stad

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

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

Laag zie bouwlaag

Laagbouw gebouwen van één of twee lagen

Lak afwerklaag van schilderwerk

Landelijk gebied zie buitengebied

Latei draagbalk boven gevelopening

Lessenaardak dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak

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

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

Lint langgerekte weg met daarlangs bebouwing

Luifel een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur

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

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

Massa volume van een gebouw of bouwdeel

Metselverband het zichtbare patroon van metselwerk

Middelhoogbouw gebouwen van drie of vier lagen

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

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

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

Ondergeschikt voert niet de boventoon

Ontsluiting de toegang tot een terrein of een gebouw

Oriëntatie de richting van een gebouw

Overstek bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel

Paneel rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting

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

Planmatige bebouwing groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan

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

Portiek gemeenschappelijk trappenhuis

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

Renovatie vernieuwing van een gebouw

Rijtjeshuis huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen

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

Rooilijn lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden

Sanering herinrichting door middel van sloop en vervangende nieuwbouw

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

Schuur bijgebouw ten behoeve van opslag

Situering de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving

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

Strookramen horizontaal raam met onderverdeling, veelal net zo breed als de gevel

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

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

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

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

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

Zadeldak dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen

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

BIJLAGE 2

Voorlopige monumentenlijst oktober 2002

Gebruikte afkortingen

RM = rijksmonument
GM = gemeentelijk monument

Adres	Status		
A		Goilberdingerstraat 6	RM
Achter de Vismarkt 10	GM	Goilberdingerstraat 12	GM
Achterstraat 2	RM	Goilberdingerstraat 15	RM
Achterstraat 3	GM	Goilberdingerstraat 27	GM
Achterstraat 4	GM	Goilberdingerstraat 30	GM
Achterstraat 5	GM	Grote Kerkstraat 4	RM
Achterstraat 6	RM	Grote Kerkstraat 7	GM
Achterstraat 15	GM	Grote Kerkstraat 11	RM
Achterstraat 18	GM	Grote Kerkstraat 15	RM
Achterstraat 36	RM	Grote Kerkstraat 17	RM
Achterstraat 38	RM		
B		H	
Beusichemsedijk bij 20	RM	Hamseweg 1	GM
Beusichemsedijk 15	RM	Harmstraat, G. van	
Beusichemsedijk 17	GM	Havendijk bij 5	RM
Binnenpoort bij 2	RM	Havendijk bij 6	RM
Binnenpoort 1	RM	Havendijk 1	RM
Binnenpoort 2	RM	Havendijk 3	RM
Binnenpoort 6	RM	Havendijk 8	RM
Boerenstraat (ong.)		Havendijk 9	GM
E		Havendijk 10	GM
Elisabethdreef 2	GM	Havendijk 11	GM
Elisabethdreef 6		Havendijk 12	GM
Elisabethdreef 7		Havendijk 13	GM
Everwijnstraat bij 11	RM	Havendijk 15	GM
Everwijnstraat 1	RM	Havendijk 23	GM
Everwijnstraat 3-9	RM	Herenstraat bij 29	RM
Everwijnstraat 25	RM	Herenstraat bij 39	RM
Everwijnstraat 27	RM	Herenstraat 9 en 9 a	
F		Herenstraat 25	GM
Faasstraat A. en omgeving		Herenstraat 26 a	RM
(= woningbouwcomplex)		Herenstraat 27	GM
Floralaweg 80		Herenstraat 29	RM
G		Herenstraat 31	RM
Goilberdingerdijk (ong.)	RM	Herenstraat 37	
Goilberdingerdijk (ong.)	RM	Herenstraat 37 a	RM
Goilberdingerdijk 3	GM	Herenstraat 39	GM
Goilberdingerdijk 32		Hof, het, (ong.)	RM
Goilberdingerdijk 37-38	RM	Hof, het, (ong.)	RM
Goilberdingerdijk bij 39	RM		
Goilberdingerdijk 41		J	
Goilberdingerstraat (ong., tegenover nummer 42)		Jach, het, 3	RM
Goilberdingerstraat 1	GM	Jodenkerkstraat 5	RM
Goilberdingerstraat 3	RM	K	
		Kattenstraat 12	GM
		Kattenstraat 20	RM
		Kleine Buitenom 16	
		Kleine Kerkstraat 1	RM
		Kleine Kerkstraat 2	

Kleine Kerkstraat 4
 Kleine Kerkstraat 6
 bij Kooiweg Oost 17
 Kromme Elleboogsteeg 3 RM

L

Lange Dreef (ong.)
 Lange Dreef 35 RM
 Lange Havendijk 17 GM
 Lange Havendijk 23 RM
 Lange Meent (ong.)
 Lanxmeersestraat bij 2 RM

M

Manstraat, R. de
 Markt bij 9-11 RM
 Markt bij 10 RM
 Markt bij 34 RM
 Markt 1 RM
 Markt 2-4 RM
 Markt 6 RM
 Markt 7 RM
 Markt 8 RM
 Markt 11 RM
 Markt 12 RM
 Markt 13 RM
 Markt 14 RM
 Markt 19
 Markt 21 RM
 Markt 23 RM
 Markt 24 RM
 Markt 26 (nu bij nr. 24) RM
 Markt 28 RM
 Markt 30 RM
 Markt 32 RM
 Markt 33 RM
 Markt 42 RM
 Markt 44 RM
 Markt 50 RM
 Markt 50 GM
 Markt 52-54 RM
 Molenwal 11
 Molenwal 13
 Molenwal 15
 Molenwal 16
 Molenwal 18
 Molenwal 20
 Molenwal 32 RM

O

Opdorpstraat, J van
 Oude Vismarkt 1 GM
 Oude Vismarkt 7 RM
 Oude Vismarkt 15 GM

P

Poeldijk (ong.)
 Pijsssestraat 5, 5a, 5b GM
 Pijsssestraat 68
 Pijssseweg (1 a) RM

R

Reesweg, Otto van, 13
 Ridderstraat bij 192 RM
 Ridderstraat bij 194 RM
 Ridderstraat bij 196 RM
 Ridderstraat bij 198 RM
 Ridderstraat bij 250 GM
 Ridderstraat bij 250 GM
 Ridderstraat 2 RM
 Ridderstraat 3
 Ridderstraat 4 RM
 Ridderstraat 8 GM
 Ridderstraat 21
 Ridderstraat 25 GM
 Ridderstraat 184 RM
 Ridderstraat 186 RM
 Ridderstraat 188 RM
 Ridderstraat 194 GM
 Ridderstraat 198 GM
 bij Ridderstraat 202 RM
 Riebeeckstraat, Jan van 1
 Riebeeckstraat, Jan van 3
 Riebeeckstraat, Jan van 5
 Rijksstraatweg 14 GM
 Rond binnenstad RM

S

Slotstraat 2 a
 Slotstraat 4 RM
 Slotstraat 6 RM
 Slotstraat 8 RM
 Slotstraat 10 RM
 Slotstraat 12 RM
 Slotstraat 14 GM
 Slotstraat 16 GM
 Slotstraat 18 RM
 Slotstraat 20 RM
 Slotstraat 22 RM
 Stationssingel 1 a GM
 Stationssingel 2 GM
 Stationssingel 3 GM
 Stationssingel 4 GM
 Stationssingel (ong., tussen nrs. 19 en 20)
 Stationsweg 1
 Steenovenslaan 16

T

Tollenstraat 1 RM
 Tollenstraat 3 RM
 Tollenstraat 15 RM
 Tollenstraat 28 GM
 Tollenstraat 36 RM

V

Varkensmarkt bij 10 RM
 Varkensmarkt 2 GM
 Varkensmarkt 4 GM
 Varkensmarkt 8 GM
 Varkensmarkt 9 RM
 Varkensmarkt 10 GM
 Varkensmarkt 12 GM
 Varkensmarkt 18 RM
 Varkensmarkt 20 RM

Veerweg 1	RM
Veerweg 5	
Veerweg 78 (zijgevel)	RM
Vierheemskinderstraat 4	
Vierheemskinderenstraat 6	
Visstraat 1	RM
Visstraat 3	RM
Voorburg, het, (ong.)	RM
Voorburg, het, (ong.)	RM
Voorburg, het, 1	RM
Voorburg, het, 7	GM
Voorburg, het, 8	RM
Voorburg, het, 9	GM
Voorburg, het, 11	GM

W

Waldeck Pyrmontdreef 3	RM
Waldeck Pyrmontdreef 34	
Weithusen 2	
Weithusen 6	
Westerwal 21/22	

Z

Zandstraat bij 21-25	RM
Zandstraat bij 33-35	RM
Zandstraat 9	RM
Zandstraat 11	GM
Zandstraat 23	RM
Zandstraat 35	GM
Zandstraat 39	RM
Zandstraat 46	RM
Zandstraat 60-66	GM
Zandstraat 68	
Zandstraat 83	
Zandstraat 103 / 105	
Zandstraat 104 - 110	
Zasstraat, T.H.	

BIJLAGE 3

Straatnamen en bijbehorende welstandsgebieden

A

Aafjespad, Bertus	10
Aalbersestraat	7
Aalscholverstraat	9
Achter 't Zand	6/7
Achter de Raaf	7
Achter de Vismarkt	2
Achterlaan	4
Achterstraat	1
Achterweg	4/13
Acquijseweg	13
Aggetpad	8
Akelei	8
Akkerwinde	8
Amberboom	8
Ampèreweg	11
Amstelsingel	9
Anjelierstraat	6
Anna Kapelstraat	7
Appelboom	8

B

Bachlaan	7
Bakelbos	6
Barbarakruid	8
Bartokstraat	7
Beatrixstraat	7
Beerzepad	9
Beesdseweg	13
Beethovenlaan	7
Bellweg	11
Bereklaauw	8
Bergmolenpad	9
Berkeboom	8
Berliozstraat	7
Bernhardstraat, Prins	7
Beukeboom	8
Beusichemsedijk	13
Beversingel	9
Bijenpad	9
Bijenstraat	9
Bikolaan	9
Binnen de Wallen	3
Binnenmolenstraat	3
Binnenpoort	1
Blaasbalg	9
Blamanweg, Anna	10
Bloemenhof	6
Bloempad, J.C.	10
Blokdrukweg	11
Boerenstraat	3
Boissevainpad, Mia	9
Bomansstraat, Godfried	10

Bonkelaarweg	9
Boomkikkerlaan	9
Boomkleverpad	9
Borgesiusstraat, Goeman	7
Bosch Kemperpad, J. de	9
Boschweg	9
Bosmuispad	9
Bosuilpad	9
Bosuilstraat	9
Boterbloem	8
Boudier Bakkerstraat, Ina	10
Bouhuysweg	4
Bouwlustpad	9
Bovenwielstraat	9
Bradaal	13
Brahmsstraat	7
Breedsteeg	13
Brenkmanweg	9
Brugmanpad	5
Buddingpad, Kees	10
Buijtensestraat, van	9
Buitenmolenstraat	3
Buizerdstraat	9
Buuren-huyspad	9

C

Callistopad	9
Chopinplein	7
Cijferpad	9
Citroenvlinderweg	9
Colijnstraat	7
Coolenpad, Anton	10
Coronastraat	8
Costerweg	11

D

Dahliastreet	6
Dalespad, Ien	9
Dalkruid	8
Damherthof	9
Debussystraat	7
Deimospad	9
Dekenpad, Aagje	10
Dekkerpad, Douwes	10
Deyselhof, Lodewijk van	10
Diemenstraat, A van	9
Diepenbrockstraat	7
Diezestraat	9
Dijkweg, Daam van	13
Dinkelpad	9
Dionepad	9
Distelvlinderlaan	9
Dommelstraat	9

Dresselhuysweg	9
Druckerstraat, Wilhelmina	9
Duizendblad	8
Duyn van Maasdamstraat, van der	7

E

Edelherthof	9
Edisonweg	11
Eedenlaan, Frederik van	10
Eekhoornstraat	9
Eemweg	9
Egelantier	8
Eikeboom	8
Eikvaren	8
Eksterpad	9
Elisabethdreef	4
Emmalaan	7
Energieweg	11
Erasmusweg	11
Ereprijs	8
Everwijnstraat	1

F

Faasstraat, A.	7
Falconetstraat, het	7
Fazantstraat	9
Fischerstraat	9
Floraliastraat	6
Fluweelboom	8
Fonteinstraat	7
Franckstraat, Cesar	7
Fuutpad	9
Fuutstraat	9

G

Gallowaystraat	9
Gandhi	7
Ganzebloem	8
Gelddijk	9
Geulstraat	9
Goilberdingerdijk	13
Goilberdingerstraat	1
Goltsteinstraat	9
Gortepad, Herman	10
Goudhamsterweg	9
Goudsbloemstraat	6
Goudsmitpad, Anneke	9
Gouwestraat	9
Goyerstraat, Hugo de	7
Graanmolenweg	9
Grachtstraat	3
Grasmus	9
Griegstraat	7
Groenewegstraat, Suze	9
Groenlingpad	9
Groenlingstraat	9
Grondzeilerweg	9
Grote Kerkstraat	1
Gruttopad	9
Gruttostraat	9
Gutenbergweg	11

H

Haantjespad	9
Hageroos	8
Hamseweg	13
Hamstraat, J.B. van de	6
Händellaan	7
Handvormstraat	8
Harmstraat, G. van	7
Havendijk	2
Hazenpad	9
Heggemuspad	9
Heikikkerstraat	9
Heimanslaan	7/8
Heinsiusstraat	9
Helling	12
Hendrikstraat, prins	7
Herenstraat	1
Hermanshof, Toon	10
Hermelijnsingel	9
Hockesingel, dr.	13
Hoefblad	8
Hoeveneseweg	13
Hof, 't	1/2
Hoge Akker	7
Hogendorpstraat, van	7
Holderweg	13
Holststraat, Henriëtte Roland	10
Honddijk	7/13
Honingklaver	8
Hoogland, het	7
Hoogteijlingstraat	9
Houtmolenstraat	9
Houtweg	11
Hoytemalaan, burgemeester van	4
Huismuspad	9
Hunzepad	9

I

Industrieweg	11
Iopad	9
Irenestraat	7

J

Jach, 't	3
Jacobsplantsoen, St.	7
Jacobsweg, Aletta	9
Janskerkhof, St.	3
Janskerkhofstraat, St.	3
Jekerstraat	9
Jerusalem	3
Jodenkerkstraat	3
Jongpad, Alida de	9
Jongstraat, Alida de	9
Julianalaan	7
Jupiterweg	9

K

Kaapstraat, de	7
Kaarpad	9
Kalkhovenstraat	6
Kalverstraat	3
Kamille	8

Kamperfoelie	8
Kamsalamanderhof	9
Kapelhof	3
Karekietpad	9
Karnebeeklaan, van	7
Kastanjeboom	8
Kattenstraat	1
Keestrasingel, burgemeester	6
Kerkplein	1
Kerkuilpad	9
Kerkuilweg	9
Kerseboom	8
Kievitpad	9
Kievitweg	9
King, Martin Luther	7
Klaproos	8
Kleine Buitenom	5/6
Kleine Kerkstraat	1
Kleynhofstraat	9
Klompéstraat, Marga	9
Kloospad, Willem	10
Kloosterstraat	3
Koekoekpad	9
Koestraatje	1
Kokmeeuwpad	9
Konijnenpad	9
Koningsspilstraat	9
Kooiweg Oost	13
Kooiweg West	13
Koolmeespada	9
Korenbloem	8
Kornepad	12
Korte Aventureseweg	13
Korte Meent	1
Kromme Elleboogsteeg	1
Kuiperstraat, Abraham	7
Kwartelpad	9

L

Lalainglaan, Anthony van	7
Landzichtweg	9
Lange Aventureseweg	13
Lange Dreef	8/13
Lange Havendijk	2
Lange Meent	1
Lanxmeersestraat	7
Leespada	9
Leharstraat	7
Lekdijkstraat	6
Leliestraat	6
Lepelstraat	3
Letterpad	9
Lieflandseweg	13
Limburg Stirumstraat, van	7
Lindeboom	8
Lingestraat	9
Linaeuslaan	8
Loentjes, de	2
Lovelingpad, Rosalie	10
Luthulisingel	9

M

Maalkoppelweg	9
Maasweg	9
Mandelapad	9
Mandelastraat	9
Manenstraat, C. van	9
Manstraat, R. de	7
Manuspad, Rosa	9
Manusstraat, Rosa	9
Marbelpad	9
Marconiweg	11
Margrietstraat	7
Mariahof	3
Marijkestraat	7
Markt	1
Marsmanweg, Hendrik	10
Marsstraat	9
Meerkade	13
Meerkikkerstraat	9
Meerlaan	7/10
Meidoorn	8
Mendelsohnlaan	7
Mercuriuspad	9
Merelweg	9
Merwedestraat	9
Middelcoopstraat	7/12
Mimaspada	9
Mirandapad	9
Moerbeiboom	8
Moetlonstraat	9
Molenkade	13
Molensteeg	2
Molenwal	3
Molenwindsingel	9
Mophosostraat	9
Morseweg	11
Mozartlaan	7
Multatulilaan	10

N

Naberpada, Johanna	9
Naberstraat, Johanna	9
Nachtegaallaan	9
Neptunusstraat	9
Nereïdepada	9
Nesciohof	10
Nicolaasplantsoen, St.	7
Nieuwstraat	3
Nijhoffpad, Martinus	10
Nijverheidsweg	11
Noorderhof	2
Noorderwal	2
Noteboom	8

O

Oeverloperpad	9
Ohmweg	11
Olympiapada	7
Ooievaarlaan	9
Oostersingel	6
Oosterwal	3
Opdorpstraat, J. van	7

Oranje Nassaulaan	7
Ottersingel	9
Oudaseweg	13
Oude Beesdseweg	13
Oude Rekemerstraat	7
Oude Vismarkt	1

P

Pallandtdreef	4
Palmpad, Etta	9
Paltrokmolenpad	9
Palumbusplaats	4
Palumbusweg	4
Papesteeg	3
Papiermolenweg	9
Paralelweg Oost	7
Paralelweg West	11
Parklaan	7
Pascalweg	11
Pelmolenweg	9
Pereboom	8
Perkpad, Jacques	10
Perkweg, Betsy	9
Perosiplaats	7
Perosistraat	7
Perrenotlaan	9
Phobospad	9
Phoebepad	9
Pijlkruid	8
Pinksterbloem	8
Plantijnweg	11
Poelslaan	7/8
Polakstraat, Anna	9
Poldermolenpad	9
Postmapad	9
Postmastraat	9
Prijssehof	3
Prijssestraat	3
Prijsseweg	9/13
Provincialeweg N320	13
Pruimeboom	8
Putterweg	9

R

Raaf, de	7
Ramstoren	2
Randweg	11
Ravelijnstraat	7
Reelaan	9
Reesweg, Otto van	7/9/12
Reggepad	9
Reigerpad	9
Rekenpad	9
Rheapad	9
Ridderspoor	8
Ridderstraat	1
Riebeeckstraat, Jan van	7/9
Rietveldseweg	9/13
Rijksstraatweg	13
Rijnlaan	9
Ringmuspad	9
Rinkespad	9

Rinkesstraat	9
Rivierenpad	9
Roekpad	9
Rolweg	11
Romein-Verschoorpad, Annie	10
Rommersteeg	11
Rosenthalpad, Nedermeyer van	9
Rosmolenpad	9
Rozenstraat	1

S

Saturnusweg	9
Schaepmanlaan	7
Schapebloem	8
Scheepmakerpad, Nico	10
Scheffelstraat	9
Schiestraat	9
Schoolhof Oost	7
Schoolhof West	7
Schorerlaan, Burgemeester	9
Schoutenweg, Wethouder	9/11/13
Schrijfpad	9
Schubertstraat	7
Seringeboom	8
Sibelliusstraat	7
Siederspad	9
Siedersstraat	9
Slauerhoffpad, Jan Jacob	10
Sleutelbloem	8
Slotstraat	1
Smellekenpad	9
Smetanaplaats	7
Smetanastraat	7
Smitpad, Joke	9
Sneeuwhaasweg	9
Somerenpad, Haya van	9
Spaarneweg	9
Spoorstraat	8
Sportlaan	7/12
Staalweg	11
Staartmolenstraat	9
Standerdmolenpad	9
Stationsplein	7
Stationssingel	6
Stationsweg	6/7
Steenbokstraat	9
Steenmarterstraat	9
Steenovenslaan	5
Steenuilpad	9
Stellingmolenstraat	9
Stokviswegje	13
Stralenstraat, van	9
Suurhofstraat	7
Sweelinckstraat	7

T

Taalpad	9
Tabakstraat	8
Talmastraat	7
Tamarastraat	9
Terweijdelaan	7
Textielweg	11

Thijsselaan	8
Torbeckeplaats	7
Torbeckstraat	7
Tijftjafpad	9
Tollenstraat	1
Torenmolenstraat	9
Triosingel	8
Tritonpad	9
Troelstraplaats	7
Troelstrastraat	7
Tulpstraat	6
Tunnelweg	6/11

U

Uphof, de	7
Uranusweg	9

V

Vaartstraat	7
Valeriaan	8
Vanghoutstraat	9
Varkensmarkt	3
Vasalishof	10
Veerkade	5
Veerweg	5
Veldmuisstraat	9
Venusstraat	9
Verdistraat	7
Vermeulenstraat, H.P.	7
Vianensestraat	6/8
Vicarystraat	7
Vierheemskinderenstraat	1
Vijverlaan	6/7
Vijverstraat	6/7
Visstraat	2
Vivaldistraat	7
Vleermuisweg	9
Vliegerweg	7
Vlistpad	9
Voet van Oudheusdenlaan	6
Voltweg	11
Voorburg, het	4
Vorrinkstraat, Irene	9
Voslaan, Roosje	9
Vuursalamanderhof	9
Vuurvlinderlaan	9

W

Wagenaarstraat	7
Waldeck Pyrmontdreef	4
Walmolenpad	9
Watersalamanderhof	9
Watersnippad	9
Weidemapad, A.	9
Weidemolenpad	9
Weithusen	8/13
Westersingel	6
Westerstraat	6
Westerwal	3
Wezelpad	1/6
Wijnaendts-Franckenpad, Welmoet	9
Wijssenbeekweg	7/9

Wilgeboom	8
Wilgeroos	8
Wilhelminadreef	4
Willemslaan	7
Woelmuisstraat	9
Wolfpad, Betje	9
Wolfstraat	9

Z

Zaagmolenstraat	7
Zaanweg	9
Zalenstraat	3
Zandstraat	3
Zasstraat, T.H.	7
Zeedijk Oost	13
Zeedijk West	13
Zilvervosstraat	9
Zocherlaan	4
Zonnebloemstraat	6
Zowijkseweg	13
Zuiderwal	3
Zuylenlaan, Belle van	9
Zwanebloem	8

COLOFON

De welstandsnota werd opgesteld in opdracht van de gemeente Culemborg door Architectenwerk Twan Jütte te Delft. De klankbordgroep waarin vertegenwoordigers van belangenverenigingen uit de Culemborg zitting hadden, droegen met inhoudelijke opmerkingen vanuit hun verschillende maatschappelijke achtergrond bij aan de kwaliteit van de welstandsnota.

Begeleiding:

- Sander Booms
- Martin Bonouvrié
- Theo Brouwer
- Rob Vermeulen

Klankbordgroep:

- J. Marringa, wethouder
- A.H. Hiddink, Gelders Genootschap
- L.P.M. Reijmer, Gelders Genootschap
- Y. Jacobs-Lommers, Het Genootschap A.W.K. Voet van Oudheusden
- T. de Goede, Stichting Culemborgs Stadsgezicht
- P. Krijger, architect
- J. den Hartog, GLTO
- F.A.L. de Goederen, lid monumentencommissie

Samenstelling:

- Twan Jütte, Architectenwerk Twan Jütte
- Joost Wierda, Architectenwerk Twan Jütte

