

Gebied

Beschrijving

De linten zijn uitlopers van de dorpscentra. Ze hebben gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Het gebied bestaat voornamelijk uit (een deel van) de bebouwing aan de Hoofdstraat, Parklaan, Teylingerlaan, Menneweg, Rusthofflaan, Engelslaan, Jacoba van Beierenweg en Herenweg.

De straten zijn groen en hebben veelal onderbroken straatwanden met individuele panden en korte rijen woningen, waaronder twee-onder-een-kappers. Een deel van de bebouwing bestaat uit villa's. In het gebied is sprake van enige functiemenging. Bijgebouwen staan veelal achter het hoofdgebouw.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. Voortuinen komen vaak voor. De bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg en heeft een gevarieerd en individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt.

De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee lagen met een kap. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Bij de villabebouwing komt (gedeeltelijke) symmetrie veel voor. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor. Winkels en bedrijven hebben veelal een afwijkende begane grond.

Het gebied heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een verzorgde tot zorgvuldige detaillering, variërend van sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden de detaillering vaak sober is.

Het materiaal- en kleurgebruik is divers, terughoudend en overwegend traditioneel. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout. De begane grondlaag van bedrijven en winkels is vaak voorzien van panelen, afwijkende kleuren of reclame. Bij de rijwoningen is het samenhangend kleurgebruik soms doorbroken door individuele wijzigingen.

Beleid

Uitgangspunten soepel welstandsgebied

De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met variërende bebouwing aan overwegend groene straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol of beeldbepalend. Daarnaast is een deel van de panden beeldondersteunend.

Soepel welstandsniveau

De linten zijn gewone welstandsgebieden. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. Waar het karakter statig is, is bescherming hiervan het uitgangspunt.

Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken. Individualiteit en zorgvuldigheid zijn belangrijke aspecten bij de beoordeling.

Criteria

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het dorps karakter van het gebied behouden
- rooilijnen van individuele panden verspringen en zijn bij rijen in samenhang
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- grootschalige bebouwing staat bij voorkeur op achterterreinen
- bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij of complex is deel van het geheel
- gebouwen bestaan in principe uit één tot twee lagen met nadrukkelijke kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap
- horizontale scheiding tussen onderbouw en kap benadrukken
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- ramen zijn bij voorkeur staand of worden (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend, bij voorkeur traditioneel en per rij of cluster in

samenhang

- gevels zijn in principe van baksteen met siermetselwerk
- hellende daken van de woningen zijn voorzien van keramische dakpannen
- houtwerk bij voorkeur schilderen in traditionele kleuren als wit en donkergroen

Kaart

(Ver)bouwplan

Ik wil graag meer informatie over het (ver)bouwen van een: Maak een keuze Aanbouwen Bijgebouwen Boerderijen (Erfgoed) Bollenschuren (Erfgoed) Dakkapellen Dakopbouw Dakramen, panelen en collectoren Erfafscheidingen Gevelwijzigingen Installaties Reclame Rolluiken Zonnepanelen op monumenten en in beschermd dorpsgezicht

```
$(document).ready(function () { $(".Tabs").tabs("select", "verbouwplan"); });
```

Bijgebouwen

Een bijgebouw is een grondgebonden bouwwerk van in beginsel één bouwlaag los van het hoofdgebouw, zoals een garage, schuur of overkapping. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen.

Beoordeling

Een bijgebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan. Als er geen standaardplan is, voldoet een bijgebouw als aan de onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Criteria

Bijgebouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- materialen en kleuren gelijk aan hoofdgebouw danwel uitvoeren in traditionele materialen zoals hout en baksteen

Plaatsing en aantal

- achter de voorgevellijn
- in beschermd gezicht zo mogelijk plaatsen achter het hoofdgebouw (of opnemen in de straatwand)
- per erf één of twee bijgebouwen (eventueel te vergroten in identieke vormgeving)

Vorm en maat

- vormgeving is bescheiden

- overkapping vrijstaand en minimaal aan twee zijden open
- plat afdekken of voorzien van een eenvoudige kap
- bij integratie in erfafscheiding materialen en kleuren gelijk aan erfafscheiding