

Welstandsnota Waadhoeke

Vastgesteld 12 december 2019



Welstandsnota

Vastgesteld 12 december 2019



Opgesteld door:



BügelHajema

Plek voor ideeën

Plannummer 091.00.09.00.00.00

Inhoud

1. Inleiding	7	5. Reclamecriteria	109
1.1 Waarvoor dient de welstandsnota?	7	5.1 Wat is het belang van reclame?	109
1.2 Hoe verhoudt deze nota zich tot ander beleid?	7	5.2 Wat is de juridische basis voor het reclamebeleid?	109
1.3 Wanneer is welstandstoetsing noodzakelijk?	8	5.3 Welke criteria zijn van toepassing?	109
1.4 Hoe vindt de welstandstoetsing plaats?	8	5.4 Kan worden afgeweken van de reclamecriteria?	110
1.5 Welke criteria zijn in de nota opgenomen?	9		
1.6 Kan worden afgeweken van de welstandscriteria?	10	6. Algemene criteria	121
1.7 Wat gebeurt als achteraf blijkt dat een bouwplan afwijkt van zijn omgeving?	10	6.1 Waarom algemene welstandscriteria?	121
1.8 Waaruit bestaat een vergunningaanvraag?	10	7. Grotere (her)ontwikkelingsprojecten	125
1.9 Hoe is deze nota opgebouwd?	10	7.1 Toelichting	125
		7.2 Uitwerking stedenbouwkundige plannen	125
		7.3 Inhoud beeldkwaliteitsplannen	125
2. Criteria voor kleine bouwplannen	11	8. Excessenregeling	127
2.1 Wanneer worden deze criteria toegepast?	11	8.1 Wat is de excessenregeling?	127
2.2 Wat zijn de veel voorkomende kleine bouwplannen?	11	8.2 Wat zijn excessen?	127
2.3 Hoe zijn de criteria opgebouwd?	11		
3. Gebiedsgerichte welstandscriteria	21	Bijlagen	
3.1 Toelichting	21	Bijlage 1: Welstandsbeleidskaart	
3.2 Gebiedsindeling	21	Bijlage 2: Begrippenlijst	
3.3 Beoordelingskader	22	Separate bijlage: Specifieke criteria voor deelgebieden	
4. Objectgerichte welstandscriteria	81		
4.1 Toelichting	81		
4.2 Objectindeling	81		
4.3 Beoordelingskader	81		

1. Inleiding

1.1 Waarvoor dient de welstandsnota?

Het welstandsbeleid van Waadhoeke is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leef-omgeving van de mensen in Waadhoeke. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

Het **doel** van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de gemeente Waadhoeke. **Uitgangspunt** daarbij is dat met het opstellen van welstandsbeleid de gemeente een helder, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht levert. Burgers, ondernemers en ontwerpers worden in een vroeg stadium geïnformeerd over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

1.2 Hoe verhoudt deze nota zich tot ander beleid?

Welstandsbeleid is eigenlijk de ‘finishing touch’ van het ruimtelijk beleid: het ligt in het verlengde van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke beleidsstukken.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan geeft, kunnen niet door welstandscriteria (of een beeldkwaliteitsplan) worden tenietgedaan. De architectonische vormgeving wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Het welstandsadvies kan zich richten op de gekozen invulling binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan

biedt. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, kan toch een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo’n geval de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren.

Beeldkwaliteitsplan

Voor nieuw te ontwikkelen gebieden of gebieden die ingrijpend worden veranderd, zijn of worden beeldkwaliteitsplannen opgesteld. Deze hebben hetzelfde doel als de welstandsnota en vormen ook een toetsingskader voor welstand. Wanneer een (her)ontwikkeling is gerealiseerd, vervalt het beeldkwaliteitsplan en wordt de welstandsnota het toetsingskader. De gemeente bepaalt het moment waarop dit plaatsvindt. Beeldkwaliteitsplannen maken vanaf het moment van vaststelling door de gemeenteraad, tot het moment dat deze komt te vervallen, onderdeel uit van de welstandsnota. Voor nieuw op te stellen beeldkwaliteitsplannen geldt een verplichte inhoud (zie hoofdstuk 7).

Beschermde stads- en dorpgezichten en monumenten

Binnen de gemeente Waadhoeke liggen één beschermd stadsgezicht (Franeke) en vijf beschermde dorpsgezichten Achlum, Dronryp, Marsum, Oudebildtziyl en Oude- en Nieuwebildtdijken. De gemeente Waadhoeke heeft 510 beschermde rijksmonumenten. Op grond van de erfgoedverordening is de adviserende taak van de gemeentelijke monumentencommissie ondergebracht bij de geïntegreerde welstands- en monumentcommissie van Hûs en Hiem oftewel de commissie ruimtelijke kwaliteit’.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 zijn de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Met deze wet heeft de wetgever de mogelijkheden voor vergunningvrij bou-

wen vergroot. De Wabo en het Bor geven aan welke bouwplannen (en welke andere activiteiten) vergunningplichtig zijn en vormen daarmee de basis voor de welstandstoetsing (zie paragraaf 1.3). Vergunningplichtige bouwwerken kunnen vooraf op welstand worden getoetst.

1.3 Wanneer is welstandstoetsing noodzakelijk?

De noodzaak van welstandstoetsing is afhankelijk van het type bouwwerk. Er worden 6 typen bouwplannen onderscheiden.

1. Vergunningvrije bouwwerken (artikel 2, bijlage II van het Bor)

De eerste categorie bouwplannen zijn de kleinschalige ingrepen in het achtererfgebied en het plaatsen van dakramen, zonnepanelen en dergelijke. In alle gevallen zijn er op grond van het Bor voorwaarden aan verbonden, met name over de omvang! Het bestemmingsplan vormt voor deze categorie bouwwerken geen toetsingskader. Er gelden geen welstandscriteria en er is geen welstandstoetsing.

LET OP: voor beschermde stads- en dorpsgezichten als ook voor monumenten gelden eigen vergunningsvrije spelregels.

2. Vergunningvrije bouwwerken onder voorwaarden (artikel 3, bijlage II van het Bor)

Onder deze categorie vallen de bouwplannen die vergunningvrij zijn als ze voldoen aan de voorwaarden uit artikel 3, bijlage II van het Bor en passen binnen de regels van het geldende bestemmingsplan (of andere planologische regeling). Dergelijke bouwplannen moeten voldoen aan de 'redelijke eisen van welstand'. De gemeente toetst echter niet vooraf op welstand (met uitzondering van dakkapellen in het voordakvlak). Op verzoek kan het plan wel worden getoetst. Er zijn namelijk wel criteria voor kleine bouwplannen opgesteld (zie hoofdstuk 2). Als een bouwwerk wordt gerealiseerd dat niet voldoet aan de welstandscriteria, kan de gemeente handhavend optreden (zie paragraaf 1.7)!

3. Vergunningplichtige bouwwerken

Is het plan niet vergunningvrij, dan is er sprake van een 'regulier' bouwplan en moet er een omgevingsvergunning voor het bouwen van een

bouwwerk worden aangevraagd. Dergelijke plannen worden door de gemeente aan verschillende beleidsdocumenten en wet- en regelgeving getoetst, waaronder het bestemmingsplan (zie paragraaf 1.2). Een vergunningplichtig bouwplan wordt vooraf op welstand getoetst (mits deze niet in een welstandsvrij gebied is gesitueerd, zie hoofdstuk 3).

4. Vergunningplichtige bouwwerken in welstandsvrij gebied

Indien welstandsvrije gebieden zijn aangewezen worden vergunningplichtige bouwwerken niet aan welstandscriteria getoetst

5. Monumenten en beschermd stads- of dorpsgezicht

Voor het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van beschermde monumenten, of voor het zodanig herstellen of (laten) gebruiken van het monument waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht, is een omgevingsvergunning vereist.

In een vanuit rijkswege beschermd stads- of dorpsgezicht is het verboden een bouwwerk zonder, of in afwijking van, een omgevingsvergunning te verbouwen of (gedeeltelijk) af te breken.

Zodra een omgevingsvergunning is vereist, worden aanvragen voor advies voorgelegd aan de relevante adviescommissie en/of instanties.

6. Reclamecriteria

Wanneer voor reclame een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd, is welstandstoetsing aan de orde (zie hoofdstuk 5).

1.4 Hoe vindt de welstandstoetsing plaats?

Burgemeester en wethouders hebben de advisering betreffende de bouwplannen opgedragen aan een onafhankelijke welstandscommissie. Dit betekent dat een onafhankelijke commissie de bouwplannen beoordeelt aan de hand van de 'redelijke eisen van welstand'. De in deze nota geformuleerde welstandscriteria vormen daarvoor het toetsingskader.

De welstandscommissie vergadert eens per twee weken in het gemeentehuis. Deze vergaderingen zijn openbaar. Bij de bespreking van een bouwplan zijn de betrokkenen in de gelegenheid hun standpunt naar

voren te brengen. Nadat de standpunten over het bouwplan zijn geïnventariseerd en toegelicht stelt de welstandscommissie het advies vast.

De welstandscommissie komt niet altijd tijdens de vergadering tot een advies. Het kan voorkomen dat de commissie het noodzakelijk acht om eerst ter plaatse te gaan kijken, alvorens een advies wordt uitgebracht. Ook kan het voorkomen dat de meningen binnen de commissie zijn verdeeld of dat aanvullende meningsvorming nodig is. In dat geval wordt het plan beoordeeld door een uitgebreide welstandscommissie. De vergaderingen zijn openbaar.

1.5 Welke criteria zijn in de nota opgenomen?

De welstandsnota maakt onderscheid in vijf soorten criteria. De criteria voor kleine bouwplannen, de gebiedscriteria, de objectgerichte criteria, de reclamecriteria en de algemene criteria.

Criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen

Deze criteria zijn opgesteld voor veel voorkomende kleine bouwplannen. Ze zijn van belang voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, dakopbouwen, erfafscheidingen, walbeschoeiingen en (schotel)antennes. Deze criteria zijn zo concreet mogelijk geformuleerd en zijn voor het gehele gemeentelijke grondgebied gelijk (zie hoofdstuk 2).

Zonnepanelen kunnen onder voorwaarden vergunningsvrij aangebracht worden op daken. Er is dan geen welstandstoets aan de orde. Desalniettemin worden wel tips gegeven hoe dit op een zo fraai mogelijke manier kan worden gedaan. NB Voor beschermde stads- en dorpsgezichten en monumenten is vergunningsvrij plaatsen slechts onder stringente voorwaarden mogelijk. Daarom is het verstandig om contact op te nemen met de gemeente.

Gebiedscriteria voor reguliere bouwplannen

De gebiedscriteria (zie hoofdstuk 3) gelden voor alle reguliere bouwplannen en zijn verschillend per gebied. Het hele gemeentelijke grondgebied is ingedeeld in 'welstandsgebieden'. Een welstandsgebied vertoont samenhang in de verschijningsvorm van de bebouwing, in de ste-

denbouwkundige opzet of in het type landschap. De gebiedscriteria dagen de planindieners uit zich bij het ontwerpen te laten inspireren door de beschreven kenmerken van de omgeving.

Objectgerichte criteria voor specifieke bouwwerken

De objectgerichte criteria gelden voor de bouwwerken die bijzonder specifiek en/of beeldbepalend zijn voor de gemeente Waadhoeke en zijn aanvullend op de gebiedsgerichte criteria (zie hoofdstuk 4).

Reclame- en inrichtingscriteria

In deze nota zijn criteria opgenomen voor reclame-uitingen, zowel voor gevelreclame als voor vrijstaande reclame. Het doel daarvan is de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving te waarborgen (zie hoofdstuk 5).

Algemene criteria voor bijzondere plannen en situaties

Het kan voorkomen dat de criteria in de hoofdstukken 2 t/m 5 ontoereikend of te beperkend zijn. Het kan gebeuren dat een plan wel voldoet aan redelijke eisen van welstand, maar niet aan de beschreven criteria. De welstandscommissie kan dan gebruik maken van de zogenaamde **hardheidsclausule** (zie paragraaf 1.6). In dat geval motiveert zij op basis van algemene criteria (hoofdstuk 6) dat een plan voldoet en uitstijgt boven de vastgestelde criteria. Daarmee kan een bouwplan geheel op zichzelf, op het eigen architectonische vakmanschap worden beoordeeld.

De hardheidsclausule kan niet te pas en te onpas worden gebruikt. Ze zijn voor de onverwachte, experimentele of opvallende bouwwerken met een overtuigende vormgeving die een positieve bijdrage levert aan de omgeving.

Begrippenlijst

Er zijn in deze nota zoveel mogelijk concrete criteria gehanteerd, zodat er geen twijfel over bestaat wat wordt bedoeld. Middels een begrippenlijst achter in deze nota worden de termen gedefinieerd.

1.6 Kan worden afgeweken van de welstandscriteria?

De gemeente ziet graag dat de welstandsnota/-criteria worden gebruikt als middel om na te denken over de schoonheid van het bouwwerk in zijn omgeving. Het kan dan voorkomen dat de welstandscriteria in de hoofdstukken 2 t/m 5 ontoereikend of te beperkend zijn. Burgemeester en wethouders kunnen dan na schriftelijk en gemotiveerd advies van de welstandscommissie, afwijken van deze criteria. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt in deze gevallen 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 of indien er veel waarde aan de omgeving wordt gehecht. Dit wordt aangeduid als de **hardheidsclausule**.

1.7 Wanneer kunnen B&W afwijken van het advies van de welstandscommissie?

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de welstandscommissie. Uitzonderingen kunnen zijn:

- afwijken op inhoudelijke grond. Burgemeester en wethouders kunnen op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie indien zij hierover ernstige twijfels hebben en op basis van een second-opinion van een andere welstandscommissie tot een ander standpunt komen;
- afwijken om andere redenen. Burgemeester en wethouders hebben volgens artikel 44 lid 1d Ww de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met de redelijke eisen van welstand, toch de omgevingsvergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor andere zwaarwegende redenen gelden, bijvoorbeeld van economische en/of maatschappelijke aard.

1.8 Wat gebeurt er als achteraf blijkt dat een bouwplan afwijkt van zijn omgeving?

Achteraf kunnen gebouwen die in extreme mate afwijken van de normale gang van zaken (excessen) worden onderworpen aan een beoordeling. Het moet dan gaan om bouwwerken waarvan de negatieve invloed op de omgeving breed wordt gedragen. De excessenregeling (hoofdstuk 8)

voorziet dan achteraf in het ongedaan maken of herstellen van de schadelijke gevolgen van het betreffende bouwwerk. Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar aanschrijven en het bouwwerk laten verwijderen of aanpassen. Om te voorkomen dat men achteraf wordt geconfronteerd met de excessenregeling, kan de eigenaar van het te bouwen vergunningvrije bouwwerk toch laten toetsen door welstand, de vrijwillige welstandstoets.

1.9 Waaruit bestaat een vergunningaanvraag?

De aanvraag voor een vergunning dient vergezeld te gaan van ondersteunend materiaal, dat in woord en beeld voldoende inzicht geeft in de voorgenomen bouwwerkzaamheden. Om welk materiaal het gaat, is vastgelegd in een Ministeriële regeling omgevingsrecht. Wanneer een bouwplan in het kader van het zogenaamde vooroverleg wordt aangeboden ter advisering, dienen daarbij door de planindieners de gegevens te worden aangeleverd zoals die op de gemeentelijke checklist indieningsvereisten bij vooroverleg zijn vermeld.

1.10 Hoe is deze nota opgebouwd?

De nota bestaat uit acht hoofdstukken. In de navolgende hoofdstukken wordt het welstandsbeleid van de gemeente vertaald naar criteria. Hoofdstuk 2 bevat de criteria voor kleine bouwplannen. In hoofdstuk 3 komen per welstandsgebied de gebiedscriteria aan bod. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de objectgerichte criteria. Hoofdstuk 5 gaat in op de reclame- en inrichtingscriteria en hoofdstuk 6 geeft de algemene criteria. Hoofdstuk 7 gaat in (her)ontwikkelingsprojecten en beeldkwaliteitsplannen. In het laatste hoofdstuk is de excessenregeling opgenomen.

2. Criteria voor kleine bouwplannen

2.1 Wanneer worden deze criteria toegepast?

De gemeente heeft voor veel voorkomende kleine bouwplannen heldere en meetbare eisen opgesteld. Deze eisen zijn dusdanig concreet, dat er geen misverstand over kan bestaan hoe er moet worden gebouwd om aan deze welstandseisen te voldoen. Hiermee kan de afhandeling van deze bouwplannen eenvoudig verlopen.

Bij een vergunningvrij bouwwerk vindt (vooraf) geen welstandstoetsing plaats. Een vergunningvrij bouwwerk moet echter wel voldoen aan redelijke eisen van welstand. Als een bouwwerk hieraan niet voldoet, kan de gemeente van mening zijn dat er sprake is van een extreem afwijkend gebouw dat kan worden aangeduid als een exces (zie hoofdstuk 8). De gemeente kan dan op grond van de Woningwet de eigenaar verplichten het bouwwerk aan te passen of te slopen. Om dit soort situaties te voorkomen, is het verstandig om als initiatiefnemer van een vergunningvrij bouwplan de criteria voor kleine bouwplannen vooraf te raadplegen. Voldoet uw bouwwerk daaraan, dan zal er geen sprake zijn van een exces.

Voor kleine bouwplannen in gebieden die geen welstandscriteria hebben gelden de criteria voor kleine bouwplannen niet. Deze bouwplannen worden niet getoetst op redelijke eisen van welstand.

2.2 Wat zijn de veel voorkomende kleine bouwplannen?

Voor de hierna opgenoemde veel voorkomende kleine bouwplannen zijn specifieke criteria opgesteld.

- KB1. Aan- of uitbouwen aan de voorgevel of aan het openbaar toegankelijk gebied grenzende zijgevel.
- KB2. Aan- of uitbouwen aan de achtergevel of een niet aan het openbaar toegankelijk gebied grenzende zijgevel.

- KB3. Bijgebouwen en overkappingen aan de voorgevel of aan het openbaar toegankelijk gebied grenzende zijgevel.
- KB4. Bijgebouwen en overkappingen aan de achtergevel of een niet aan het openbaar toegankelijk gebied grenzende zijgevel.
- KB5. Kozijn- of gevelwijzigingen.
- KB6. Dakkapellen.
- KB7. Dakopbouwen.
- KB8. Erfafscheidingen.
- KB9. Walbeschoeiingen.
- KB10. Zonnepanelen, -collectoren
- KB11. (Schotel)antennes.

2.3 Hoe zijn de criteria opgebouwd?

Bij de criteria wordt onderscheid gemaakt tussen de voor- en achterkant van woningen en andere gebouwen. De voorkant is de voorgevel en de zijgevel, voor zover gelegen aan de weg of ander openbaar toegankelijk gebied. De achterkant is de achtergevel en de zijgevel die niet aan de weg of openbaar toegankelijk gebied grenst. Naar inhoud hebben de criteria, indien van toepassing, betrekking op plaatsing, maatvoering, vormgeving en materiaal- en kleurgebruik.

De genoemde veel voorkomende kleine bouwplannen voldoen aan de redelijke eisen van welstand wanneer:

- er wordt aangesloten bij een trendsetter (een vergelijkbaar voorbeeld dat met een vergunning is gerealiseerd) in dezelfde straat en bij hetzelfde woningtype. Deze trendsetter is gerealiseerd in de laatste vijf jaar met een positief welstandsadvies;
- er wordt aangesloten bij het goedgekeurde ontwerp van de aan- of uitbouw, het bijgebouw of overkapping, de kozijn- of gevelwijzigingen, de dakkapel, de dakopbouw, of erfafscheiding van de

architect van de oorspronkelijke woning of het oorspronkelijke bouwproject;

- er wordt voldaan aan de specifieke criteria voor het betreffende veel voorkomende kleine bouwplan. Bij deze criteria geldt de kanttekening dat deze nooit in de plaats kunnen treden of tot een wijziging leiden van de regels in het vigerende bestemmingsplan.

NOTA BENE: Als het kleine bouwplan niet voldoet aan deze criteria, of er is gereede twijfel aan de toepasselijkheid van de criteria, dan worden de gebiedsgerichte welstandscriteria (hoofdstuk 3) en/of de algemene criteria (hoofdstuk 6) toegepast voor verdere toetsing.

Dit zal in ieder geval aan de orde zijn bij beschermde monumenten en situatie in beschermde stads- en dorpsgezichten.

KB1. AAN- OF UITBOUWEN

Aan de voorgevel of aan het openbaar toegankelijk gebied grenzende zijgevel

Ligging

- Gebouwd direct aan de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw of een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw, dan wel aan een bijbehorende aan- of uitbouw of bijgebouw.

Maatvoering

- Aan de oorspronkelijke voorgevel tot maximaal de bovenkant van de borstwering van de eerste verdieping.
- Hoogte borstwering overeenkomstig oorspronkelijke borstwering in de gevel waaraan wordt gebouwd.
- Het boeiboord heeft geen grotere hoogte dan 0,20 meter, tenzij wordt aangesloten op een bestaande grotere maat.

Vormgeving

- Plat afgedekt. Bij zijgevel ook mogelijk: een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm (dakhelling gelijk aan dakvlak hoofdgebouw).
- Vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.
- Gevelgeleding en detaillering overeenkomstig dan wel afgestemd op het hoofdgebouw.

Materiaal- en kleurgebruik

- Materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig en afgestemd op het hoofdgebouw of naturel, vergrijzend of gedekte kleur.
- Aan- of uitbouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% openingen/glasvlak. Indien een serre wordt gebouwd, zijn volledig transparante gevels toegestaan.



Materiaal- en kleurgebruik en dakhelling overeenkomstig hoofdgebouw.



Uitbouw die in hoogte en breedte goed aansluit op de goothoogte van het gebouw.



Aanbouw die in kleur en materiaalgebruik niet goed aansluit.

KB2. AAN- OF UITBOUWEN

Aan de achtergevel of een niet aan het openbaar toegankelijk gebied grenzende zijgevel

Onderstaande welstandscriteria zijn voor vergunningplichtige plannen en gelden als tip voor vergunningvrije plannen. Check <https://www.omgevingsloket.nl>

Ligging

- Gebouwd direct aan de oorspronkelijke achter- of zijgevel van het hoofdgebouw, dan wel bijbehorende aan-, uitbouw of bijgebouw.

Maatvoering

- Hoogte tot maximaal de bovenkant van de borstwering van de eerste verdieping.

Vormgeving

- Plat afgedekt of overeenkomstig dakhelling en -richting van het hoofdgebouw, met dien verstande dat een serre afgedekt mag zijn met een dak met een dakhelling tot 15°.
- Overwegend rechthoekige plattegrond.
- Gevelgeleding en detaillering overeenkomstig dan wel afgestemd op het hoofdgebouw.

Materiaal- en kleurgebruik

- Materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig en afgestemd op het hoofdgebouw of naturel, vergrijzend of gedekte kleur.
- Aan- of uitbouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 95% openingen/glasvlak. Indien een serre wordt gebouwd, zijn volledig transparante gevels toegestaan.



Dakhelling en dakbedekking overeenkomstig hoofdgebouw.



Materiaalgebruik overeenkomstig het hoofdgebouw.



Uitbouw die in hoogte en detaillering niet goed aansluit.

KB3. BIJGEBOUWEN OF OVERKAPPINGEN

Op het voorerf of aan het openbaar toegankelijk gebied grenzende zijerf

Ligging

- Indien aangebouwd, direct aan de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw of een naar de weg of het openbaar groen gekeerde oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw, dan wel bijbehorende aan-, uitbouw of bijgebouw.

Maatvoering

- Boeiboord heeft geen grotere hoogte dan 0,20 meter, tenzij wordt aangesloten op een bestaande grotere maat.

Vormgeving

- Vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.
- Overkapping vormt een overdekte ruimte zonder, dan wel met ten hoogste één wand.
- Plat afgedekt of overeenkomstig dakhelling en -richting van het hoofdgebouw.
- Gevelgeleding en detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw.
- Vormt een eenheid met mogelijk bestaande aan- en uitbouwen.

Materiaal- en kleurgebruik

- Overeenkomstig het hoofdgebouw.
- Indien gevelbekleding hout: gedekte kleur of passend bij het hoofdgebouw.
- Geen golf-, beton- of damwandprofielplaten.
- Gevels bijgebouw bestaan uit maximaal 75% openingen/glasvlak.



Overkapping aan de zijgevel die plat afgedekt is.



Bijgebouwen op voorerf in vormgeving en detaillering overeenkomstig met het hoofdgebouw.



Overkapping met een dakhelling die niet overeenkomstig het hoofdgebouw is.

KB4. BIJGEBOUWEN OF OVERKAPPINGEN

Op het achtererf of het niet aan het openbaar toegankelijk gebied grenzende zijerf

Onderstaande welstandscriteria zijn voor vergunningplichtige plannen en gelden als tip voor vergunningvrije plannen. Check <https://www.omgevingsloket.nl>

Ligging

- Indien aangebouwd, direct aan de oorspronkelijke achter- of zijgevel van het hoofdgebouw, dan wel bijbehorende aan-, uit- of bijgebouw.

Maatvoering

- Het boeiboord heeft geen grotere hoogte dan 0,20 meter, tenzij wordt aangesloten op een bestaande grotere maat.

Vormgeving

- Overkapping vormt een overdekte ruimte zonder, dan wel met ten hoogste één wand.
- Plat dak of een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm.

Materiaal- en kleurgebruik

- Overeenkomstig het hoofdgebouw of van hout.
- Geen golf-, beton- of damwandprofielplaten, met dien verstande dat golfplaten wel als dakbedekking zijn toegestaan.
- Gevels bijgebouw bestaan uit maximaal 75% openingen/glasvlak.
- Traditionele dan wel gedekte kleuren.



Bijgebouwen met materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig het hoofdgebouw.



Kleur- en materiaalgebruik en kap overeenkomstig met het hoofdgebouw.



Aanbouw die in kleur en materiaalgebruik niet goed aansluit.

KB5. KOZIJN- OF GEVELWIJZIGINGEN

In de voorgevel of in de aan het openbaar toegankelijk gebied grenzende zijgevel

Maatvoering

- Profielmaten gelijk aan bestaande kozijnonderdelen (afwijkingen tot 10% toegestaan).
- Oorspronkelijke maatvoering kozijn en ramen behouden.
- Nieuwe gevelopeningen in de zijgevel mogelijk voor een kozijn van maximaal 3 m².

Vormgeving

- De bestaande vorm van de gevelopening wijzigt niet.
- De bestaande (horizontale of verticale) gevelgeleding blijft gehandhaafd.
- Bij vervanging van een (garage)deur door een pui: geen gemetselde borstwering.
- Bij wijziging van de indeling van raamkozijnen: gelijke kozijnen gelijktijdig wijzigen.

Materiaal- en kleurgebruik

- Overeenkomstig het hoofdegebouw.
- Bij vervanging van houten kozijnen door kunststof kozijnen het oorspronkelijke profiel toepassen.
- Geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.



Een baksteen gevel niet vervangen door een houten gevel. Of andersom.



Bebouwing met een herkenbare verticale gevelgeleding.



Verbeteringen aan gevel met hetzelfde kleur- en materiaalgebruik.

KB6. DAKKAPELLEN

In het voordakvlak of in het aan het openbaar toegankelijk gebied grenzende zijdakvlak

Ligging en maatvoering

- Bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn. De dakkapellen zijn even hoog. Bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok is de hoogte tussen de onder- en bovenkant van de dakkapel (hoogtemaatvoering) in het dakvlak overeenkomstig de trendsetter.
- Bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn. Boven elkaar plaatsen is niet toegestaan.
- Bij vrijstaande woning en rijenwoning in het midden van het dakvlak, tenzij afwijkend standaardplan.
- Bij twee-onder-een-kapwoning: symmetrisch t.o.v. de gezamenlijke bouwmuur.
- Minimaal 1 meter dakvlak boven en aan weerszijden van de dakkapel, ook ten opzichte van hoek- en kilkepers en woningscheidende bouwmuren (bij hoekkepers in het hart van de dakkapel gemeten). Een gekoppelde dakkapel over twee woningen is toegestaan.
- Minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter dakvlak onder de dakkapel.
- Bij een dwarskap: afstand tot de voorgevel meer dan 1 meter.
- Per huis niet meer dan één dakkapel in het dakvlak en niet geplaatst in het bovenste dakvlak van een mansardekap (geknikt dakvlak).
- Een dakkapel op een wolfseind is niet toegestaan.
- Breedte maximaal 30% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 4 meter, gemeten tussen eindgevels of midden woningscheidende bouwmuren. Bij hoekkepers, zoals deze voorkomen bij een schild-, tent- of piramidedak, meten aan bovenzijde van de dakkapel. Bij kilkepers meten aan de onderzijde van de dakkapel. Hoogte van voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord/daktrim maximaal 50% van de verticale hoogte van het dakvlak, met een maximum van 1,5 meter.
- Oversteken ten minste 0,05 meter en maximaal 0,10 meter.
- Boeiboord niet hoger dan 0,20 meter.

Vormgeving

- Plat afgedekt of aangekapt in het geval van rieten kappen.
- Bij een mansardekap is een schuin afgedekte dakkapel ook mogelijk.
- Indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van het hoofdgebouw. Geen borstwering toepassen.
- Detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw.

Materiaal- en kleurgebruik

- Overeenkomstig het hoofdgebouw. Zijwanden ondoorzichtig en in de kleur van de dakbedekking of een andere gedekte kleur.
- Onder glasvlak(ken) geen dichte panelen of borstwering.
- Detaillering binnen eenzelfde rij of bouwblok identiek.



Goede maatvoering en materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig hoofdgebouw.



Aangekapte dakkapel toegestaan bij rieten dak.



Dakkapellen boven elkaar zijn niet toegestaan.

KB7. DAKOPBOUWEN

Dakopbouwen zijn uitbreidingsopties om een teruggeplaatste extra woonlaag op plat afgedekte woningen te creëren. Bij woningen met een hellend dak is sprake van een dakopbouw als de kap vanuit de gevel wordt opgetrokken. In alle gevallen bepaalt het bestemmingsplan of een dergelijke uitbreiding tot de mogelijkheden behoort.

Plat dak

Plaatsing

- Niet buiten bestaande voor- en achtergevel.
- Geveloptrekking vindt alleen plaats aan de achtergevel.
- Op minimaal 1,5 meter van de voorgevel teruggeplaatst.

Vormgeving

- De dakopbouw oogt lichter dan het hoofdgebouw (door bijvoorbeeld lichter materiaalgebruik, teruggelegen, meer transparant).
- Dakopbouw is plat afgedekt, dan wel vormgegeven als zadeldak of lessenaarskap waarbij het zadeldak haaks op de openbare weg staat.
- Kozijnverhoudingen (hoogte-breedteverhouding) sluit aan bij die van het hoofdgebouw.
- Boeiboord alleen plaatsen boven de pui (niet rondom).

Materiaal- en kleurgebruik

- Gelijk aan het hoofdgebouw of afwijkend van het hoofdgebouw waarbij gebruik wordt gemaakt van 'lichtere' materialen, zoals hout, staal of glas.
- Geen gebruik van reflecterende materialen, signaalkleuren, damwandprofielen of golfplaten.



Kozijnindeling sluit niet aan bij de bestaande kozijnindeling.



Goed teruggeplaatst en passende kozijnindeling.

Schuin dak

Plaatsing

- Niet buiten bestaande voor- en achtergevel.
- Dakopbouw komt niet hoger dan de daknok van het hoofdgebouw.

Vormgeving

- Schuine dakvlakken zijn voorzien van dakpannen die overeenkomen met de dakpannen op het hoofdgebouw.
- Boeiboord alleen plaatsen boven de pui (niet rondom).

Materiaal- en kleurgebruik

- Voortzetting detaillering bestaand metselwerk.
- Kozijnen sluiten in detaillering en kleur- en materiaalgebruik aan bij het hoofdgebouw.
- Geen gebruik van reflecterende materialen, signaalkleuren, damwandprofielen of golfplaten.



Dakopbouw op een schuin dakvlak die boven de daknok van het hoofdgebouw komt.



Dakopbouw afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw en 'licht' bouw materiaal.



Dakopbouw afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw en 'licht' bouw materiaal.

KB8. ERF- OF PERCEELAFSCHEIDINGEN

Grenzend aan openbaar toegankelijk gebied

Plaatsing

- Geplaatst op de erfgrans.
- In of achter de voorgevelrooilijn.
- Afgestemd op een aansluitende erfafscheiding.

Vorm

- In één lijn.
- Strak vormgegeven. Geen toogvormen.
- Vormgeving afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde criteria voor erf- en perceelafscheidings.
- Meeontworpen met de gevels van het hoofdgebouw (of eventuele bijgebouwde bouwwerken) heeft de voorkeur.
- Volledig te begroeien gazen, roosters, houten delen of hekwerken.
- Metalen/houten stijlen met (begroeid) open gaaswerk.
- Gemetselde penanten in combinatie met houten delen of metalen roosters.

Maatvoering

- Afgestemd op een aansluitende erfafscheiding
- Hoogte maximaal 1 meter als de erfafscheiding wordt geplaatst op het voorerf
- Hoogte maximaal 2 meter als de erfafscheiding wordt geplaatst op het achtererf, of zijerfgebied

Materiaal- en kleurgebruik

- Voor de onderste meter geldt:
 - o hout, natureel vergrijzend of geschilderd of
 - o baksteen metselwerk overeenkomstig het hoofdgebouw.
- Voor de bovenste meter geldt:
 - o dit deel dient voor 90% open te zijn en
 - o bestaande uit gaas of latwerk voorzien van een groene wintervaste plant.



Een goede, overigens vergunning-vrije erfafscheiding met hagen.



Goede erfafscheiding houtwerk met daarboven gaas met een groene wintervaste plant.



Geen erfafscheiding van golfplaat.

KB9. WALBESCHOEIINGEN

Een walbeschoeiing is een loodrechte wand van hout of steen, bedoeld om een afscheiding te vormen tussen grond en water.

Een walbeschoeiing is een bouwwerk overeenkomstig de Woningwet en daarmee vergunningplichtig.

Wijziging van een walbeschoeiing kunnen veel effect hebben op het ruimtelijk beeld. Om die reden worden de volgende criteria gehanteerd.

Plaatsing

- Maximaal 50 cm boven het aansluitend normaal waterpeil.

Vorm

- Afgestemd op de eventueel aansluitende walbeschoeiing.

Maatvoering

- Afgestemd op de eventueel aansluitende walbeschoeiing.

Materiaal- en kleurgebruik

- Hout, baksteen of kunststof elementen met de verschijningsvorm van hout.
- Donkere kleurtint en/of structuur hout.

KB10. ZONNECOLLECTOREN, -PANELEN

Zonnecollectoren en zonnepanelen mogen in veel gevallen vergunningsvrij worden aangebracht. De onderstaande criteria voor zonnecollectoren en zonnepanelen zijn informatief en opgesteld om een goede plaatsing te stimuleren. NB bij monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten gelden eigen spelregels.

Plaatsing

Schuin dak:

- Zonnecollectoren en/of -panelen in of direct op het dakvlak plaatsen.
- De hellingshoek van de zonnecollectoren en/of zonnepanelen is hetzelfde als die van het dakvlak waarop ze staan.
- De zonnecollectoren en/of zonnepanelen zijn op minimaal 1 meter afstand van de nok, dakrand, goot, dakramen en/of dakkapellen aangebracht.
- De zonnecollectoren en zonnepanelen regelmatig ordenen op een lijn en/of in de vorm van een rechthoek of een vierkant.
- De zonnecollectoren en zonnepanelen niet rondom een dakraam of dakkapel aanbrengen.
- De plaatsing van de zonnecollectoren en zonnepanelen vertoont samenhang met dakramen, dakkapellen, schoorstenen, afvoerkanalen, antennes etc.

Plat dak:

- De zonnecollectoren of zonnepanelen zijn ten minste net zo ver verwijderd van de dakrand als de zonnecollectoren of zonnepanelen hoog zijn. Is het hoogste punt van de zonnecollector bijvoorbeeld 50 cm, dan moet de afstand tot de dakrand(en) ook minimaal 50 cm zijn.

Vorm

- Afgestemd op de context van het gebied.
- Herhaling van uniforme exemplaren.

Materiaal- en kleurgebruik

- Afgestemd op de context van het gebied.

KB11. (SCHOTEL)ANTENNES

Op het gebouw of op het erf

Plaatsing

- Niet vóór de voorgevellijn.
- Niet op zijerf of aan zijgevel, grenzend aan weg of openbaar groen.
- Een antennemast bij een woning is aan de achtergevel geplaatst, of is op het achtererf gesitueerd. De antenne staat maximaal 1 meter achter de achtergevel van het hoofdgebouw.
- Niet aan een beschermd monument.
- Een antennemast dient bij een woning aan de gevel geplaatst te worden.
- Bij gestapelde woningbouw op het platte dak, of op of aan een balkon geplaatst binnen de contour van het balkon.
- Bij gestapelde woningbouw niet aan de gevel.
- Maximaal één (schotel)antenne aan, op of bij een woning.

Vorm

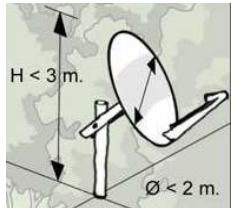
1. De antenne en de mast zijn buisvormig of uitgevoerd in een getrapte constructie.
2. Een getrapte vorm/constructie is mogelijk, maar dient dan inklapbaar of inschuifbaar te zijn. Wanneer de mast niet wordt gebruikt dient deze aan het zicht onttrokken te worden.
3. De toepassing van tuien is niet toegestaan. Horizontale vertakkingen/elementen zijn niet toegestaan. Vakwerkconstructie zijn niet toegestaan.

Maatvoering

4. Hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing op erf maximaal gelijk aan de nokhoogte van de woning.
5. Hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing aan gevel maximaal 5 meter vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak.
6. Hoogte schotelantenne (inclusief antennedrager) maximaal 3 meter.
7. Doorsnede schotelantenne maximaal 2 meter.

Materiaal- en kleurgebruik

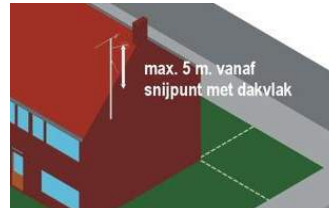
- Uitvoeren in lichte tot donkere grijs tint. Helderheid aanpassen aan de omgeving; gelijke kleurtoon als het achtergrondmateriaal waardoor deze zo weinig mogelijk opvalt.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.



Maatvoering schotelantenne.



Plaatsing (schotel)antenne.



Antenne aan de gevel.

-
-
-
-
-

3. Gebiedsgerichte welstandscriteria

3.1 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 Waadhoeke. Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit van Waadhoeke 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 goed passend te zijn, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt.

3.2 Gebiedsindeling

Op grond van de ruimtelijke ontwikkeling en veldwaarnemingen is een indeling gemaakt naar ruimtelijk en functioneel samenhangende gebiedsdelen. In Waadhoeke zijn 18 typen welstandsgebieden onderscheiden (in voorkomende gevallen uitgesplitst naar een onderverdeling). De welstandsgebieden zijn op de welstandsbeleidskaart weergegeven (zie bijlage 1).

Welstandsbeleidskaart

De gebieden zijn op de welstandsbeleidskaart aangegeven. In de uitwerking van de gebieden is specifieke achtergrondinformatie gegeven ter onderbouwing van de welstandsambities.

De volgende indeling is van kracht:

1a.	Dorpskernen	beschermd.
1b.	Dorpskernen	bijzonder.
2.	Stadscentrum	beschermd.
3.	Lintbebouwing	bijzonder.
4.	Vestingwal	beschermd.
5a.	19 ^e eeuwse uitbreiding	beschermd.
5b.	19 ^e eeuwse uitbreiding	bijzonder.
6.	Vroeg 20 ^e eeuwse bebouwing	bijzonder.
7.	Woongebieden '30 - '50	bijzonder.
8.	Na-oorlogse uitbreidingen	regulier.
8b.	Na-oorlogse uitbreidingen	welstandsvrij.
9.	De Trije en omgeving	regulier.
10a.	Agrarisch gebied	beschermd.
10b.	Bijzonder (openbaar) groengebied	regulier.
10c.	Recreatie - en sportgebied overige kernen	regulier.
11.	PZ-terrein	bijzonder.
12.	Bedrijventerrein Prins Hendrikkade	bijzonder.
13.	Bedrijvenpark	bijzonder.
14.	Bedrijventerrein	regulier.
15.	Buitengebied	regulier.
16a.	Glastuinbouw traditioneel	regulier.
16b.	Uitbreiding glastuinbouw Sexbierum	regulier.
17.	Franeke Zuid	bijzonder.
18.	Zweins Kingmastate	bijzonder.

Beoordelingskader

Voor elk type gebied is een beoordelingskader opgesteld, waarin steeds de volgende onderdelen aan de orde komen:

- een korte beschrijving van het gebiedstype;
- een samenvatting van het beleid, de aanvullende beleidsinstrumenten die de gemeente inzet, de te verwachten en/of gewenste ontwikkelingen en de waardering voor het gebied;
- de voor het gebied geldende welstandsambitie;
- de welstandscriteria. De kenmerkende aspecten van de bebouwing zijn als criteria omschreven, onderverdeeld naar plaatsing, hoofdvorm, aanzichten en opmaak. Plaatsing gaat over de situering van gebouwen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de weg. De hoofdvorm betreft de massaopbouw en de vormgeving van de bouwmassa's. Aanzichten gaat over de indeling van de gevels en opmaak gaat over de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik.

Per gebied is een algemene beleidsintentie aangegeven. Deze intentie vloeit voort uit het ambitieniveau voor het betreffende gebied. Vervolgens is per criterium aangegeven of het criterium of kenmerk gehandhaafd dient te blijven of dat het gerespecteerd dient te worden of dat het incidenteel veranderbaar is. **Handhaven** betekent het behouden van hetgeen als kenmerk van een gebied is aangeduid. Andere ontwikkelingen ten aanzien van dat criterium/kenmerk worden niet mogelijk geacht. **Respecteren** daarentegen biedt meer ruimte voor veranderingen, omdat de criteria gerespecteerd dienen te worden, zonder daarmee nieuwe ontwikkelingen direct op slot te zetten. Respecteren betekent wel dat de hoofdkenmerk van een gebied gehandhaafd dient te blijven. **Incidenteel veranderbaar** betekent dat wijzigingen best mogelijk zijn. Op het criteriumniveau betekent dit dat het criterium niet 'heilig' is, maar dat het een leidraad biedt voor nieuwe ontwikkelingen, terwijl een andere richting ook (incidenteel) goed mogelijk wordt geacht.

Niet elk plan wordt even zwaar getoetst door de welstandscommissie. De zwaarte van de toetsing is afhankelijk van de welstandsambitie. De kwaliteit van een gebied, het gevoerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de verwachte ontwikkelingen zijn hiervoor bepalend. De hierna volgende vier welstandsambities zijn mogelijk.

- **Beschermd.** De aangewezen stads- of dorpsgezichten worden van groot algemeen belang geacht en worden onder meer beschermd door een bestemmingsplan. De algemene beleidsintentie is vooral gericht op het handhaven en versterken van de bestaande kwaliteiten.
- **Bijzonder.** Het gaat hier om de gebieden waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk wordt geacht en de gemeente naast het welstandstoezicht ook aanvullende beleidsinstrumenten inzet (of in de nabije toekomst zal doen). In deze gebieden moet het welstandstoezicht een bijdrage leveren aan het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit.
- **Regulier.** Reguliere gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. In deze gebieden is het welstandstoezicht gericht op het respecteren van de basiskwaliteit. Incidentele veranderingen zijn over het algemeen goed mogelijk.
- **Welstandsvrij.** Voor deze gebieden en objecten wordt welstandstoezicht niet van toepassing verklaard.

1A. DORPSKERNEN (Beschermd dorpsgezicht)

Gebiedsbeschrijving

Een deel van de kern van Achlum, Dronryp, Marsum en Oudebildtziyl (zie ook opmerking in voetnoot 1) is aangewezen als Beschermd dorpsgezicht.

Hoewel de ruimtelijke structuur van de dorpen onderling anders van opzet is, is het bebouwingsbeeld voor de kernen vrijwel gelijk. De bebouwing wordt grotendeels gekenmerkt door vrijstaande woningen in één bouwlaag met kap. De woningen staan met de voorgevel in een historisch gegroeide rooilijn en zijn met de voorgevel georiënteerd op de weg.

Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door een overwegend traditioneel ambachtelijke architectuur uit de 19^e eeuw van overwegend één bouwlaag met kap. De detaillering van de woningen is erg zorgvuldig en over het algemeen vrij sober.

Nadere informatie staat beschreven in de toelichting op de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht. Deze informatie is onder andere te vinden op: <https://www.cultureelerfgoed.nl/>

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

De gebieden zijn in het kader van de Monumentenwet aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Daartoe is een op bescherming gericht bestemmingsplan opgesteld.

Het beleid is erop gericht om de bestaande cultuurhistorisch waardevolle kenmerken te behouden en waar mogelijk te versterken. Nieuwe ontwikkelingen zullen zich in het gebied dan ook niet of nauwelijks voordoen.

Welstandsambitieniveau

De gebieden krijgen de welstandsbenadering voor een beschermd dorpsgezicht en sluit daarmee aan bij de beleidsmatige inzet van het beschermende bestemmingsplan. De algemene beleidsintentie zal hier vooral gericht zijn op het handhaven en versterken van de bestaande kwaliteiten.

¹ Oude- en Nieuwebildtdijk vormen een beschermd dorpsgezicht (Oude en Nieuwe Bildtdijken). Kenmerkend zijn de dijken met aan de noordkant een dorpslint (met vooral woningen) en aan de zuidkant boerderijen die door middel van een brug over de vaart met de dijk verbonden zijn. Het gaat daarmee vooral over stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten. Alleen voor de dorpskern van Oudebildtziyl is er qua welstand aanleiding voor extra aandacht.

GEMEENTE WAADHOEKE - 1A. BESCHERMDE DORPSGEZICHTEN

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:	Hh	Re	Iv
	Plaatsing		Hh	Re	Iv
	Hoofdgebouwen staan overwegend in de historisch gegroeide rooilijn en in een historisch gegroeide parcellering.		☐		
	Gesloten tot open bebouwingswanden, afgestemd op het bestaande.		☐		
	Gebouwen staan overwegend haaks op of evenwijdig aan de weg. De bouwwerken zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare weg. In voorkomende gevallen is de situering historisch anders ontstaan. Bijzondere functies (zoals de kerk en de school) nemen een opvallende en dominante plaats in.		☐		
Historisch gegroeide rooilijn	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en liggen achter het hoofdgebouw, dan wel achter de voorgevel van het hoofdgebouw.			☐	
	Hoofdvorm				
	Eén tot twee bouwlagen met een duidelijke kap, afgestemd op het bestaande en afhankelijk van de mogelijkheden in het bestemmingsplan. Bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.		☐		
	De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig en kent individuele uitstraling (bijvoorbeeld door onderling verschil in goot- en bouwhoogte).		☐		
	De gebouwen zijn kantig opgezet en refereren aan of reageren op de (ambachtelijke) traditionele architectuur.		☐		
Individuele uitstraling.	Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur of kennen een bijzondere vormgeving.			☐	
	Aanzichten				
	Er is sprake van duidelijke gerichtheid op de publieke ruimte.		☐		
	Traditionele hoofdpzetz, waarbij winkelpuien een moderne uitstraling mogen hebben, mits de hoeken massa behouden en daardoor de verdieping verbinden met de grond.		☐		
	Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plint, gevelopbouw, daklijsten e.d.).		☐		
Verbijzondering.	Differentiatie in detaillering per bouwwerk, gerelateerd aan de historische ontwikkeling.			☐	
	Opmaak				
	Gevels hebben een stenig karakter; daken zijn voorzien van (gebakken) pannen of riet. Bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op bestaande plaats te vinden.		☐		
	Zorgvuldige en soms fijne (ambachtelijk traditionele) detaillering van gevelopeningen en/of daklijsten en dergelijke.			☐	
	Traditionele kleurstellingen overheersen (afgestemd op bestaande). Overwegend midden- tot donkere toon.		☐		
Sobere zorgvuldige detaillering.	Diversen				
	Bij erfinrichting streven naar respecteren van de dorps sfeer.			☐	
	Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5.				
	Voor boerderijen wordt verwezen naar de objectgerichte criteria.				

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar

1B. DORPSKERNEN

Gebiedsbeschrijving

Vrijwel alle dorpen in de gemeente kennen een goed te onderscheiden dorpskern die veelal rond de aanwezige kerk is gesitueerd. De meeste dorpen zijn ooit als terpdorp ontstaan. In sommige gevallen is een aantal huisterpen aaneengegroeid tot één terpdorp. De terpdorpen hadden vaak een radiale structuur, die vrijwel nergens meer terug te vinden is. Andere terpdorpen hadden een meer blokvormige structuur. Veel van de terpen zijn afgegraven en als zodanig niet meer in het landschap herkenbaar. Alleen de plaats wordt nog gemarkeerd door de dorpskerk en de omliggende woonbebouwing.

In een aantal dorpen zoals Zweins, Hitzum, Herbayum, Schalsum en Dongjum is het alleen de kerk, met de direct daaromheen gelegen bebouwing die tot de dorpskern wordt gerekend. De setting van de bebouwing is in deze dorpen minder strak in een gevelrooilijn en de bebouwingsdichtheid is minder groot dan in de dorpskernen van bijvoorbeeld Dronryp, Menaam, Tzum en Tzummarum.

De dorpen in de voormalige gemeente Het Bildt zijn niet als terpdorp maar als weg- of dijkdorp ontstaan.

In de dorpskernen wordt het bebouwingsbeeld over het algemeen gekenmerkt door een vrij hoge bebouwingsdichtheid. De bebouwing is hoofdzakelijk in één bouwlaag met een kap, maar in een aantal dorpen zijn ook gebouwen in twee bouwlagen met kap gerealiseerd in de dorpskern. De detaillering van de gebouwen is sober, maar wel zorgvuldig. Dit komt onder andere tot uitdrukking in daklijsten, gootklossen en accenten in het metselwerk. Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel. Soms, zoals bij een aantal winkels, is sprake van een afwijkende vormgeving en kleurgebruik.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Het beleid is erop gericht het bestaande historische karakter te behouden. Voor deze gebieden wordt extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk geacht. Een deel van deze extra aandacht wordt verwerkt in het welstandstoezicht. Voor deze gebieden worden over het algemeen geen ingrijpende veranderingen verwacht.

Welstandsambitieniveau

De welstandsambitie voor deze gebieden is gericht op het behoud en waar mogelijk het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. De klemtoon ligt op het handhaven en respecteren. Aan deze gebieden is dan ook een bijzonder ambitieniveau toegekend.

GEMEENTE WAADHOEKE - 1B. DORPSKERNEN

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:	Hh	Re	Iv
 Hoofdgebouwen in de historisch gegroeide rooilijn.	NB is het plangebied nog in ontwikkeling? Let dan ook op eventueel Beeldkwaliteitsplan (zie voorgaande bladzijde en hoofdstuk 7)				
	Plaatsing		Hh	Re	Iv
	Hoofdgebouwen staan overwegend in de historisch gegroeide rooilijn en in een historisch gegroeide parcellering.		☐		
	Gesloten tot open, afgestemd op bestaande.			☐	
	Bijzondere functies (zoals de kerk) nemen een opvallende en dominante plaats in.		☐		
 Gesloten bebouwingwand.	Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt (achter of naast het hoofdgebouw).			☐	
	Hoofdvorm				
	Eén tot twee bouwlagen met duidelijke kap (afhankelijk van de mogelijkheden in het bestemmingsplan); bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.		☐		
	De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig en kent individuele uitstraling (bijvoorbeeld door onderling verschil in goot- en nokhoogte).			☐	
 Traditionele kleurstellingen.	De gebouwen zijn kantig opgezet en refereren aan of reageren op de (ambachtelijke) traditionele architectuur.		☐		
	Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt, in een afgeleide architectuur of kennen een bijzondere vormgeving.			☐	
	Aanzichten				
	Er is sprake van duidelijke gerichtheid op de publieke ruimte.		☐		
 Onderlinge verschillen	Traditionele hoofdpopzet, waarbij winkelpuien een moderne uitstraling mogen hebben, mits de hoeken massa behouden en daardoor de verdieping verbinden met de grond.			☐	
	Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plint, gevelopbouw, daklijsten e.d.).			☐	
	Opmaak				
	Gevels hebben een stenig karakter; daken zijn voorzien van (gebakken) pannen; bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op bestaande plaats te vinden.		☐		
	Aandacht voor onderlinge verschillen in (ambachtelijk) traditionele details; de detaillering van gevelopeningen en/of daklijsten zijn zorgvuldig vormgegeven, die van bijgebouwen zijn ondergeschikt.			☐	
	Traditionele kleurstellingen overheersen (afgestemd op bestaande).			☐	
	Diversen				
	Bij erfinrichting streven naar respecteren van de dorps sfeer			☐	
Voor boerderijen en reclame-uitingen: zie elders in de welstandsnota					

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

2. STADSCENTRUM (Beschermd stadsgezicht)

Gebiedsbeschrijving

De stad heeft zich ontwikkeld op één van de vele terpen in het gebied Westergo. De kerkterp Franeker, een vrij lage, ronde terp is nog steeds duidelijk herkenbaar in de stadsplattegrond. De buitenzijde van de terp is herkenbaar aan het beloop van de binnengracht. Het hoogste punt van de terp wordt gemarkeerd door de Breedeplaats, naast de Martinikerk. Het stadsbeeld werd naast deze kerk en de Breedeplaats mede bepaald door de vestingwerken, de grachten met aaneengesloten bebouwing, het in 1591-1594 gebouwde stadhuis op de hoek van het Noord ZZ en het Raadhuisplein, de aanwezigheid van een groot aantal stinsen aan de Breedeplaats, de Voorstraat en het Noord, maar vooral ook het Sjaerdegaslot aan de kop van de Voorstraat en voorts door de Academiegebouwen en de rijke woonhuizen voor professoren en studenten aan de Voorstraat.

De totale historische structuur van de binnenstad is nog zeer gaaf, ondanks incidentele aantastingen. De ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis zijn door de gehele stad thans duidelijk visueel herkenbaar. De hoofdelementen zoals de terpsituatie, de toenaderingsstructuur zowel over het land als over het water en de daarop geënte stedenbouwkundige toevoegingen zijn in essentie nog oorspronkelijk.

De bebouwing is overwegend aaneengesloten gebouwd en gesitueerd in een naar de weg gekeerde bebouwingsgrens. De panden zijn in meerderheid in twee, dan wel één bouwlaag met kap gebouwd. Hier en daar komt ook drie bouwlagen voor. De panden zijn opgetrokken in overwegend rode baksteen, al dan niet bepleisterd en/of geschilderd. Lijst- en topgevels bepalen tezamen met een verticale gevelgeleding het bebouwingsbeeld.

Nadere informatie staat beschreven in de toelichting op de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Het beleid is voornamelijk gericht op behoud en versterking van de historische kwaliteiten. Dit neemt echter niet weg dat ook in de binnenstad vernieuwende projecten kunnen worden gerealiseerd. Mits goed in de bestaande structuur ingepast zijn nieuwe ontwikkelingen goed mogelijk.

Welstandsambitieniveau

Het gebied krijgt de welstandsbenadering voor een beschermd stadsgezicht. De algemene beleidsintentie zal hier vooral gericht zijn op het handhaven en versterken van de bestaande kwaliteiten.

GEMEENTE WAADHOEKE - 2. STADSCENTRUM (Beschermd stadsgezicht)

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:	Hh	Re	Iv
	Plaatsing		Hh	Re	Iv
	Hoofdgebouwen staan overwegend in de historisch gegroeide rooilijn en in een historisch gegroeide parcellering.		☐		
	Overwegend gesloten tot half-gesloten.		☐		
	Gebouwen staan overwegend haaks op of evenwijdig aan de weg; De bouwwerken zijn met de representatieve voorgevel georiënteerd op de openbare weg; Bijzondere functies nemen een opvallende en dominante plaats in.		☐		
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen liggen in hoofdzaak achter het hoofdgebouw.		☐		
	Hoofdvorm				
	Eén tot twee en incidenteel drie (of meer) bouwlagen met duidelijke kap; bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.			☐	
	De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig, met een duidelijke verwantschap, maar onderscheidt zich door kleine onderlinge maatverschillen (zoals verschil in goot- en nokhoogte).		☐		
	De gebouwen zijn kantig opgezet en refereren aan of reageren op de (ambachtelijke) traditionele architectuur.		☐		
	Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur of kennen een bijzondere vormgeving.			☐	
	Aanzichten				
	Er is sprake van duidelijke gerichtheid op de publieke ruimte.		☐		
	Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plint, gevelopbouw, daklijsten e.d.).		☐		
	Traditionele hoofdopzet, waarbij winkelpuien een moderne uitstraling mogen hebben, mits de hoeken massa behouden en daardoor de verdieping verbinden met de grond.			☐	
	Differentiatie in detaillering per bouwwerk gerelateerd aan de historische ontwikkeling.		☐		
	Opmaak				
	Gevels hebben een stenig karakter; daken zijn voorzien van (gebakken) pannen; bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op bestaande plaats te vinden.		☐		
	Traditionele kleurstellingen overheersen (afgestemd op bestaande).		☐		
	Zorgvuldige en soms fijne (ambachtelijk traditionele) details; nieuwe moderne invullingen zijn mogelijk, mits goed ingepast in het huidige bebouwingsbeeld.		☐		
	Bijgebouwen kennen een ondergeschikte detaillering.		☐		
	Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5.				

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

3. LINTBEBOUWING

Gebiedsbeschrijving

Een groot deel van de dorpen heeft een groei gekend langs belangrijke doorgaande verbindings(vaar)wegen. Hier is sprake van een duidelijke lintbebouwing. Ook in de stad kunnen dergelijke linten worden onderscheiden (Harlingerweg, Leeuwarderweg en de Hertog van Saxenlaan).

De bebouwing is in de meeste gevallen niet direct met de voorgevel aan de straat gelegen, zoals dat in de meeste dorpskernen en in het stadscentrum wel het geval is. De woningen hebben over het algemeen een (kleine) voortuin. Naarmate de bebouwing verder van de kern is verwijderd, wordt de open ruimte tussen de bebouwing groter. Het 19e eeuwse en vroeg 20e eeuwse bebouwingsbeeld overheerst in deze linten.

De linten van de Bildtdijken vallen ook onder dit gebied. Deze linten maken weliswaar onderdeel uit van het beschermde dorpsgezicht maar, conform het aanwijzingsbesluit van het rijk, wordt de karakteristiek hier 'met name bepaald door de openheid van het landschap waarin de bebouwing is geconcentreerd langs de dijken. Van belang is het profiel van de dijken, de vaart aan de zuidkant met daarover bruggetjes naar de boerderijen en langs de noordkant van de dijk arbeiderswoningen, hetzij op de dijk (met name bij de Oudebildtdijk) of aan de voet ervan (met name bij de Nieuwebildtdijk). De schaal en de plaatsing van de bebouwing op korte afstand van de weg, zijn in dit gebied essentieel'. Het gaat daarmee meer om de stedenbouwkundige kenmerken. Qua architectuur is de benadering gelijk aan de overige linten. Nadere informatie staat beschreven in de toelichting op de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht. Deze informatie is onder andere te vinden op: <https://www.cultureelerfgoed.nl/>

In de stad zijn langs deze uitvalswegen soms voorname woningen in twee bouwlagen met een kap gebouwd. In het lint komen hier en daar bijzondere functies voor, zoals een schoolgebouw of een garagebedrijf.

Hier en daar zijn in deze linten ook rijenwoningen gerealiseerd, veelal als verdichting van het bebouwingslint.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Het beleid in de linten is erop gericht het bestaande bebouwingsbeeld en de ruimtelijke kwaliteit te handhaven en waar mogelijk te versterken. Voor deze gebieden wordt extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk geacht. Een deel van deze extra aandacht wordt verwerkt in het welstandstoezicht. Voor deze gebieden worden over het algemeen geen ingrijpende veranderingen verwacht.

Welstandsambitieniveau

De welstandsambitie voor deze gebieden is gericht op het behoud en waar mogelijk het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. De klemtoon ligt op het handhaven en respecteren. Aan deze gebieden is dan ook een bijzonder ambitieniveau toegekend.

GEMEENTE WAADHOEKE - 3. LINTBEBOUWING

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:			Hh	Re	Iv
 Overwegend vrijstaande bebouwing.	Plaatsing				Hh	Re	Iv
	Hoofdgebouwen staan overwegend in de historisch gegroeide rooilijn.			☐			
	Overwegend vrijstaande bebouwing, afgestemd op bestaande.					☐	
	Gebouwen staan haaks op of evenwijdig aan de weg of (onder)aan de dijk. De bouwwerken zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare weg. Bijzondere functies nemen een opvallende en dominante plaats in.			☐			
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en liggen in hoofdzaak achter de voorgevel van het hoofdgebouw.					☐	
	Hoofdvorm						
	Overwegend één bouwlaag met duidelijke kap. Aan de dijk hoger en het talud volgend. Bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.					☐	
	De massa-opbouw is enkelvoudig tot samengesteld en kent overwegend individuele uitstraling.					☐	
	De gebouwen zijn kantig opgezet en refereren aan of reageren op de ambachtelijke traditionele architectuur.			☐			
 Bijzondere functies in het lint.	Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur of kennen een bijzondere vormgeving.					☐	
	Aanzichten						
	Er is sprake van duidelijke gerichtheid op de publieke ruimte.			☐			
	Traditionele hoofdpzets.					☐	
 Differentiatie in detaillering.	Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plint, gevelopbouw, daklijsten e.d.).					☐	
	Differentiatie in detaillering per bouwwerk gerelateerd aan de historische ontwikkeling.					☐	
	Opmaak						
	Gevels hebben een stenig karakter; daken zijn voorzien van (gebakken) pannen, incidenteel rieten daken. Bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op bestaande plaats te vinden.			☐			
	Sobere, maar zorgvuldige en soms fijne en rijke (ambachtelijk traditionele) detaillering van gevelopeningen en/of daklijsten en dergelijke.					☐	
	Traditionele kleurstellingen overheersen (afgestemd op bestaande). Overwegend midden- tot donkere toon.					☐	
	Bijgebouwen kennen een ondergeschikte detaillering en gedekte kleurstelling.					☐	
	Diversen						
	Bij erfinrichting streven naar respecteren van de dorpse sfeer.					☐	
	Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5.						

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

4. VESTINGWAL (beschermd stadsgezicht)

Gebiedsbeschrijving

Het noordwestelijke deel van de binnenstad, langs de stadsgracht, vormt de voormalige vestingwal. Deze verdedigingswerken zijn eind 16^e eeuw aangelegd. De bebouwing op de vestingwal heeft twee karakters. Aan de westzijde kenmerkt de bebouwing zich door forse op zichzelf staande bebouwingseenheden, zoals het monumentale schoolgebouw (Kleyenburg, 1939), de voormalige gasfabriek en het stadsarmenhuys uit 1785. Het legendarische kaatsveld (Sjukelân) is eveneens aan deze westzijde gelegen. De noordelijke rand van het gebied toont zich daarentegen als een vroeg 20^e eeuwse bebouwingswand van woonhuizen. Deels zijn deze woningen projectmatig als rijen aangegebouwd, deels zijn het individuele panden in een overwegend gesloten bebouwingswand. De detaillering van de bebouwing is zorgvuldig en soms fijn.

Nadere informatie staat beschreven in de toelichting op de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Het beleid is voornamelijk gericht op behoud en versterking van de historische kwaliteiten. Dit neemt echter niet weg dat vernieuwende projecten kunnen worden gerealiseerd. Mits goed in de bestaande structuur ingepast zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Welstandsambitieniveau

Het gebied krijgt de welstandsbenadering voor een beschermd stadsgezicht. De algemene beleidsintentie zal hier vooral gericht zijn op het handhaven en versterken van de bestaande kwaliteiten.

GEMEENTE WAADHOEKE - 4. VESTINGWAL (Beschermd stadsgezicht)

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:	Hh	Re	Iv
 Bijzondere functie.	Plaatsing		Hh	Re	Iv
	Hoofdgebouwen staan langs de Kleijenburg en het Noorderbolwerk in de historisch gegroeide rooilijn en in een historisch gegroeide parcel- lering; hetzelfde geldt voor de bebouwing aan de Sjaardemastraat en Hocquart, maar deze bebouwing staat losser in de omgeving.		☐		
	Gesloten tot halfgesloten langs de Kleijenburg en het Noorderbolwerk, open tot half-open aan de Sjaardemastraat.		☐		
	Bijzondere functies (zoals de school en het voormalige armenhuis) nemen een opvallende en dominante plaats in.		☐		
	Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt.		☐		
 Eén tot twee bouwlagen met kap.	Hoofdvorm				
	Eén tot twee bouwlagen met duidelijke kap; bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.		☐		
	De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig en kent (met uitzondering van de clusters rijenwoningen) individuele uitstraling; bijzondere functies kunnen samengesteld zijn.		☐		
	De gebouwen zijn kantig opgezet en refereren aan of reageren op de ambachtelijke traditionele architectuur.		☐		
	Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt of kennen een bijzondere vormgeving.			☐	
 Ambachtelijk traditionele archi- tectuur.	Aanzichten				
	Er is sprake van duidelijke gerichtheid op de publieke ruimte.		☐		
	Traditionele hoofdopzet.		☐		
	Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plint, gevelopbouw, daklijsten e.d.).			☐	
	Differentiatie in detaillering per bouwwerk gerelateerd aan de historische ontwikkeling.		☐		
	Bijgebouwen hebben een ondergeschikte detaillering.		☐		
	Opmaak				
	Gevels hebben een stenig karakter; daken zijn voorzien van (gebakken) pannen; bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op be- staande plaats te vinden.		☐		
	Traditionele kleurstellingen overheersen (afgestemd op bestaande).			☐	
	Zorgvuldige en soms fijne (ambachtelijk traditionele) details; nieuwe moderne invullingen zijn mogelijk, mits goed ingepast in het huidige bebouwingsbeeld.		☐		
Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5.					

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

5A. 19^e EEUWSE UITBREIDING (Beschermd stadsgezicht)

Gebiedsbeschrijving

Aan de zuidwestzijde van Franeker is (deels buiten de stadsgracht) aan het eind van de 19e eeuw stadsuitleg gepleegd. Deels valt dit binnen het beschermde stadsgezicht. Het gaat daarbij om de bebouwing van de noordelijke helft van het Vliet, de bebouwing aan de Tuinen, de Molenpolle, het Oud Kaatsveld en de Zuiderkade. De bebouwing is een mix van vooral 19e en 20e eeuwse panden. Het ruimtelijke beeld van het Vliet en de Tuinen refereert nog volledig aan de ontstaansgeschiedenis: de vaart, de houten ophaalbrug, de loswallen en de bebouwing, waaronder een aantal monumentale pakhuizen. De bebouwingsdichtheid is vrij hoog en de bebouwing staat met de voorgevel over het algemeen dicht op de weg. Eén bouwlaag met kap overheerst in de gebieden buiten de stadsgracht, terwijl aan de Zuiderkade en de Molenpolle twee bouwlagen met kap het straatbeeld domineren. De detaillering is zorgvuldig (gootklossen, daklijsten en dergelijke), maar sober. Kleur- en materiaalgebruik is over het algemeen traditioneel, waarbij kleuren zoals ossebloed rood incidenteel het straatbeeld verfraaien.

Nadere informatie staat omschreven in de toelichting op de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is voornamelijk gericht op behoud en versterking van de historische kwaliteiten. Dit neemt echter niet weg dat vernieuwende projecten kunnen worden gerealiseerd. Mits goed in de bestaande structuur ingepast zijn nieuwe ontwikkelingen (beperkt) mogelijk.

Welstandsambitieniveau

Het gebied krijgt de welstandsbenadering voor een beschermd stadsgezicht. De algemene beleidsintentie zal hier vooral gericht zijn op het handhaven en versterken van de bestaande kwaliteiten.

GEMEENTE WAADHOEKE - 5A. 19E EEUWSE UITBREIDING (Beschermd stadsgezicht)

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:	Hh	Re	Iv
 Twee bouwlagen met kap.	Plaatsing		Hh	Re	Iv
	Hoofdgebouwen staan overwegend in de historisch gegroeide rooilijn en in een historisch gegroeide parcellering.		☐		
	Overwegend gesloten tot half-gesloten.		☐		
	Gebouwen staan overwegend haaks op of evenwijdig aan de weg; De bouwwerken zijn met de representatieve voorgevel georiënteerd op de openbare weg; Bijzondere functies nemen een opvallende en dominante plaats in.		☐		
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen liggen in hoofdzaak achter het hoofdgebouw.		☐		
	Hoofdvorm				
	Eén bouwlaag met kap buiten de stadsgracht en overwegend twee bouwlagen met duidelijke kap langs de Zuiderkade en de Molenpolle; bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.			☐	
	De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig, met een duidelijke verwantschap per straatzijde, maar onderscheidt zich door kleine onderlinge maatverschillen (zoals verschil in goot- en nokhoogte).		☐		
	De gebouwen zijn kantig opgezet en refereren aan of reageren op de (ambachtelijke) traditionele architectuur.		☐		
 Zorgvuldige en fijne detaillering.	Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur of kennen een bijzondere vormgeving.			☐	
	Aanzichten				
	Er is sprake van duidelijke gerichtheid op de publieke ruimte.		☐		
	Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plint, gevelopbouw, daklijsten e.d.).		☐		
	Traditionele hoofdopzet.			☐	
	Differentiatie in detaillering per bouwwerk gerelateerd aan de historische ontwikkeling.			☐	
	Bijgebouwen hebben een ondergeschikte detaillering.		☐		
	Opmaak				
 Nieuwe, moderne invulling.	Gevels hebben een stenig karakter; daken zijn voorzien van (gebakken) pannen; bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op bestaande plaats te vinden.			☐	
	Traditionele kleurstellingen overheersen (afgestemd op bestaande).			☐	
	Zorgvuldige en soms fijne (ambachtelijk traditionele) details; nieuwe moderne invullingen zijn mogelijk, mits goed ingepast in het huidige bebouwingsbeeld.		☐		
	Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5.				
Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.					

5B. 19^e EEUWSE UITBREIDING

Gebiedsbeschrijving

Buiten de stadsgracht van Franeker is eind 19^e eeuw stadsuitleg gepleegd. Deels is deze bebouwing gelegen binnen het beschermd stadsgezicht. Deze gebieden zijn onder 5a besproken. De overige delen van deze stadsuitleg (zuidelijke deel van het Vliet, omgeving van de Anna Maria van Schuurmansingel, omgeving van de Van Ghemmenichstraat en het grootste deel van de Noorderbleek) vallen niet onder het beschermde regiem. De bebouwingsdichtheid is vrij hoog en de bebouwing staat met de voorgevel over het algemeen dicht op de weg. De bebouwing is een mix van vooral 19^e en 20^e eeuwse panden. Eén bouwlaag met kap overheerst in deze gebieden. De detaillering is zorgvuldig (gootklossen, daklijsten en dergelijke), maar sober. Kleur- en materiaalgebruik is over het algemeen traditioneel.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Het beleid in deze gebieden is erop gericht het bestaande bebouwingsbeeld en de ruimtelijke kwaliteit te handhaven en waar mogelijk te versterken. Voor deze gebieden wordt extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk geacht. Een deel van deze extra aandacht wordt verwerkt in het welstandtoezicht. Voor deze gebieden worden over het algemeen geen ingrijpende veranderingen verwacht.

Welstandsambitieniveau

De welstandsambitie voor deze gebieden is gericht op het behoud en waar mogelijk het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. De klemtoon ligt op het handhaven en respecteren. Aan deze gebieden is dan ook een bijzonder ambitieniveau toegekend.

GEMEENTE: WAADHOEKE - 5B. 19E EEUWSE UITBREIDING

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:			Hh	Re	Iv
 Gebouwen evenwijdig aan of haaks op de weg.	Plaatsing		Hh	Re	Iv		
	Hoofdgebouwen staan overwegend in de historisch gegroeide rooilijn en in een historisch gegroeide parcellering.	☐					
	Overwegend gesloten tot half-gesloten.			☐			
	Gebouwen staan haaks op of evenwijdig aan de weg; de bouwwerken zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare weg. Bijzondere functies nemen een opvallende en dominante plaats in.			☐			
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt.			☐			
	Hoofdvorm						
	Overwegend één bouwlaag met duidelijke kap; bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.			☐			
	De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig en kent individuele uitstraling, maar kent een duidelijke verwantschap.			☐			
	De gebouwen zijn kantig opgezet en refereren aan of reageren op de ambachtelijke traditionele architectuur.	☐					
 Differentiatie gerelateerd aan de historische ontwikkeling.	Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur of kennen een bijzondere vormgeving.			☐			
	Aanzichten						
	Er is sprake van duidelijke gerichtheid op de publieke ruimte.	☐					
	Traditionele hoofdopzet.			☐			
	Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plint, gevelopbouw, daklijsten e.d.).			☐			
	Differentiatie in detaillering per bouwwerk gerelateerd aan de historische ontwikkeling.			☐			
	Bijgebouwen hebben een ondergeschikte detaillering.			☐			
	Opmaak						
	Gevels hebben een stenig karakter; daken zijn voorzien van (gebakken) pannen; bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op bestaande plaats te vinden.			☐			
	Aandacht voor onderlinge verschillen in ambachtelijk traditionele details; de detaillering van gevelopeningen en/of daklijsten zijn zorgvuldig vormgegeven.			☐			
	Traditionele kleurstellingen overheersen (afgestemd op bestaande).			☐			
	Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5.						

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

6. VROEG 20^e EEUWSE BEBOUWING (bijzonder)

Gebiedsbeschrijving

Op twee locaties in Franeker is sprake van zeer gave vroeg 20^e eeuwse bebouwing. Het gaat hierbij om de woningen aan de Pier Wensemiusstraat en de Minne Hofstrastraat en de Spaarbankstraat en de Professor Camperstraat. In deze beide gebieden is sprake van een meer planmatige stadsuitbreiding, waardoor er een duidelijke samenhang tussen de woningen bestaat. De woningen worden gekenmerkt door rijenbouw in één bouwlaag met een kap. Met name aan de Pier Wensemiusstraat en de Minne Hofstrastraat wordt de parallel aan de weg gelegen nokrichting ritmisch onderbroken door een haaks op de weg staande kap. De detaillering is zorgvuldig, met name door accenten in het metselwerk van de gevels, maar ook door gootklossen en daklijsten en dergelijke.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid in deze gebieden is erop gericht het bestaande bebouwingsbeeld en de ruimtelijke kwaliteit te handhaven en waar mogelijk te versterken. Voor deze gebieden wordt extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk geacht. Een deel van deze extra aandacht wordt verwerkt in het welstandtoezicht. Voor deze gebieden worden over het algemeen geen ingrijpende veranderingen verwacht.

Welstandsambitieniveau

De welstandsambitie voor deze gebieden is gericht op het behoud en waar mogelijk het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. De klemtoon ligt op het handhaven en respecteren. Aan deze gebieden is dan ook een bijzonder ambitieniveau toegekend.

GEMEENTE WAADHOEKE - 6. VROEG 20E EEUWSE BEBOUWING (BIJZONDER)

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:	Hh	Re	Iv
 Gesloten bebouwingswand.	Plaatsing		Hh	Re	Iv
	Hoofdgebouwen staan overwegend in de historisch gegroeide rooilijn en in een historisch gegroeide parcellering. Bijzondere functies nemen een opvallende en dominante plaats in.		☐		
	Gesloten bebouwingswand.			☐	
	Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt.			☐	
	Hoofdvorm				
	Eén bouwlaag met duidelijke kap; bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.			☐	
	De massa-opbouw is enkelvoudig en kent een duidelijke samenhang per cluster.			☐	
	De gebouwen zijn kantig opgezet en refereren aan of reageren op de ambachtelijke traditionele architectuur.		☐		
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt.			☐	
 Samenhang per cluster.	Aanzichten				
	Er is sprake van duidelijke gerichtheid op de publieke ruimte.		☐		
	Traditionele hoofdropzet.				☐
	Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plint, gevelopbouw, daklijsten e.d.).			☐	
	Bijgebouwen hebben een ondergeschikte detaillering.			☐	
 Zorgvuldige detaillering.	Opmaak				
	Gevels hebben een stenig karakter; daken zijn voorzien van (gebakken) pannen; bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op bestaande plaats te vinden.			☐	
	Sobere, maar zorgvuldige (ambachtelijk traditionele) detaillering van gevels, gevelopeningen en /of daklijsten en dergelijke.		☐		
	Traditionele kleurstellingen overheersen (afgestemd op bestaande).			☐	
	Diversen				
	Bij erfinrichting streven naar respecteren van de kleinschalige sfeer door gebruik van lage hagen of hekwerken.			☐	
	Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5.				

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

7. WOONGEBIEDEN '30 – '50

Gebiedsbeschrijving

Het gebied ten westen van het Vliet is min of meer planmatig gerealiseerd. De bebouwing kenmerkt zich door rijenwoningen, met hier en daar vrijstaande woningen. De woningen vormen één familie, door met name de rode dakpannen, de vrij grote dakoverstekken en de erkers. De bebouwing bestaat uit één tot twee bouwlagen met een kap, waarbij de nokrichting parallel aan de straat is, incidenteel afgewisseld met een haakse kap.

De bebouwing aan de Ypeijsingel en de Minne Hofstrastraat in Franeker en de Adelenstrjitte in Sexbierum kent een sterk vergelijkbare opzet, zoals blijkt uit de hoofdvorm en het materiaalgebruik. De woningen staan in een strakke rooilijn en staan op enkele meters van de weg. Typerend is ook hier het gebruik van de rode kleur van de dakpannen, erkers en royale dak overstekken. Er is een (beperkte) variatie in kapvorm en -richting, maar de massa-opbouw is overwegend twee bouwlagen met een duidelijke kap. De detaillering van de woningen is zorgvuldig.

Ook in de dorpen Berltsum (Molestrjitte), Oudebildtziyl, St.-Annaparochie en Winsum (omgeving Pier Winsemiusleane) zijn dergelijke samenhangende bebouwingsclusters te vinden.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Bijzondere ontwikkelingen worden niet verwacht voor deze gebieden.

Welstandsambitieniveau

De welstandsambitie voor deze gebieden is gericht op het behoud en waar mogelijk het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. De klemtoon ligt op het handhaven en respecteren. Aan deze gebieden is dan ook een bijzonder ambitieniveau toegekend.

GEMEENTE WAADHOEKE - 7. WOONGEBIEDEN '30 - '50

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:	Hh	Re	Iv
 Hoofdgebouwen in een duidelijke rooilijn. Hier twee lagen met kap  St.-Annaparochie - Delfts rood  Traditionele kleurstelling.	Plaatsing Hoofdgebouwen staan overwegend in een duidelijke rooilijn. Hoofdgebouwen zijn vrijstaand, dubbel of in rijen gebouwd. Gebouwen staan haaks op of evenwijdig aan de weg; de bouwwerken zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare weg. Bijzondere functies nemen een opvallende en dominante plaats in. Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn overwegend achter het hoofdgebouw gesitueerd.		Hh	Re	Iv
	Hoofdvorm Eén bouwlaag tot twee bouwlagen met duidelijke kap; bijzondere functies kunnen hiervan afwijken. De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig met kleine onderlinge verschillen en kent een duidelijke samenhang per straatzijde. De gebouwen zijn kantig opgezet en refereren aan of reageren op de ambachtelijke traditionele architectuur. Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur of kennen een bijzondere vormgeving.				
	Aanzichten Er is sprake van duidelijke gerichtheid op de publieke ruimte. Traditionele hoofdpzet. Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plint, gevelopbouw, daklijsten e.d.). Gevelcomposities zijn evenwichtig maar hoeven niet altijd symmetrisch te worden uitgevoerd. Bijgebouwen hebben een ondergeschikte detaillering.				
	Opmaak Gevels hebben een stenig karakter; daken zijn voorzien van (gebakken) pannen; bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op bestaande plaats te vinden. Sobere, maar zorgvuldige detaillering van gevelopeningen en/of daklijsten (bijvoorbeeld gootlijsten met een ruime overstek) en dergelijke. Traditionele kleurstellingen overheersen (afgestemd op bestaande). Overwegend midden- tot donkere toon.				
	Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5.				

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

8. NA-OORLOGSE UITBREIDINGEN

Gebiedsbeschrijving

In de na-oorlogse periode is een enorme bouwactiviteit op gang gebracht. Voor de woningbouw is daarbij zowel seriematig als individuele bebouwing ontstaan.

Voorals in de stad als ook in de grotere dorpen zijn wijken, straten en straatwanden gerealiseerd met een repeterende bebouwing. Het bebouwingsbeeld wordt gedomineerd door rijenbouw in één of twee bouwlagen met een kap, waarbij de nokrichting evenwijdig aan de weg is. Op sommige plaatsen zijn ook dubbele woningen gerealiseerd; meestal in onderlinge samenhang per straatzijde of cluster. De detaillering is over het algemeen sober.

Naast duidelijk herkenbare straten en wijken met repeterende bouw zijn er ook op veel plekken straten en wijken ontstaan met een meer individuele uitstraling van de woningen. Op sommige plekken worden daarbij hoekkavels benut als stedenbouwkundig accent. Ook zitten in deze gebieden clusters van projectmatige bouw. In de meeste gevallen is daarbij gestreefd naar een sterke architectonische uitstraling. Het materiaal- en kleurgebruik varieert van traditioneel tot modern. In clusters en per straatzijde is overwegend sprake van samenhang in massa-opbouw en kleur- en materiaalgebruik. De detaillering van de woningen is zorgvuldig. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn veelal in een afgeleide architectuur.

In de gebieden zijn in veel gevallen ook bijzondere functies gerealiseerd. Te denken valt aan scholen, supermarkten, garagebedrijven en appartementen voor ouderen.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is voor zover bebouwing is gerealiseerd, gericht op het beheer van de bestaande situatie. Bijzondere ontwikkelingen worden niet verwacht voor deze gebieden.

Voor een aantal gebieden die nog in ontwikkeling zijn, gelden specifieke door de raad vastgestelde welstands- of beeldkwaliteitskader geldt. Dat speelt voor:

1. Minnertsga - Groot Hermana
2. Deinum - Deinum Oost
3. Menaam - De Boech Zuid

Deze criteria zijn opgenomen in de separate bijlage.

Welstandsambitieniveau

Voor de gebieden is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt hierbij op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit. Incidentele veranderingen worden over het algemeen mogelijk geacht.

GEMEENTE WAADHOEKE - 8. NA-OORLOGSE UITBREIDINGEN

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:	Hh	Re	Iv
	NB is het plangebied nog in ontwikkeling? Let dan ook op eventueel Beeldkwaliteitsplan (zie voorgaande bladzijde en hoofdstuk 7)				
	Plaatsing		Hh	Re	Iv
	Hoofdgebouwen staan in een duidelijke rooilijn of zijn per cluster meer vrij geplaatst.			☐	
	Seriematig: overwegend in rijen of 2 onder 1 kap gebouwd. Individueel: half-gesloten tot vrijstaand.			☐	
	Gebouwen staan haaks op of evenwijdig aan de weg. De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte. Bijzondere functies (zoals een school en appartementencomplex voor ouderen) kunnen hiervan afwijken.			☐	
	Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en liggen in hoofdzaak achter de voorgevel van het hoofdgebouw.			☐	
	Hoofdvorm				
	Eén tot twee bouwlagen met duidelijke kap overheerst; incidenteel ook hogere bebouwing of plat afgedekte bebouwing in één bouwlaag. Bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.			☐	
	De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig tot samengesteld; bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.			☐	
	De gebouwen zijn kantig opgezet.			☐	
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur of kennen een bijzondere vormgeving, maar kennen wel samenhang per cluster/straatzijde; dakkapellen, erkers en dergelijke volgens het principe van een trendsetter.				☐
	Aanzichten				
	Er is sprake van duidelijke gerichtheid op de publieke ruimte.			☐	
	Hoofdpz per rij of cluster verwant. Bestaande hoofdpz is uitgangspunt bij verbouw.			☐	
	De geleding en compositie van gevels is sterk individueel of juist per cluster in onderlinge samenhang.			☐	
	Bijgebouwen hebben een ondergeschikte detaillering.			☐	
	Opmaak				
	Gevels hebben een stenig karakter of (deels) van hout; daken zijn voorzien van (gebakken) pannen; platte of bijzondere kapvormen ook wel met afwijkende dakbedekking. Bij verbouw afstemming op hoofdkenmerken van het bestaande			☐	
	Kleurstelling is traditioneel tot modern, maar is in samenhang per cluster/straatzijde.			☐	
	Eenvoudige detaillering met sterke samenhang per cluster/straatzijde. Bij individuele bouw ook meer uitgesproken detaillering			☐	
	Bijgebouwen zijn ondergeschikt				☐
	Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5.				

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

8b. NA-OORLOGSE UITBREIDINGEN

Gebiedsbeschrijving

In de voormalige gemeente Littenseradiel is bepaald om voor een aantal na-oorlogse uitbreidingen (zie ook beschrijving onder gebied 8) een andere benadering te hanteren. De hier bedoelde gebieden laten veelal een mix zien van seriematige en individuele bebouwing.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

In het gebied worden voor de bestaande woningen geen opvallende ontwikkelingen verwacht.

Voor enkele deelgebieden geldt echter dat ze nog in ontwikkeling zijn. Indien voor deze ontwikkelingsgebieden een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld, blijft deze van kracht als welstandskader voor kavels die beschikbaar zijn én waarvoor nog geen vergunde hoofdbebouwing is gerealiseerd.

Welstandsambitie

Het gebied is aangemerkt als welstandsvrij gebied.

Voor een kavel in een ontwikkelingsgebied geldt, dat na realisatie van een vergund hoofdgebouw, de welstandscriteria uit het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader vervallen en het welstandsvrije regime van toepassing wordt.

Welstandsvrij betekent dat hier de excessenregeling (zie hoofdstuk 8) niet van toepassing is. Bij de initiatiefnemer ligt de verantwoordelijkheid voor een passende vormgeving.

Welstandscriteria

Voor ontwikkelingsgebieden zijn beeldkwaliteitsplannen vastgesteld. Deze beeldkwaliteitsplannen bevatten (door de Raad) vastgestelde welstandscriteria. Deze criteria blijven van kracht voor kavels die beschikbaar zijn én waarvoor nog geen vergunde hoofdbebouwing is gerealiseerd. Het gaat hierbij om de volgende criteria:

1. Welstandscriteria Beeldkwaliteitsplan Inbreiding Winsum.

9. DE TRIJE EN OMGEVING

Gebiedsbeschrijving

Dit gebied behelst de sportterreinen en de overdekte sportvoorzieningen en een aantal scholen in het noordwesten van de stad, in het gebied tussen de Burg. J. Dijkstraweg, de Hertog van Saxenlaan en de Noorderbleek. De aanwezige bebouwing gedraagt zich als (complexmatige) paviljoenachtige bebouwing in de overwegend groene ruimte. De bebouwing is overwegend plat afgedekt en in één bouwlaag. Schoolgebouwen en sporthal zijn qua omvang en impact op de ruimte vrij fors en kennen een veel grotere bouwhoogte.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het beheer van de bestaande situatie.

Welstandsambitieniveau

Voor dit gebied is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt hierbij op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit.

GEMEENTE WAADHOEKE - 9. DE TRIJE EN OMGEVING

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:			Hh	Re	Iv
 Hoofdgebouwen, verspreid in de groene ruimte.  Duidelijke geleding, stenig en modern. Heldere detaillering.	Plaatsing		Hh	Re	Iv		
	Hoofdgebouwen staan verspreid in de overwegend groene ruimte.			☐			
	Bijzondere functies nemen een opvallende en dominante plaats in.			☐			
	Vrijliggende bebouwing.			☐			
	Hoofdvorm						
	Overwegend één bouwlaag, waarbij de bouwhoogte is vastgelegd in het bestemmingsplan; bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.			☐			
	De massa-opbouw is enkelvoudig tot samengesteld.			☐			
	De gebouwen zijn kantig opgezet.	☐					
	Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt.			☐			
	Aanzichten						
	Er is sprake van duidelijke gerichtheid op de publieke ruimte.			☐			
	De naar het openbare gebied (of de ontsluiting) gerichte gevels kennen een duidelijk geleding (bijvoorbeeld gevelopeningen en/of materiaaltoepassingen).			☐			
	Opmaak						
	Gevels hebben een stenig en/of modern karakter.			☐			
	Detaillering is eenvoudig tot zeer uitgesproken.			☐			
	Traditionele tot moderne kleurstellingen.			☐			
	Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5.						

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

10A. AGRARISCH GEBIED (Beschermd stadsgezicht)

Gebiedsbeschrijving

Direct ten noordoosten van het stadscentrum van Franeker is een restant van een onbebouwd agrarisch gebied gelegen. Dit gebied wordt als zeer waardevol structurelement beschouwd en is ook binnen het beschermd stadsgezicht opgenomen. Het open gebied biedt samen met het nog aanwezige Noorderbolwerk (tussen het Leeuwarderend en de Botniasteeg) een goede indruk van het oorspronkelijke beeld van de stad met vestingwerken in het vlakke polderlandschap. Dit gegeven verdient ook in de toekomst een zorgvuldige behandeling. Het gebied dient een open karakter te behouden. De bebouwing in het gebied is zeer incidenteel en kenmerkt zich door één bouwlaag met een duidelijke kap. De detaillering is sober en het kleur- en materiaalgebruik traditioneel.

Nadere informatie staat omschreven in de toelichting op de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is voornamelijk gericht op behoud en versterking van de historische kwaliteiten.

Welstandsambitieniveau

Het gebied krijgt de welstandsbenadering voor een beschermd stadsgezicht. De algemene beleidsintentie zal hier vooral gericht zijn op het handhaven en versterken van de bestaande kwaliteiten.

GEMEENTE WAADHOEKE - 10A. AGRARISCH GEBIED (Beschermd Stadsgezicht)

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:	Hh	Re	Iv
	Plaatsing		Hh	Re	Iv
	Gebouwen staan verspreid langs de Dongjumervaart en de Stadsgracht.		☐		
	Bijzondere functies nemen een opvallende en dominante plaats in.			☐	
	Hoofdvorm				
	Eén bouwlaag met duidelijke kap; bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.		☐		
	De massa-opbouw is enkelvoudig en kent individuele uitstraling.		☐		
	De gebouwen zijn kantig opgezet en refereren aan of reageren op de ambachtelijke traditionele architectuur.		☐		
	Bijgebouwen zijn ondergeschikt.		☐		
	Aanzichten				
	Traditionele hooftopzet.			☐	
	Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plint, gevelopbouw, daklijsten e.d.).			☐	
	Opmaak				
	Gevels hebben een stenig karakter; daken zijn voorzien van (gebakken) pannen; bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op bestaande plaats te vinden.		☐		
	Aandacht voor onderlinge verschillen in ambachtelijk traditionele details; de detaillering van gevelopeningen en/of daklijsten zijn zorgvuldig vormgegeven.		☐		
	Traditionele kleurstellingen overheersen (afgestemd op bestaande).			☐	
	De welstandsnota geldt alleen voor zover het bestemmingsplan hier niet in voorziet				
	Voor woonschepen en woonarken zie hoofdstuk 4				
	Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5.				

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

10B. BIJZONDER (OPENBAAR) GROENGEBIED

Gebiedsbeschrijving

De grotere sport- en recreatievoorzieningen zijn als afzonderlijk welstandsgebied op de welstandsbeleidskaart aangegeven. Deze gebieden kenmerken zich door de zeer lage bebouwingsdichtheid.

In de sportgebieden is veelal alleen een sportkantine aanwezig, die min of meer in een paviljoenachtige setting is gerealiseerd in de groene ruimte. De bebouwing is in één of twee bouwlagen, afhankelijk van de mogelijkheden in het bestemmingsplan.

Het recreatie- en sportterrein Bloemketerp, ten noordoosten van het centrum van Franeker, wordt gekenmerkt door openlucht sportvoorzieningen en een stadscamping, alsmede door enkele overdekte voorzieningen, zoals het zwembad, een tennishal en bowlingbaan en door recreatiewoningen. De overdekte voorzieningen zijn vrij fors in bouwhoogte en bouwmassa en zijn in een lichte kleurstelling. Aan de zijde van de Burg. Dijkstraweg zijn weinig gevelopeningen, waardoor de bebouwing enigszins gesloten aanvoelt. Aan de zuidzijde van het recreatie- en sportgebied is een rijtje projectmatig gebouwde recreatiewoningen gerealiseerd. De woningen zijn geschakeld in één bouwlaag met een duidelijke kap en kennen een zeer duidelijke samenhang. De detaillering van de recreatiewoningen is sober en eenvoudig.

Het voormalige bedrijventerrein Frisia te Franeker is geherstructureerd tot een ruim opgezette woonbuurt met vele vrijstaande woningen, waar de van oudsher aanwezige jachthaven met schiphuizen is gehandhaafd als recreatieve voorziening. De jachthaven met schiphuizen is aangegeven als recreatiegebied; de bestaande situatie ter plaatse van de aanwezige schiphuizen en de overige gebouwen is vastgelegd.

Tussen de jachthaven en het woongebied is sprake van een duidelijk onderscheid. De jachthaven is grotendeels van het woongebied afgeschermd met een haag van coniferen, met een ruime toegang ter plaatse van de ligplaatsen en het water.

De aanwezige schiphuizen kenmerken zich door de karakteristieke houten opbouw met golfplatenbedekking. Verspreid binnen het gebied is kleinschalige bebouwing aanwezig die functioneel gebonden is aan het recreatiegebied, gekenmerkt door functionele en eenvoudige opbouw en detaillering. Het materiaalgebruik betreft zowel steen als hout en/of moderne materiaaltoepassingen.

Het recreatiegebied Schatzenburg (tussen Menaam en Dronryp) is qua functie een bijzonder gebied in de gemeente. Het gebied is momenteel in ontwikkeling als gebied met recreatiewoningen.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het beheer van de bestaande situatie.

Welstandsambitieniveau

Voor dit gebied is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt hierbij op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit.

GEMEENTE WAADHOEKE - GEBIED 10B. BIJZONDER (OPENBAAR) GROENGEBIED

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:			Hh	Re	Iv
 Recreatiewoningen.	Plaatsing Hoofdgebouwen staan verspreid en overwegend willekeurig in de open en overwegend groene ruimte. De bebouwing is overwegend vrijstaand, gerelateerd aan dorpse bebouwing en aan ligging sportterreinen. Recreatiewoningen en bebouwing aan het water staan in een duidelijke rooilijn. Bijzondere functies nemen een opvallende en dominante plaats in. Recreatiewoningen zijn in een aaneengesloten rij gebouwd. Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt.	Hh	Re	Iv		☐	
	Hoofdvorm Overwegend één of twee bouwlagen, al dan niet met kap of hellend dak. De maximale bouwhoogte ligt vast in het bestemmingsplan. De recreatiewoningen zijn in één bouwlaag met een duidelijke kap. Bijzondere functies kunnen hiervan afwijken. De massa-opbouw is enkelvoudig tot samengesteld en kent individuele uitstraling. De gebouwen zijn kantig opgezet. Gebouwen met een publieks- of verblijfsfunctie (kantines e.d.) tonen zich als paviljoen; gebouwen zoals kleedkamers, materiaalhokken e.d. hebben een eenvoudige hoofdvorm. Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt of kennen een bijzondere vormgeving.		☐			☐	
 Jachthaven Frisia.	Aanzichten Er is sprake van duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte, recreatieve ruimte en/of water als centraal element. Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plint, gevelopbouw, daklijsten e.d.). De naar het openbare gebied gekeerde gevels kennen een duidelijke geleding (bijvoorbeeld door gevelopeningen en/of materiaaltoepassingen). Differentiatie in detaillering per bouwwerk. Aan -en uitbouwen en bijgebouwen zijn bij voorkeur in een afgeleide architectuur.		☐			☐	
	Opmaak Gevels hebben een stenig karakter, al dan niet in combinatie met moderne materiaaltoepassingen. De gevels van de recreatiewoningen hebben overwegend een stenig karakter. Traditionele tot moderne kleurstellingen, gerelateerd aan de directe omgeving en afgestemd op bestaande. Detaillering is eenvoudig tot rijk. Bij recreatiewoningen zorgvuldig. Materiaalgebruik bij schiphuizen is overwegend hout.		☐			☐	
	Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5.						

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

10C. RECREATIE- EN SPORTGEBIED OVERIGE KERNEN

Gebiedsbeschrijving

De recreatie- en sportgebieden in de overige kernen worden gekenmerkt door de aanwezigheid van openlucht sport- en recreatievoorzieningen in de vorm van een ijsbaan, algemeen sportveld en tennisbaan. Deze gebieden bevinden zich aan de randen van de dorpen als overgang naar het buitengebied. Soms maken de velden deel uit van de dorpskern. Aanwezige bebouwing is doorgaans in de vorm van clubgebouwen opgericht ten behoeve van de functie. Deze bebouwing wordt voornamelijk gekenmerkt door een geringe bouwmassa en bouwhoogte, ondergeschikt en passend in de omgeving.

In enkele gevallen zijn overdekte voorzieningen gecreëerd, zoals de Harnehal in Tzummarum. Het recreatiegebied Barradeel sluit hierop aan. Het terrein wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van verspreide bebouwing ten behoeve van de functie, zoals een receptie. Een deel van het terrein is ingericht ten behoeve van stacaravans en/of chalets en stenen en houten recreatiebungalows.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Bijzondere ontwikkelingen worden niet verwacht voor deze gebieden.

Welstandsambitieniveau

Voor deze gebieden is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit.

GEMEENTE WAADHOEKE - 10C. RECREATIE- EN SPORTGEBIEDEN OVERIGE KERNEN

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:	Hh	Re	Iv
	Plaatsing		Hh	Re	Iv
	Hoofdgebouwen staan overwegend willekeurig in de ruimte open ruimte.			☐	
	Aan-, uit- en bijgebouwen zijn ondergeschikt.				☐
	Bijzondere functies nemen een opvallende en dominante plaats in.			☐	
	Hoofdvorm				
	Overwegend één bouwlaag; maximale bouwhoogtes zijn vastgelegd in het bestemmingsplan; bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.			☐	
	De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig.				☐
	De gebouwen zijn kantig opgezet.			☐	
	Recreatiewoningen overwegend één bouwlaag met kap.			☐	
	Aanzichten				
	Er is sprake van duidelijke gerichtheid op de publieke ruimte.		☐		
	Differentiatie in detaillering per bouwwerk.			☐	
	Aan-, uit en bijgebouwen zijn bij voorkeur in een afgeleide architectuur.			☐	
	Opmaak				
	Gevels hebben overwegend een stenig karakter.		☐		
	Traditionele kleurstellingen overheersen (afgestemd op bestaande).			☐	
	Detaillering is eenvoudig.			☐	
	Gevels van chalets zijn van hout.				☐
	Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5.				

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

11. PZ-TERREIN

Gebiedsbeschrijving

Het psychiatrisch ziekenhuis “Groot Lankum” is ontstaan als buitengesticht van het in de binnenstad van Franeker gevestigde psychiatrisch ziekenhuis. De buitenlocatie ontstond in 1901 door de aankoop van de boerderij “Nieuw-Lankum” en werd kort daarop uitgebreid met de woonhuizen “Parkzicht” en “Bloemhof”. In de tuin plaatste men een van elders afkomstige houten theekoepel in eclectische stijl. De boerderij “De Uithof” werd in 1919 toegevoegd. In 1928 kwam het hoofdgebouw (in zakelijk-expressionistische stijl) tot stand. Het gebouw bestaat uit een middendeel (hoofdingang) en twee gebogen zijvleugels, afgesloten door een dwarsblok. De westelijke vleugel is in 1978 uitgebreid. Voor de geneesheer-directeur verrees in 1932 het blokvormige pand “Huize Griend”. In datzelfde jaar werden ook de ponyschuur en het portiersgebouw gerealiseerd. Later zijn verschillende modernere wooneenheden op het terrein gerealiseerd. Deze complexen hebben elk hun eigen uitstraling. De bebouwing kenmerkt zich door een paviljoenachtige setting in de overwegend groene ruimte.

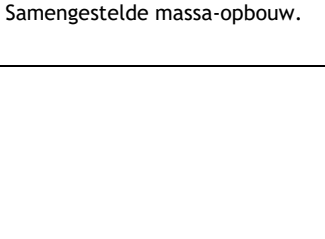
Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid in dit gebied is erop gericht het bestaande bebouwingsbeeld en de ruimtelijke kwaliteit te handhaven en waar mogelijk te versterken. Voor dit gebied wordt extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk geacht. Een deel van deze extra aandacht wordt verwerkt in het welstandstoezicht.

Welstandsambitieniveau

De welstandsambitie voor dit gebied is gericht op het behoud en waar mogelijk het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. De klemtoon ligt op het respecteren. Aan dit gebied is dan ook een bijzonder ambitieniveau toegekend.

GEMEENTE WAADHOEKE - 11. PZ-TERREIN

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:	Hh	Re	Iv
	Plaatsing		Hh	Re	Iv
	Hoofdgebouwen staan als vrijstaande bebouwing in de overwegend groene ruimte.		☐		
	Overwegend vrijstaande bebouwing.			☐	
	Bijzondere functies nemen een opvallende en dominante plaats in.			☐	
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt.			☐	
	Hoofdvorm				
	Aantal bouwlagen varieert, maar kent per cluster samenhang; bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.			☐	
	De massa-opbouw is overwegend samengesteld en kent per cluster een individuele uitstraling.		☐		
	De gebouwen zijn kantig opgezet en refereren aan of reageren op de ambachtelijke traditionele architectuur.		☐		
	Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur of kennen een bijzondere vormgeving.			☐	
	Aanzichten				
	Er is sprake van duidelijke gerichtheid op de publieke ruimte.		☐		
	Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plint, gevelopbouw, daklijsten e.d.).			☐	
	Differentiatie in detaillering per bouwwerk gerelateerd aan de historische ontwikkeling.		☐		
	Opmaak				
	Gevels hebben een stenig karakter; daken zijn voorzien van (gebakken) pannen en/of riet; bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op bestaande plaats te vinden.		☐		
	Zorgvuldige en soms fijne (ambachtelijk traditionele) detaillering van gevelopeningen en/of daklijsten en dergelijke.			☐	
	Traditionele kleurstellingen overheersen (afgestemd op bestaande).		☐		
	Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5.				

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

12. BEDRIJVENTERREIN PRINS HENDRIKKADE

Gebiedsbeschrijving

Langs het Van Harinxmakanaal is aan de Prins Hendrikkade al in een vroeg stadium bedrijvigheid gerealiseerd. De bebouwing kenmerkt zich door pakhuisachtige gebouwen. Eén van deze gebouwen is het in 1876 gebouwde pakhuis De Factory. Het werd gebouwd voor de opslag van het in Noord-Friesland verbouwde graan en diende later voor de handel in geïmporteerd graan, waartoe het in 1910 werd verbouwd. Daarnaast staat de voormalige vetsmelterij (1871). Het is een blok-vormig vijflaags pand met een plat dak, opgetrokken in tweekleurig metselwerk. Het was de eerste oliefabriek in Friesland die met stoommachines werkte. De fabriek werd in 1911 na een brand herbouwd. De bebouwing geeft een sterke en stenige weerspiegeling van de van oudsher aanwezige bedrijvigheid. Het gebied straalt nog de sfeer van destijds uit, die elders veelal niet meer aanwezig is en daarom als zeer waardevol dient te worden aangemerkt.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid in dit gebied is erop gericht het bestaande bebouwingsbeeld en de ruimtelijke kwaliteit te handhaven en waar mogelijk te versterken. Voor dit gebied wordt extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk geacht.

Welstandsambitieniveau

De welstandsambitie voor dit gebied is gericht op het behoud en waar mogelijk het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. De klemtoon ligt op het handhaven en respecteren. Aan dit gebied is dan ook een bijzonder ambitieniveau toegekend.

GEMEENTE WAADHOEKE - 12. PRINS HENDRIKKADE

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:	Hh	Re	Iv
	Plaatsing		Hh	Re	Iv
	Gebouwen staan in een duidelijke rooilijn langs het kanaal.		☐		
	Bijzondere functies nemen een opvallende en dominante plaats in.			☐	
	Vrijstaande gebouwen in een half-open bebouingswand.		☐		
	Hoofdvorm				
	Bouwvolumes, conform bestaande situatie; bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.			☐	
	De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig en kent individuele uitstraling.		☐		
	De gebouwen zijn kantig opgezet en refereren aan of reageren op de ambachtelijke traditionele architectuur.		☐		
	Bijgebouwen zoveel mogelijk in hoofdbouwmassa opnemen.		☐		
	Aanzichten				
	Er is sprake van duidelijke gerichtheid op de publieke ruimte.		☐		
	Traditionele hoofdozet.			☐	
	Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plint, gevelopbouw, daklijsten e.d.).			☐	
	Differentiatie in detaillering per bouwwerk gerelateerd aan de historische ontwikkeling.		☐		
	Opmaak				
	Gevels hebben een stenig karakter; bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op bestaande plaats te vinden.		☐		
	Traditionele kleurstellingen overheersen (afgestemd op bestaande).			☐	
	Zorgvuldige en soms fijne (ambachtelijk traditionele) details; nieuwe moderne invullingen zijn mogelijk, mits goed ingepast in het huidige bebouwingsbeeld.		☐		
	Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5.				
	Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.				

13. BEDRIJVENPARK

Gebiedsbeschrijving

De meest recente bedrijventerreinen in de gemeente zijn qua stedenbouwkundige opzet anders dan de oudere terreinen. Dit komt ondermeer tot uitdrukking in de oriëntatie van bedrijfsgebouwen op de openbare weg. Op strategische (zicht)locaties wordt gestreefd naar accenten in architectuur. Dit geldt voor het bedrijventerrein West, voor Het Want en Kie te Franeker als ook voor een aantal gebieden in de dorpen.

De bebouwing staat grotendeels in een duidelijke rooilijn. De naar de weg gekeerde gevels kennen over het algemeen een duidelijke geleding door middel van gevelopeningen en/of (kleur/materiaal) accenten in de gevel.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Het beleid in dit gebied is erop gericht het bestaande bebouwingsbeeld en de ruimtelijke kwaliteit te handhaven en waar mogelijk te versterken. Voor dit gebied wordt extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk geacht.

Welstandsambitieniveau

Voor dit gebied is een bijzonder ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt hierbij op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit met extra aandacht voor zichtlocaties.

GEMEENTE: WAADHOEKE - 13. BEDRIJVENPARK

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:	Hh	Re	Iv
	Plaatsing		Hh	Re	Iv
	Representatieve bedrijfsfuncties langs de belangrijkste ontsluitingswegen en op zichtlocaties.		☐		
	Bijzondere functies nemen een opvallende en dominante plaats in.			☐	
	Streven naar opslag van goederen en materieel aan de achterzijde of inpandig.			☐	
	Bedrijfswoningen liggen, indien op locatie mogelijk, voor de bedrijfsgebouwen aan de straatzijde, bedrijfsgebouwen op achtererf.			☐	
	Hoofdvorm				
	Bij grote bouwvolumes zorgen voor geleding van de massaopbouw; bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.			☐	
	Enkelvoudige tot samengestelde bouwmassa's voor representatieve bedrijfsruimten, met aandacht voor een thematische vormbehandeling en een massaopbouw met verbijzondering van de bouwmassa gericht op de hoofdweg. Bedrijfsloodsen relatief eenvoudig.				☐
	De gebouwen zijn kantig opgezet.			☐	
	Aanzichten				
	Er is sprake van duidelijke gerichtheid op de publieke ruimte, met een duidelijke representativiteit op zichtlocaties (met name aan de invalswegen).		☐		
	Duidelijke geleding naar de straatzijde (bijvoorbeeld d.m.v. gevelopeningen en/of materiaaltoepassingen).			☐	
	Opmaak				
	Moderne materialen zijn mogelijk, maar wel in onderlinge samenhang.			☐	
	Streven naar zorgvuldig materiaalgebruik in aansluiting op de omgeving.			☐	
	Moderne kleurstellingen zijn mogelijk; streven om opvallend kleurgebruik te voorkomen.			☐	
	Detailtering: eenvoudig en bij de representatieve onderdelen eenvoudig tot sterk.				☐
	Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5.				

Beleidsintentie: Hh handhaven/herstel en restauratie. Re respecteren en interpreteren. Iv incidenteel veranderbaar.

14. BEDRIJVENTERREIN

Gebiedsbeschrijving

Aanvankelijk was de bedrijvigheid binnen de bebouwde kom opgenomen. Het betrof overwegend kleinschalige en traditionele bedrijven. Met name in de naoorlogse periode was sprake van schaalvergroting en groeide de behoefte aan ruimte. Bovendien speelden milieuaspecten een rol. Als gevolg van deze ontwikkelingen werd aan de randen van de stad en de dorpen bedrijfslocaties gerealiseerd.

Industrieterrein Oost, de bedrijvigheid tussen de Oude Trekvaart en het Van Harinxmakanaal, industrieterrein Zuid en de bedrijvigheid aan de Tuinen wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk bedrijfsgebouwen met een sobere uitstraling. Zichtlocaties worden expliciet niet benut voor kwaliteit in architectuur. Het bedrijventerrein tussen Oosterbierum en Tzummarum is een complex gebouwen, behorende bij één bedrijf. De meest representatieve gebouwen op dit terrein zijn aan de wegzijde gelegen.

Het meer recent opgerichte bedrijventerrein de Jister in Achlum wordt gekenmerkt door bedrijfsgebouwen en bijbehorende bedrijfswoningen met een moderne en een verzorgde uitstraling. Zichtlocaties worden ook hier niet expliciet benut voor kwaliteit in architectuur.

Berltsum heeft verhoudingsgewijs grote bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen aan de rand van het dorp bestaan voor een groot deel uit kassenbouw. Het meest westelijke bedrijventerrein van het dorp beschikt over zichtlocaties langs de openbare weg.

Dronryp heeft aan de noordkant een bedrijventerrein met representatieve bebouwing op zichtlocaties langs de openbare weg. Meest westelijke uitbreiding is in 2019 vastgesteld en voorzien van een beeldkwaliteitsplan. Aan de zuidkant heeft Dronryp twee bedrijventerreinen langs het van Harinxmakanaal. Het meest westelijke van deze twee bedrijventerreinen bestaat volledig uit een zuivelfabriek.

Ook in veel andere plaatsen liggen bedrijventerreinen. Op enkele plaatsen komen ook bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen voor.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Bijzondere ontwikkelingen worden niet verwacht voor deze gebieden.

Voor een aantal gebieden die nog in ontwikkeling zijn, gelden specifieke door de raad vastgestelde welstands- of beeldkwaliteitskader geldt. Voor dit gebied gaat het om:

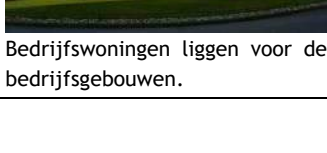
1. Bedrijventerrein Dronrijp West - Beeldkwaliteitsplan (behorend bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein Dronrijp West vastgesteld 02-05-2019)

Deze criteria zijn opgenomen in de separate bijlage.

Welstandsambitieniveau

Voor deze gebieden is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt hierbij op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit.

GEMEENTE: WAADHOEKE - 14. BEDRIJVENTERREIN

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:	Hh	Re	Iv
	Plaatsing		Hh	Re	Iv
	De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare weg. Streven naar representatieve bedrijfsfuncties aan de weg; langs belangrijke ontsluitingswegen en op zichtlocaties is dit een vereiste.			☐	
	Bijzondere functies nemen een opvallende en dominante plaats in.			☐	
	Bedrijfswoningen (voor zover aanwezig) liggen voor de bedrijfsgebouwen.			☐	
	Hoofdvorm				
	Enkelvoudige tot samengestelde bouwmassa's voor bedrijfswoningen en/of representatieve bedrijfsruimten met individuele uitstraling. De bedrijfsloods is relatief eenvoudig. Bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.			☐	
	De gebouwen zijn kantig opgezet.			☐	
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt.			☐	
	Bedrijfswoningen zijn overwegend één bouwlaag met een duidelijke kap.			☐	
	Aanzichten				
	Streven naar duidelijke gerichtheid op de publieke ruimte, met een duidelijke representativiteit op zichtlocaties.			☐	
	Streven naar opslag van goederen aan de achterzijde.			☐	
	Er is sprake van een duidelijke geleding van de naar de openbare ruimte gerichte gevels (bijvoorbeeld door gevelopeningen en/of materiaaltoepassingen).			☐	
	Herkenbare en zorgvuldige vormgeving.			☐	
	Traditionele hoofdopzet is uitgangspunt voor de bedrijfswoningen.				☐
	Opmaak				
	Moderne materialen zijn mogelijk. Streven naar zorgvuldig materiaalgebruik in aansluiting op de omgeving. Gevels van bedrijfswoningen hebben een stenig karakter en daken zijn voorzien van (gebakken) pannen.			☐	
	Traditionele (gedekte) kleurstellingen overheersen. Moderne kleurstellingen zijn mogelijk; opvallend kleurgebruik dient te worden voorkomen.			☐	
	Detailering is eenvoudig en bij representatieve onderdelen van de bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoningen eenvoudig tot sterk.			☐	
	Glanzende materialen zijn niet toegestaan.			☐	
	Bedrijfswoningen liggen voor de bedrijfsgebouwen.				
	Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5.				

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

15. BUITENGEBIED

Gebiedsbeschrijving

Het buitengebied van de gemeente Waadhoeke kan globaal in tweeën worden gedeeld. In het noorden ligt de nadruk van de agrarische bedrijfsvoering op de akkerbouw terwijl het zuidelijk deel voornamelijk wordt bepaald door veehouderijbedrijven. De bebouwing ligt in beide gebieden sterk verspreid in het landschap, waarbij de boerderijen het bebouwingsbeeld domineren. Verspreid zijn ook woningen in het buitengebied gesitueerd en op een aantal plaatsen is sprake van een kleine bebouwingsconcentratie in de vorm van zeer kleine dorpjes en gehuchten.

Voor de cultuurhistorisch waardevolle boerderijen zijn objectcriteria geformuleerd. Voor de beschrijving van deze boerderijen en de daarbij behorende welstandscriteria wordt naar de objectgerichte criteria verwezen.

Naast de authentieke boerderijen is er op het boerenerf bebouwing gerealiseerd die ten dienste staat van het akkerbouwbedrijf, dan wel het veehouderijbedrijf. Deze bebouwing is qua bouwhoogte veelal ondergeschikt aan de authentieke boerderij, maar qua oppervlakte veelal omvangrijk. Het grote verschil tussen de agrarische bedrijfsbebouwing voor een akkerbouwbedrijf en een veehouderijbedrijf zit in de goothoogte van de gebouwen. Akkerbouwbedrijven hebben uit oogpunt van de bedrijfsvoering behoefte aan een hoge goothoogte, terwijl tot nog toe die hoogte bij veehouderijbedrijven beperkt kon blijven. Hier is overigens ook een trend naar hogere stallen waarneembaar.

Ondanks de forse nieuwe agrarische bebouwing is de historische boerderij in de meeste gevallen nog beeldbepalend voor het erf. De nieuwe bebouwing is veelal op het achtererf geplaatst.

In het buitengebied komen verspreid ook andere bijzondere functies en gebouwen voor, zoals woningen, windmolens en gemaaltjes.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is in hoofdzaak gericht op het beheer van de bestaande situatie. Voor de agrarische functie wordt verwacht dat het aantal bedrijven zal afnemen en dat de overblijvende bedrijven nog groei zullen doormaken. In relatie tot deze trend is het van belang om ook de aanwijzingen uit het werk- en adviesboek 'De Nije Pleats yn Fryslân' bij planvorming en planbeoordeling te betrekken.

Een specifieke situatie betreft de locatie Oudebildtdijk 894, St.-Jacobiparochie. Voor deze locatie zijn objectcriteria van toepassing (zie OT10).

Voor het overige worden geen ingrijpende ontwikkelingen verwacht voor het buitengebied.

Welstandsambitieniveau

Voor het buitengebied is een regulier ambitieniveau van kracht (zie ook voet 2). De nadruk ligt hierbij op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit.

2 Het landelijk gebied van Oude- en Nieuwebildtdijk behoort tot het beschermd dorpsgezicht (Oude en Nieuwe Bildtdijken). Daar de kenmerken zich met name toespitsen op de stedenbouwkundige en landschappelijke situatie, is er geen aanleiding om qua welstand een onderscheidend regime te hanteeren.

GEMEENTE: WAADHOEKE - 15. BUITENGEBIED

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:	Hh	Re	Iv
 Het traditionele boerenerf domineert het beeld (ook bij functieverandering)	Plaatsing		Hh	Re	Iv
	Het boerenerf kent een heldere opdeling in een woon- en een bedrijfsdeel. Het woondeel is georiënteerd op de openbare weg. Het bedrijfsdeel ligt achter of naast het woondeel, waarbij sprake is van een duidelijke ruimtelijke scheiding (bijvoorbeeld door voldoende tussenruimte of onderscheid in erfbeplanting e.d.).			☐	
	Hoofdgebouwen, zoals woningen, staan overwegend in een historisch gegroeide parcellering.		☐		
	Bijzondere functies (zoals gemalen en windmolenparken) nemen een opvallende en dominante plaats in.			☐	
	Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en zijn achter de voorgevel van het hoofdgebouw geplaatst.			☐	
	Agrarische bedrijfsgebouwen kennen overwegend dezelfde nokrichting als het hoofdgebouw, of staan juist haaks daarop. Zie ook werk- en adviesboek 'De Nije Pleats yn Fryslân'.			☐	
	Bebouwing respecteert de aanwezige waardevolle beplantingspatronen.		☐		
	Hoofdvorm				
	In principe één bouwlaag met duidelijke kap; bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.			☐	
 Eenvoudige hoofdvorm.	De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig tot samengesteld en kent individuele uitstraling.			☐	
	De gebouwen zijn kantig opgezet en refereren aan of reageren op de ambachtelijke traditionele architectuur.			☐	
	Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt of kennen een bijzondere vormgeving.			☐	
	Agrarische bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm met duidelijke kap (zie werk- en adviesboek 'De Nije Pleats yn Fryslân').			☐	
	Over het algemeen een symmetrische hoofdropzet.			☐	
	Aanzichten				
	Hoofdgebouwen kennen een duidelijke gerichtheid op de publieke ruimte.			☐	
	Traditionele hoofdropzet is uitgangspunt bij verbouw; bijgebouwen kunnen hiervan afwijken.			☐	
	Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plint, gevelopbouw, daklijsten e.d.).			☐	
 Agrarisch bedrijfsgebouw naast het hoofdgebouw.	Nieuwe invullingen kunnen modern, maar zijn ingetogen.			☐	
	Agrarische bedrijfsgebouwen kennen enige expressie, indien naar en op de weg gericht.			☐	
	Opmaak				
	Gevels van hoofdgebouwen hebben een stenig karakter; daken van hoofdgebouwen zijn voorzien van (gebakken en niet glanzende) pannen en/of riet. Bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op bestaande plaats te vinden.			☐	
	Aandacht voor onderlinge verschillen in ambachtelijk traditionele details. Bij bestaande bebouwing: aandacht voor ambachtelijk traditionele details. Nieuwbouw kent een zorgvuldige detaillering van gevelopeningen en/of daklijsten; bij agrarische bijgebouwen blijft dit sober.			☐	
	Traditionele kleurstellingen overheersen (afgestemd op bestaande). Middentoon.			☐	

 Oude erven op terpen	Agrarische bedrijfsgebouwen kunnen hiervan afwijken, doch dienen in gedekte donkere kleuren te worden gerealiseerd, materiaalgebruik is respectvol ten opzichte van de omgeving. De dakbedekking en wanden van agrarische bedrijfsgebouwen mag geen reflectie van licht veroorzaken. De toepassing van windbreekgaas in een donkere tint wordt aanbevolen.		☐	
	Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5. Voor boerderijen wordt verwezen naar de objectgerichte criteria.			
	Streven naar respecteren en handhaven van erfbeplantingen. Nieuwe bedrijfsgebouwen vragen om een goede landschappelijke inpassing en een verlichtingsplan waarbij uitstraling naar het landelijk gebied wordt beperkt tot het minimum.			
	Sleufsilo's, mestzakken en mestbassins inpassen met een met gras begroeide aarden wal/talud en/of een beplantingssingel (streekeigen beplanting). Opslag van goederen bij voorkeur uit het zicht.			
	Voedersilo's en melktanks clusteren en niet direct in het zicht van de openbare weg plaatsen. Voedersilo's en melktanks liggen achter de achtergevelrooilijn van het oorspronkelijke hoofdgebouw (bestaande boerderij/hoofdwoning). Voedersilo's inpassen middels streekeigen erfbeplantingen en/of uitvoeren in gedekte tinten en een matte afwerking passend in het omringende landschap. Melktanks inpassen middels streekeigen erfbeplantingen en/of ombouwen met een wand in gedekte tinten en een matte afwerking passend in het omringende landschap.			

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

16A. GLASTUINBOUW TRADITIONEEL

Gebiedsbeschrijving

Het traditionele kassengebied wordt gekenmerkt door in de gemeente verspreid liggende gebieden. Verwezen kan worden naar de gebieden ten noorden van Oosterbierum en het bestaande kassengebied van Sexbierum en Berltsum als ook een bedrijf bij Menaam. Woon- en bedrijfsbebouwing zijn per bedrijf geclusterd. De bebouwing bestaat voor het overgrote deel uit kassen afgewisseld met aangrenzende bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen die functioneel zijn gebonden aan de sector. In enkele gevallen is sprake van vrijstaande woningen met een individuele uitstraling, maar doorgaans zijn dubbele woningen gerealiseerd. De kassen zijn voorzien van waterbassins (silo's), waarbij geen vaste structuur bestaat in de situering van de waterbassins; de waterbassins zijn doorgaans voorzien van begroeide (of nog te begroeiën) aarden wallen. De bedrijfswoningen zijn over het algemeen vooruitgeschoven ten opzichte van de bedrijfsgebouwen en zijn met de voorgevel gericht op de weg.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Bijzondere ontwikkelingen worden niet verwacht.

Welstandsambitieniveau

De nadruk ligt op het respecteren op de bestaande basiskwaliteit. Bij eventuele herinrichting of modernisering van deze gebieden kan worden verwezen naar de welstandscriteria voor de moderne glastuinbouw ontwikkeld ten zuiden van Sexbierum. De kassen zijn welstandsvrij.

GEMEENTE WAADHOEKE - 16A. GLASTUINBOUW TRADITIONEEL

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:	Hh	Re	Iv
	Plaatsing		Hh	Re	Iv
	De waterbassins staan willekeurig in de ruimte.				☐
	De voorgevel van de woningen is doorgaans gericht op de weg, rooilijn is flexibel, ten opzichte van bedrijfsgebouwen echter vooruitgeschoven.			☐	
	Bijzondere functies nemen een opvallende en dominante plaats in.			☐	
	De bedrijfsgebouwen hebben een flexibele rooilijn.			☐	
	Hoofdvorm				
	Dijklichamen waterbassins maximaal 2 m boven maaiveld.		☐		
	De woningen zijn doorgaans twee-onder-één kap, soms vrijstaand, 1 of 2 lagen met kap, kap is onbepaald; bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.			☐	
	Bedrijfsgebouwen zijn in 1 of 2 lagen opgetrokken, voorzien van flauw hellende of platte daken; bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.			☐	
	Aanzichten				
	De waterbassins zijn voorzien van gras of met groenblijvende bodembedekkers begroeide aarden wal.		☐		
	De woningen zijn duidelijk gericht op de weg.		☐		
	De geleding van de gevels van de woningen is eenvoudig.				☐
	Bedrijfsgebouwen en waterbassins (silo's) hebben een industriële/functionele uitstraling.			☐	
	Opmaak				
	Gevels van de woningen hebben een stenig karakter, daken zijn voorzien van (gebakken) pannen, eenvoudige detaillering.			☐	
	Kleurstelling is traditioneel tot modern.			☐	
	Hoofdbouwmassa van de bedrijfsgebouwen wordt gekenmerkt in hoofdzaak uniform kleurgebruik (effen).			☐	
	Waterbassins hebben overwegend één kleur (effen) per bedrijf, geen reclame-uitingen.			☐	
	Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5.				

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

16B. UITBREIDING GLASTUINBOUW SEXBIERUM

Gebiedsbeschrijving

Het kassengebied ten zuiden van Sexbierum wordt gekenmerkt door een seriematig opgezette, grootschalige en rationele structuur. Woon- en bedrijfsbebouwing zijn per bedrijf geclusterd. De bebouwing bestaat voor het overgrote deel uit kassen afgewisseld met bouwvlakken waarin bedrijfsgebouwen en eventueel bedrijfswoningen worden gebouwd. De kavels voor de bedrijfsgebouwen zullen deels bestaan uit verharde vlakken ten behoeve van het laden en lossen van vrachtauto's.

Alle bouwvlakken zijn aan de centrale ontwikkelingsas gesitueerd met uitzondering van de gebouwen voor het meest westelijke bedrijf. Deze gebouwen zijn aan de noord-zuid lopende as gelegen waarbij het architectonisch accent van de bedrijfsgebouwen die de hoofdentree benadrukt symmetrisch ten opzichte van de centrale ontwikkelingsas ligt.

In de stroken naast de bouwvlakken zijn de waterbassins gelegen. Deze zijn aan de voor- en zijkant voorzien van een begroeide aarden wal van maximaal 2 m hoog ten opzicht van maaiveld. De hoofdontsluiting met fietspad ligt in de centrale ontwikkelingsas verhoogd zodat zicht mogelijk is over de dijklichamen van de waterbassins. De bedrijfswoningen zijn vrijstaand en staan vooruitgeschoven ten opzichte van de bedrijfsgebouwen en met de voorgevel gericht op de weg. De woningen hebben een gedifferentieerde opbouw bestaande uit 1 of 2 lagen met kap of plat dak. Door het geringe aantal woningen in het plangebied die op grote afstand van elkaar zullen voorkomen, kunnen deze een grote mate van vrijheid bij kleur en materiaalgebruik krijgen, zolang deze een moderne uitstraling hebben.

Het ruimtelijk accent aan de oostkant van het gebied moet aantrekkelijk worden vormgegeven met een hoge architectonische kwaliteit.

De bedrijfsgebouwen bestaan uit een eenvoudige opbouw van één of twee lagen met een flauw hellend of plat dak. De gebouwen worden gekenmerkt door een industriële uitstraling. Ter hoogte van de hoofdentree van de bebouwing is een

meer representatieve gevel gesitueerd. De warmtebuffers en watersilo's staan evenals de bedrijfsgebouwen naar achter gerooid ten opzichte van de woningen. Door de grotere hoogte en afwijkende ronde vorm zullen deze een meer gevarieerd beeld opleveren en een levendige onderbreking vormen op het verdere vrij rustige bebouwingsbeeld veroorzaakt door de kassen en bedrijfsgebouwen. De kleur van de warmtebuffers en watersilo's is vrij, maar beperkt zich in hoofdzaak tot één kleur per silo/buffer en één kleur per bedrijf. Feitelijk wordt de vorm van de warmtebuffers en watersilo's bepaald door de functie. Op de buffers en silo's zijn geen reclame-uitingen toegestaan. De kassen zelf zijn welstandsvrij.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het vergroten van de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit en het waarborgen van de aanwezige kwaliteit. De welstandscriteria moeten gelezen worden in samenhang met de notitie 'Ruimte voor glas, de ruimtelijke kwaliteit van Waddenglas' en de toelichting en de voorschriften van het bestemmingsplan 'Sexbierum - Uitbreiding glastuinbouw'.

De notitie 'Ruimte voor Glas' beschrijft naast de toekomstige inrichting tevens de ruimere context van het gebied en de inbedding in het landschap. 'Ruimte voor glas' is integraal opgenomen in het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Sexbierum - Uitbreiding glastuinbouw' is een samenvatting opgenomen van de notitie. De stedenbouwkundige eisen zijn zoveel mogelijk in de toelichting en voorschriften opgenomen. Dit betreffen de eisen ten aanzien van rooilijnen, oppervlaktes en hoogtes.

Om de ruimtelijke kwaliteit van de bedrijfsgebouwen te vergroten wordt een stimuleringspremie voor het inschakelen van een architect in het leven geroepen.

Welstandsambitieniveau

Voor deze gebieden is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt hierbij op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit. Incidentele veranderingen worden over het algemeen mogelijk geacht.

GEMEENTE WAADHOEKE - 16B. UITBREIDING GLASTUINBOUW SEXBIERUM

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:	Hh	Re	Iv
	Plaatsing		Hh	Re	Iv
	De waterbassins hebben een flexibele rooilijn binnen marges.			☐	
	De voorgevel van de woningen is doorgaans gericht op de weg, rooilijn is flexibel binnen marges, ten opzichte van bedrijfsgebouwen echter vooruitgeschoven.			☐	
	De bedrijfsgebouwen hebben een flexibele rooilijn.			☐	
	Warmtebuffers en watersilo's hebben een flexibele rooilijn.			☐	
	Bijzondere functies nemen een opvallende en dominante plaats in.			☐	
	Hoofdvorm				
	Dijklichamen waterbassins maximaal 2 m boven maaiveld.		☐		
	De woningen zijn vrijstaand, 1 of 2 lagen met kap of plat dak, kap is onbepaald mits geen wolfskap; bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.			☐	
	Bedrijfsgebouwen zijn in 1 of 2 lagen opgetrokken, voorzien van flauw hellende of platte daken; bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.			☐	
	Warmtebuffers en watersilo's, functie bepaalt vorm.				☐
	Aanzichten				
	De waterbassins zijn voorzien van gras of met groenblijvende bodembedekkers begroeide aarden wal.		☐		
	De woningen zijn duidelijk gericht op de weg.		☐		
	Bedrijfsgebouwen, warmtebuffers en watersilo's hebben een industriële/functionele uitstraling.			☐	
	Opmaak				
	Materiaal gebruik van de gevels woningen is vrij, materiaalgebruik daken, vrij mits geen riet.			☐	
	Woningen hebben een moderne uitstraling.			☐	
	Hoofdbouwmassa van de bedrijfsgebouwen wordt gekenmerkt door in hoofdzaak uniform kleurgebruik (effen).			☐	
	Hoofdentree bedrijfsgebouwen in maat en detaillering vormgegeven als architectonisch accent.		☐		
	Waterbassins hebben overwegen één kleur (effen) per bedrijf, geen reclame-uitingen.			☐	
	Het ruimtelijk accent aan de oostzijde is in kleur, materiaal en vorm vrij, hoge architectonische kwaliteit.		☐		
	Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5.				

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

17. FRANEKER ZUID

Gebiedsbeschrijving

De stadsuitbreiding Franeker-Zuid betreft een nieuw woongebied dat in ontwikkeling is en de komende jaren ontwikkeld gaat worden. Franeker-Zuid wordt ontwikkeld aan de zuidzijde van de stad. In de zone tussen de nieuwe woonwijk en het open terpenlandschap, worden het Hitzumer- en Miedumberbos aangelegd, afgewisseld met agrarisch weide gebied. In en direct rond de woonwijk, in het geheel, speelt het water een belangrijke rol, vooral in het westelijke en zuidelijke deel van de wijk.

Aan een deel van het bestemmingsplan 'Franeker-Zuid' is goedkeuring onthouden. Deze woonbuurten worden in deze welstandsnota buiten beschouwing gelaten en in een volgende actualisering van de Welstandsnota opgenomen. Franeker-Zuid kent de stedenbouwkundige opbouw van vier woonvelden of woonbuurten die elk een eigen karakteristiek hebben, maar tegelijkertijd stedenbouwkundige samenhang creëren, zodanig dat sprake is van sterke stedenbouwkundige eenheden. Vooralsnog zijn in de welstandsnota twee woonbuurten en een deel van een derde woonbuurt 'Lanenbuurt West' opgenomen. Het gaat om de buurten:

- De Rietbuurt, met als beeldthema 'water en riet';
- De Waterbuurt, met als beeldthema 'water', rondom in het water gelegen, ten zuiden van de centrale wijkontsluitingsweg (alleen het westelijk deel van deze buurt is opgenomen in de Welstandsnota);
- De Lanenbuurt West, met als voornaamste beeldthema noord-zuid lopende lanen met bomen in grasbermen, gelegen ten noorden van de centrale ontsluitingsweg (alleen het westelijk deel van deze buurt is opgenomen in deze welstandsnota);

Rietbuurt

De Rietbuurt wordt aan de zuidzijde begrensd door de Tzummervaat, aan de westzijde door het Hitzumer Binnenpad en aan de oostzijde door een zone met water en groen. Deze groen/blauwe zone loopt van noord naar zuid door de wijk, in het verlengde van de Stationsweg, maar dan ten zuiden van het spoor.

In de as van noord-zuid lopende buurtontsluitingsweg staat aan de stadszijde een bijzonder woongebouw (urban villa) dat beeldbepalend is voor de entree van de wijk per fiets of te voet. Langs de buurtontsluitingsweg staan geschakelde of twee-onder-één kapwoningen en aan de haaks op deze weg aansluitende woonstraten staan vrijstaande en halfvrijstaande woningen op kavels aan het water en het riet. De bebouwing van de Rietbuurt is gemiddeld lager dan die van de overige buurten en ligt ingebed in de omringende rietkragen. De vrijstaande en halfvrijstaande woningen zullen overwegend worden gebouwd in één laag (met kap). Eventueel kunnen met inachtneming van dit uitgangspunt per straat accenten in twee bouwlagen worden gelegd. De geschakelde woningen worden gebouwen in twee lagen plus kap en de urban villa in 4 lagen inclusief kap.

Waterbuurt (westelijk)

De Waterbuurt ligt rondom in het water en grenst aan de noordzijde aan de centrale wijkontsluitingsweg, aan de oostzijde aan het overig deel van de Waterbuurt, aan de zuidzijde aan het agrarisch weidegebied, met zicht op het Miedumberbos en aan de westzijde aan de Rietbuurt. De woningen liggen aan een landtong. Er worden overwegend vrijstaande en halfvrijstaande woningen gebouwd, in één of twee bouwlagen, al of niet met kap. Van belang is de tweezijdige gerichtheid van woningen die gebouwd zijn op kavels aan het water.

Lanenbuurt West (westelijk)

De Lanenbuurt West wordt aan de zuidzijde begrensd door de wijkontsluitingsweg en aan de noordzijde door de bomenweide die grenst aan de bestaande bebouwing langs de Parallelweg/Tzummerweg. De begrenzing in het oosten zal naar verwachting bestaan uit de woonbebouwing van het oostelijk deel van Lanenbuurt West. Het grootste deel van Lanenbuurt West vraagt een compositie van vrijstaande, halfvrijstaande geschakelde en rijenwoningen. Met elkaar vormen de woningen een samenhangend bebouwingsbeeld per laan of straatwand. De vrijstaande woningen in het noordelijk deel, grenzend aan de bomenweide zijn extra groot op grote kavels.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Sleutelbegrippen als het gaat om de te realiseren ruimtelijke kwaliteit in de nieuwe woonwijk Franeker-Zuid, zijn differentiatie en stedenbouwkundige samenhang. Differentiatie in die zin dat het plan uiteindelijk een viertal zogenaamde woonvelden of woonbuurten kent die elk een eigen karakteristiek zullen hebben. Stedenbouwkundige samenhang, zodanig dat er sprake zal zijn van sterke stedenbouwkundige eenheden. Ruimtelijke kwaliteit wordt beschreven als de resultante van de gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde. Van belang is dat deze 'waarden' niet los van elkaar staan. Een 'mooi', maar onbruikbaar gebouw heeft weinig ruimtelijke kwaliteit. Bij toepassing van de richtlijnen en eisen die zich richten op de beeldkwaliteit (belevingswaarde), moet altijd ook de relatie met de gebruikswaarde en de duurzaamheid worden gelegd.

De beeldkwaliteit die gerealiseerd moet worden in aansluiting op de geformuleerde ambitie is dat het bebouwingsbeeld een sterke samenhang per woonbuurt en een duidelijk onderscheid tussen de woonbuurten vertoont. Het bebouwingsbeeld zal de nagestreefde karakteristiek per woonbuurt moeten ondersteunen en mee bepalen. Met het ruimtelijk ontwerp voor Franeker-Zuid, wordt zowel een stedenbouwkundige als architectonische ordening aangebracht. Leidende gedachte is dat de architectonische en stedenbouwkundige ordening elkaar optimaal moeten ondersteunen. Bij het realiseren van de gewenste beeldkwaliteit gaat het om het vinden van de juiste balans tussen samenhang en variatie. Deze balans tussen samenhang en variatie speelt zowel een rol op het niveau van de wijk als geheel, en in het geval van Franeker-Zuid vooral ook op het niveau van de onderscheiden vier woonbuurten, die elk hun eigen karakteristiek dienen te krijgen.

In de wijk zullen vooral vrijstaande en geschakelde of twee-onder-één-kapwoningen worden gebouwd. Daarnaast is er ruimte voor rijenwoningen en appartementen. De bebouwing zal moeten bijdragen aan een goede ruimtelijke kwaliteit van de gehele wijk. Behalve een sterke samenhang per buurt, is voor Franeker-Zuid een belangrijk uitgangspunt dat de woningen die aan belangrijk groene en blauwe openbare ruimtes liggen, een samenhangend straatbeeld vertonen. Om een dergelijk, aan de belangrijkste openbare ruimten, gekoppeld samenhangend beeld te realiseren, zijn in het plangebied zogenaamde 'architectonische eenheden' gedefinieerd.

Deze architectonische eenheden met een grote ruimtelijke kwaliteit bevinden zich aan de randen van de Rietbuurt, Lanenbuurt West (westelijk deel) en de Waterbuurt (westelijk deel). Aandachtszones voor wat betreft de zichtlijnen liggen centraal in de Rietbuurt en Waterbuurt. Op de kop van de woonstraten in de Rietbuurt aan het water worden sterlocaties gekenmerkt met een hoge architectonische kwaliteit, dit geldt ook voor de kavels in het zuidelijk deel van de Rietbuurt op de hoeken aan het water.

Welstandsambitieniveau

De nadruk ligt in het welstandsgebied op handhaven en respecteren, dit betekent dat de bijzondere kwaliteiten behouden moeten blijven of verbeterd moeten worden van een gebied, ofwel dat een gebied met bijzondere kwaliteiten gerealiseerd moet worden. Dit betekent dat voor nieuwe plannen, wijzigingen en toevoegingen deze een bijdrage moeten leveren aan de gestelde ruimtelijke kwaliteit. Voor het gebied is een bijzonder welstandsniveau van kracht.

Gemeente Waadhoeke - 17. Franeker Zuid Rietbuurt

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:	Hh	Re	Iv
	Plaatsing		Hh	Re	Iv
	Bebouwing gesitueerd langs of aan de straat; ingebed in omringende rietkragen.			☐	
	Heldere en eenduidige ordening van de onderlinge afstand van de gebouwen in een straatwand; bijzondere functies nemen een opvallende en dominante plaats in.			☐	
	Woningen (hoofdgebouwen) in principe gericht op de openbare ruimte.			☐	
	Marge-rooilijn, koppen van de straat vaste rooilijn.			☐	
	Geschakelde woningen in samenhangende compositie met stedelijk beeld en overige woningen vrij.			☐	
	Geschakelde en 2/1 kapwoningen langs buurtontsluitingsweg.				☐
	Vrijstaande woningen aan buurtontsluitingsweg hebben wandwerking.		☐		
	Woonstraten vrijstaande en halfvrijstaande woningen.			☐	
	Hoofdvorm				
	Hoofdvorm van gebouwen in een straat, stelsel van straten of rand, contour (vorm) en de korrelgrootte (schaal) vertonen eenduidigheid; bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.			☐	
	Geschakelde woningen zijn overwegend 2 lagen plus kap of drie lagen plat langs buurtontsluitingsweg.			☐	
	Overwegend één laag plus kap of één laag plat vrijstaande en halfvrijstaande woningen in woonstraten.			☐	
	Per straat accenten in twee bouwlagen.				☐
	Urban villa aan de stadszijde als bijzonder woongebouw 4 of 5 lagen met kap.		☐		
	Kapvormen traditioneel (zadeldak, piramidedak en schilddak) of modern (plattendak, lessenaarsdak, gebogen kap).			☐	
	Aanzichten				
	Woningen (hoofdgebouwen) zijn gericht op de openbare ruimte.		☐		
	Hoeksituaties aandachtspunt, geen blinde gevels.			☐	
	Samenhang ten aanzien van verticale gerichtheid c.q. proportionering van de gevelcompositie.			☐	
	Terugrooien bijgebouwen om de hoek.			☐	
	Stijl is kantig.		☐		
	Principedetails per categorie nader te bepalen en toe te passen (geschakeld en villa).				☐
	Opmaak				
	Gevels van de woningen een combinatie van steen en een substantieel deel hout in de gevel.		☐		
	Daken van pannen of bitumen of metaal.			☐	
	Gevels in lichte kleurstelling, dakvlakken donker.		☐		
	Beschoeiing in Rietbuurt NAP +0,20 m.			☐	
	Groene oevers op koppen (noordelijke zijde) woonstraten aan het water.			☐	
	Uitgangspunten met betrekking tot erfafscheidingen zijn dat in het groene lanengebied voornamelijk groene erfafscheidingen en in de meer waterrijke plandelen, erfafscheidingen van hout en/of metaal worden gebruikt.				

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

Gemeente Waadhoeke - 17. Franeker Zuid Waterbuurt

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:	Hh	Re	Iv
	Plaatsing		Hh	Re	Iv
	Bebouwing gesitueerd langs of aan de straat.			☐	
	Heldere en eenduidige ordening van de onderlinge afstand van de gebouwen in een straatwand. Bijzondere functies nemen een opvallende en dominante plaats in.			☐	
	Woningen (hoofdgebouwen) in principe gericht op de openbare ruimte.			☐	
	Woningen op kavels aan het water, gericht naar straat en water.		☐		
	Hoofdvorm				
	Hoofdvorm van gebouwen in een straat, stelsel van straten of rand, contour (vorm) en de korrelgrootte (schaal) vertonen eenduidigheid; bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.			☐	
	Geschakelde woningen zijn overwegend 2 lagen plus kap.			☐	
	Vrijstaand en halfvrijstaande woningen Twee bouwlagen met kap, 3 bouwlagen plat			☐	
	Kapvormen in Waterbuurt facultatief modern (plattendak, lessenaarsdak, gebogen kap.				☐
	Aanzichten				
	Woningen (hoofdgebouwen) zijn gericht op de openbare ruimte.		☐		
	Hoeksituaties aandachtspunt, geen blinde gevels.			☐	
	Samenhang per straat in vormgeving gevels.			☐	
	Terugrooien bijgebouwen om de hoek.			☐	
	Stijl is hoofdzakelijk kantig in Waterbuurt.		☐		
	Opmaak				
	Daken van pannen of bitumen of metaal.			☐	
	Materiaal is een combinatie van steen en een substantieel deel hout in de gevel.		☐		
	Gevels grijs, grijsachtig, antraciet, houtgelakt, kleuraccenten.			☐	
	Daken antraciet/grijs.			☐	
	Op kop van de straat aan het water groene kades.			☐	
	Groene kades in Waterbuurt langs zichtlijnen buurtontsluitingsweg en wijkontsluitingsweg.			☐	
	Kades aan noordzijde, grenzend aan wijkontsluitingsweg en zuidzijde oever 1:5 met breuksteen.			☐	
	Beschoeiing in centrale deel Waterbuurt NAP + 0,65 m.			☐	
	Uitgangspunten met betrekking tot erfafscheidingen zijn dat in het groene lanengebied voornamelijk groene erfafscheidingen en in de meer waterrijke plandelen, erfafscheidingen van hout en/of metaal worden gebruikt.				

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

Gemeente Waadhoeke - 17. Franeker Zuid Lanenbuurt West

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:	Hh	Re	Iv
	Plaatsing		Hh	Re	Iv
	Bebouwing gesitueerd langs of aan de straat.			☐	
	Heldere en eenduidige ordening van de onderlinge afstand van de gebouwen in een straatwand. Bijzondere functies nemen een opvallende en dominante plaats in.			☐	
	Woningen (hoofdgebouwen) in principe gericht op de openbare ruimte.			☐	
	Vaste rooilijn, in het noordelijk deel marge-rooilijn.			☐	
	Woningen in een compositie van langs- en dwarskappen.			☐	
	Langs buurtontsluitingsweg geschakelde of 2/1 kapwoningen of vrijstaande woningen met wandwerking.		☐		
	Vrijstaande woningen in het noordelijk gedeelte zijn extra groot op de kavels.			☐	
	Hoofdvorm				
	Hoofdvorm van gebouwen in een straat, stelsel van straten of rand, contour (vorm) en de korrelgrootte (schaal) vertonen eenduidigheid; bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.			☐	
	Geschakelde woningen in één of twee lagen al dan niet met kap, eventueel drie lagen zonder kap.			☐	
	Halvrijstaand en vrijstaand in één of twee lagen plus kap, eventueel zonder kap.			☐	
	Grote kavels, grotere huizen.				☐
	Kapvormen traditioneel (zadeldak, piramidedak en schilddak) of modern (plattendak, lessenaarsdak, gebogen kap).			☐	
	Aanzichten				
	Woningen (hoofdgebouwen) zijn gericht op de openbare ruimte.		☐		
	Hoeksituaties aandachtspunt, geen blinde gevels.			☐	
	Samenhang per straat in vormgeving gevels.			☐	
	Terugrooien bijgebouwen om de hoek.			☐	
	Stijl is kantig.		☐		
	Keuze voor overeenkomstige principedetails per laan of straatwand.				☐
	Opmaak				
	Materiaal is hoofdzakelijk steen.		☐		
	Daken met pannen en/of bitumen.			☐	
	Gevels uit roodbakende klei, hout naturel of gedempt, alles in gedekte tinten.			☐	
	Daken in rood/oranje.			☐	
	Uitgangspunten met betrekking tot erfafscheidingen zijn dat in het groene lanengebied voornamelijk groene erfafscheidingen en in de meer waterrijke plandelen, erfafscheidingen van hout en/of metaal worden gebruikt.				

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

18. ZWEINS KINGMASTATE

Gebiedsbeschrijving

Het gebied wordt bepaald door gronden die behoorden tot Kingma State. Van de oorspronkelijke situatie zijn nog sporen aanwezig. Deze sporen vormen het motief voor een herwaardering

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het gebied ondergaat een herwaardering waarbij het eeuwenoude, grillige slotenpatroon in het landschap de basis vormt voor de inrichting. De historische parcelering wordt gerespecteerd en getransformeerd naar bospercelen, parklandschap, plassen of weiden omringd door monumentale boomsingels. Gelet op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zal een nieuw hoofdgebouw op een afgegraven terp worden opgericht. Het wordt een statig landhuiscomplex waarin wooneenheden maximaal geclusterd zijn binnen een bebouwingsblok waarbij de uiterlijke verschijningsvorm zich manifesteert als één gebouw. In de aanleg van het nieuwe stateterrein zijn zichtlijnen vanaf en richting Kingma State van groot belang.

Welstandsambitieniveau

De nadruk ligt in het welstandsgebied op handhaven en respecteren, dit betekent dat de bijzondere kwaliteiten behouden moeten blijven of verbeterd moeten worden van een gebied, ofwel dat een gebied met bijzondere kwaliteiten gerealiseerd moet worden. Dit betekent dat voor nieuwe plannen, wijzigingen en toevoegingen deze een bijdrage moeten leveren aan de gestelde ruimtelijke kwaliteit. Voor het gebied is een bijzonder welstandsniveau van kracht.

Gemeente Waadhoeke - 18. Zweins Kingmastate

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:			Hh	Re	Iv
	Ruimte				Hh	Re	Iv
	De parkaanleg op het wooneiland is ingepast in en afgestemd op de hoofdgroenstructuur en is als dienend voor het gebouw ontworpen	☐					
	Het hoofdgebouw kent formele en informele zijden welke in de ordening van landgoed en tuindeel verankerd zijn	☐					
	De bestaande landschappelijke structuur is richtinggevend voor de situering en de uitwerking van het gebouw(encomplex)	☐					
	Zichtlijnen worden gerespecteerd		☐				
	Het landgoed is als geheel van hoge (landschaps)architectonische kwaliteit en herkenbaar aan een eigentijdse identiteit die past in het kleiterpenlandschap	☐					
	Plaatsing						
	Het hoofdgebouw staat vrij in de ruimte op een wooneiland		☐				
	De bebouwing is ruimtelijk en functioneel afgestemd op de landgoedontwikkeling		☐				
	Er is sprake van één bijgebouw of bijgebouwen zijn zodanig in het hoofdgebouw geïntegreerd dat ze niet het aanzien van bijgebouwen hebben		☐				
	Vanaf de openbare weg bestaan momenten van zichtbaarheid van het hoofdgebouw en de bij het landgoed behorende eigendommen	☐					
	De gevel in het verlengde van de oprijlaan staat haaks op deze oprijlaan	☐					
	Hoofdvorm						
	Eén hoofdmassa bestaande uit één totaalvorm of een samenvoeging van vormen die zich manifesteren als één gebouw	☐					
	Hoofdgebouw van twee tot drie bouwlagen met een duidelijk kap met een maximale hoogte 4/5 van de hoogte van de hier voorkomende volwassen bomen	☐					
	Bijgebouwen bestaan uit één bouwlaag, overwegend met kap		☐				
	Bijgebouwen zijn qua architectuur en formaat ondergeschikt aan het hoofdgebouw	☐					
	De functie van het gebouw is afleesbaar in de uitdrukking en compositie ervan	☐					
	Bebouwing sluit aan op gebiedseigen gebouwvormen	☐					
	Aanzichten						
	Het gebouw kent een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte	☐					
	Hoofdgebouw is alzijdig met een hiërarchie waarbij de gevel in het verlengde van de oprijlaan wordt benadrukt	☐					
	Gevel hoofdgebouw, in het verlengde van de oprijlaan, straalt allure en monumentaliteit uit		☐				
	Duidelijk evenwicht tussen verticale en horizontale elementen		☐				
	Historiserende architectuur en uitstraling van een appartementengebouw wordt voorkomen	☐					
	Opmaak						

	De detaillering van de gevels is ingetogen	☐		
	Er is eenduidige keuze voor een stijl en geen mengvorm		☐	
	Gevels van het hoofdgebouw bestaan uit grote muurvlakken, met een voorkeur voor bakstenen in gevarieerde aardtinten	☐		
	Duidelijke voorkeur voor een stenig karkater in de vorm van metselwerk		☐	
	Traditionele kleurstellingen overheersen, refererend aan de omgeving	☐		
	Hoge architectonische en ruimtelijk landschappelijke kwaliteit	☐		
	Bij keuze landschappelijke inpassing aansluiten bij kernkwaliteiten Friese Kleiweidelandschap en gebruik inheemse beplanting			

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

4. Objectgerichte welstandscriteria

4.1 Toelichting

In dit hoofdstuk worden de objectgerichte welstandscriteria genoemd voor bouwwerken die zo specifiek zijn dat ze, ongeacht het gebied waarin ze worden geplaatst, een eigen welstandscriteria vergen. De opzet van deze objectgerichte criteria is vergelijkbaar met de gebiedsgerichte criteria. Ook hierbij gaat het steeds om ‘relatieve’ welstandscriteria. De criteria zijn aanvullend op de gebiedsgerichte criteria. De bouwplannen worden altijd aan de welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling de criteria interpreteert in het licht van het concrete bouwplan.

4.2 Objectindeling

In Waadhoeke zijn 10 objecttypen onderscheiden waarvoor extra aandacht is gewenst.

Onderscheiden objecten

In de uitwerking van de objecten is specifieke achtergrondinformatie gegeven ter onderbouwing van de welstandsambities. De volgende indeling in objecttypen is van kracht:

OT1	Historische boerderijen	bijzonder.
OT2	Bijzonder stal- en kasvormen	regulier.
OT3	(Mest)vergistingsinstallaties	regulier.
OT4	Kleine windturbines	regulier.
OT5	Windturbineclusters	bijzonder.
OT6	Grootschalige reclame-uitingen	bijzonder.
OT7	Technische installaties delfstofwinning	bijzonder.
OT8	Woonschepen/woonarken	bijzonder.
OT9	Paardenbakken, paddocks, langeercirkels en trainingsmolens	regulier
OT10	Meijer Plaatbewerking Oudebildtdijk 894 St.-Jacobiparochie	

4.3 Beoordelingskader

Voor elk object is een beoordelingskader opgesteld, waarin steeds de volgende onderdelen aan de orde komen:

- een korte beschrijving van het objecttype;
- een samenvatting van het beleid, de aanvullende beleidsinstrumenten die de gemeente inzet, de te verwachten en/of gewenste ontwikkelingen en de waardering voor het object;
- de voor het object geldende welstandsambitie;
- de welstandscriteria. De kenmerkende aspecten van de bebouwing zijn als criteria omschreven, onderverdeeld naar plaatsing, hoofdvorm, aanzichten en opmaak. Plaatsing gaat over de situering van gebouwen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de weg. Hoofdvorm betreft de massa opbouw en de vormgeving van de bouwmassa's. Aanzichten gaat over de indeling van de gevels en opmaak gaat over de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik.

Per object is een algemene beleidsintentie aangegeven. Deze intentie vloeit voort uit het ambitieniveau voor het betreffende object. Vervolgens is per criterium aangegeven of het criterium of kenmerk gehandhaafd dient te blijven of dat het gerespecteerd dient te worden of dat het incidenteel veranderbaar is. **Handhaven** betekent het behouden van hetgeen als kenmerk van een object is aangeduid. Andere ontwikkelingen ten aanzien van dat criterium/kenmerk worden niet mogelijk geacht. **Respecteren** daarentegen biedt meer ruimte voor veranderingen, omdat de criteria gerespecteerd dienen te worden, zonder daarmee nieuwe ontwikkelingen direct op slot te zetten. Respecteren betekent wel dat de hoofdkarakteristiek van een object gehandhaafd dient te blijven.

Incidenteel veranderbaar betekent dat wijzigingen best mogelijk zijn. Op het criteriumniveau betekent dit dat het criterium niet 'heilig' is, maar dat het een leidraad biedt voor nieuwe ontwikkelingen, terwijl een andere richting ook (incidenteel) goed mogelijk wordt geacht.

Niet elk plan wordt even zwaar getoetst door de welstandscommissie. De zwaarte van de toetsing is afhankelijk van de welstandsambitie. De kwaliteit van een object, het gevoerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de verwachte ontwikkelingen zijn hiervoor bepalend. De hierna volgende vier welstandsambities zijn mogelijk.

- **Beschermd.** De aangewezen beschermde monumenten zijn erkend als bouwwerken van groot algemeen belang en genieten een wettelijke bescherming. 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.
- **Bijzonder.** De bijzondere welstandsobjecten vragen een specifieke welstandsbeoordeling omdat ze karakteristiek zijn voor het gebied en in hoge mate mede bepalend voor het aanzien van de gemeente. 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.
- **Regulier.** Reguliere welstandsobjecten vragen een specifieke welstandsbeoordeling omdat ze een eigen verschijningsvorm hebben en niet geheel te vatten zijn in de gebiedsgerichte beoordelingskaders. De welstandscriteria zijn gericht op de basiskwaliteiten van deze bouwwerken.
- **Welstandsvrij.** Voor deze objecten wordt welstandstoezicht niet van toepassing verklaard.

OT1. HISTORISCHE BOERDERIJEN

Objectbeschrijving

Verspreid over het gemeentelijk grondgebied komen, zowel binnen als buiten de bebouwde kom, diverse historische boerderijen voor. Dat is niet verwonderlijk gezien het feit dat de agrarische functie van Waadhoeke vanouds dominant is. Boerderijen zijn in sterke mate bepalend voor het ruimtelijk aanzien van de gemeente. In Waadhoeke komen vooral veel stelpboerderijen en kop-hals-romp boerderijen voor. Typerend voor het grondgebied van voormalige gemeente Het Bildt is het grote aantal boerderijen met een asymmetrisch aangebouwde woning (ook wel winkelhaak-type).

Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door een overwegend traditioneel ambachtelijke architectuur uit de 19^e en begin 20^e eeuw. Op enkele plekken zijn ook oudere boerderijen aanwezig.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op beheer en versterking van de bestaande situatie. Het bebouwingsbeeld is cultuurhistorisch waardevol en in hoofdlijnen nog redelijk gaaf. Tegelijkertijd is het merkbaar dat de boerderijbebouwing steeds meer onder druk komt te staan. Zo blijkt dat de boerderijen die nog agrarisch in gebruik zijn, niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd; nieuwe bedrijfsgebouwen worden bijgeplaatst en het oude bedrijfspannend heeft dan vaak een ondergeschikte functie. Sommige boerderijen raken daardoor geleidelijk in verval.

Ingrijpende ontwikkelingen worden niet direct verwacht, maar wel zullen in de komende decennia nog veel verbouwingen en aanpassingen uitgevoerd worden. Verwacht mag worden dat het aantal agrarische bedrijven zal afnemen waardoor functiewijzigingen en bijkomende verbouwingen zich zullen aandienen.

Welstandsambitie

Voor deze objecten geldt een bijzonder welstandsregime. De historische boerderijen komen vanwege hun bijzondere betekenis voor de gemeente Waadhoeke in aanmerking voor extra aandacht bij de planbeoordeling. De algemene lijn is gericht op het handhaven en respecteren van de bestaande kwaliteiten.

Door een set van aparte criteria te formuleren voor de boerderijen wordt getracht om eigenaren van boerderijen te helpen om respectvol met het gebouw om te gaan.

GEMEENTE WAADHOEKE - OT1. HISTORISCHE BOERDERIJEN

Foto's	Kenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:	Hh	Re	Iv
 Kop-hals-romp.	Plaatsing		Hh	Re	Iv
	Een boerenerf kent een heldere opdeling in een woon- en een werkdeel. Het woondeel is georiënteerd op de openbare (water)weg. Het werkdeel ligt achter of naast het woondeel, waarbij sprake is van een duidelijke ruimtelijke scheiding (bijvoorbeeld door voldoende tussenruimte of onderscheid in erfbeplanting e.d.).		☐		
	Hoofdgebouwen staan overwegend in het historisch gegroeide patroon.		☐		
	Bijgebouwen complexmatig op of achter het oorspronkelijke erf (zie werk- en adviesboek 'De Nije Pleats in Fryslân')		☐		
	Gebouwen staan overwegend haaks op of evenwijdig aan de openbare (water)weg; evenwijdig met verkavelingstructuur.		☐		
	Woongedeelte aan de zijde van de openbare (water-)weg; bedrijfsdeel naar het bijbehorende land gericht.		☐		
 Nieuwe schuren achter het hoofdgebouw.	Solitair woon-/ werkgebied binnen samenhangende functionele clusters.		☐		
	Hoofdvorm				
	Overwegend één bouwlaag met duidelijke kap of kappen.		☐		
	Kop-hals-romp: kop met steil zadeldak en hoge goot, hals en romp lage goot; romp met hoog en steil schilddak opgebouwd uit samenstel van enkelvoudige bouwmassa's vanuit rechthoekige symmetrische grondvormen.		☐		
	Stelboerderij: woonhuis met hogere gevel(s) en goot, overige lage gootlijnen hoogopgaand schilddak, enkelvoudige bouwmassa vanuit een rechthoekig grondplan.		☐		
 Kop-hals-romp met bomensingel.	Winkelhaakboerderij: hoge goot, steil zadeldak voor de kop; lage goten voor hals en romp, hoog steil schilddak voor romp. Samenstel van enkelvoudige bouwmassa's, rechthoekige overwegend symmetrische grondvormen.		☐		
	Nieuwe boerderij: woning rijzig ten opzichte van bedrijfsgebouwen, dakhelling >25° opgebouwd uit (samenstel van) enkelvoudige bouwmassa's vanuit rechthoekige symmetrische grondvormen.			☐	
	Over het algemeen een symmetrische hoofdopzet.			☐	
	De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig tot samengesteld.		☐		
	De gebouwen zijn kantig opgezet.		☐		
	Aan- en uitbouwen en kleine bijgebouwen zijn ondergeschikt of kennen een bijzondere vormgeving.			☐	
 Stelboerderij.	(Agrarische) bijgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm met een duidelijke kap (zie werk- en adviesboek 'De Nije Pleats yn Fryslân').			☐	
	Dakkapellen beperken zich tot het woongedeelte.			☐	
	Aanzichten				
	Het hoofdgebouw kent een duidelijke gerichtheid op de publieke ruimte en een representatieve uitstraling naar de tuin.		☐		
	Woonhuisgevels met traditionele indeling gebaseerd op verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten, zoals plint, gevelopbouw, daklijsten e.d.			☐	
	Hoofdgebouw met traditionele gevelcompositie; nieuwbouw toont evenwichtige gevelcompositie.			☐	
	Bestaande schuurgevels kennen lage gootlijnen met uitzondering van de zijde van inrijdeuren; sobere indelingen.		☐		
	Bij verbouw bij voorkeur de bestaande gevelopeningen benutten; gevelopeningen in bedrijfsdeel hebben geen roedeverdeling.		☐		
	Nieuwe (agrarische) bijgebouwen zijn eenvoudig maar duidelijk geleed, bijvoorbeeld middels gemetselde plint, zichtbare travee-maat etc.			☐	

 Winkelhaakboerderij	Bij ombouw van de schuur tot woonruimte/woning streven naar een eenduidige en heldere architectonische ingreep in het dak(vlak).		☐	
	Opmaak			
	Historische boerderij: gevels hebben een stenig karakter; daken zijn voorzien van (gebakken) pannen en/of riet; bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op bestaande plaats te vinden. Pannen niet glanzend, kleuren en materialen volgens monster. Andere materialen zijn mogelijk, mits dit eenzelfde kleur en tint en profilering uitstraalt als bij gebakken pannen.	☐		
	Nieuwe boerderijen: woonhuis in baksteen; bedrijfsgebouwen baksteen, hout, geprofileerde beplating, daken met (gebakken) pannen en geprofileerde beplating. De materialen hebben een matte, niet glanzende afwerking/uitstraling.		☐	
	Verbouw mag modern mits zorgvuldig afgestemd op de ambachtelijk traditionele detaillering.		☐	
	Nieuwe agrarische schuren kunnen modern, maar wel in een donkere of gedekte kleurstelling.	☐		
	Traditionele kleurstellingen overheersen (afgestemd op bestaande). Bij nieuwbouw gedekte en donkere tinten.		☐	
	Kleur gevels historische boerderijen: rood en/of geel. Daken zwart/ donker getint/ rood (op bedrijfsgebouwen een minder ingetogen kleur).		☐	
	Uitstraling van toegepaste materialen en detaillering neemt af van voorzijde naar achterzijde.			☐
	Kop kent versieringen t.p.v. specifieke metselverbanden, boeiborden, luiken; hals en romp ontberen ornamentiek m.u.v. uilenbord		☐	
	Diversen			
	Respecteren en handhaven van erfbeplantingen.		☐	
	Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5.			

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

OT2. BIJZONDERE STAL- EN KASVORMEN

Objectbeschrijving

In de agrarische sector komen steeds meer bijzondere stal- en kasvormen voor. De gebiedsgerichte criteria voor het buitengebied en de objectcriteria voor boerderijen bieden geen passende welstandscriteria voor deze bouwwerken. Daarom zijn objectgerichte criteria opgesteld voor bijzondere stal- en kasvormen. De bekendste bijzondere stal- en kasvormen zijn de serre-, boog- en zaagtandstal en de tunnel- en schuurkas.

Serrestallen bij boerderijen

De serrestal wordt gekenmerkt door een eenvoudig uit te breiden systeem van tunnelframes die reeksen boogvormige daken vormen. De gevels van de stal worden opgetrokken uit een lage keerwand met daarboven een windbreekgaas of een ventilatiegordijn. De dakbedekking bestaat uit één of twee lagen kunststof folie met daaroverheen een schaduwdoek.

Zaagtandstal

De zaagtandstal roept door de kapvorm associaties op met industriële gebouwen. De zaagtandstal is eenvoudig uit te breiden en heeft een detaillering en materiaalgebruik dat overeenkomt met traditionele stallen. De zaagtandstal heeft vaak golfplaat als muur- en dakbedekking. De verticale kant van de zaagtand is voorzien van windbreekgaas en moet op het noorden georiënteerd zijn. De goothoogte is ongeveer 4,5 meter en de nokhoogte is ongeveer 7 meter, ongeacht de omvang van de stal.

Boogstallen/boogkassen

De boogstal/boogkas wordt gekenmerkt door een kolomloze boogvormige overspanning van 25 tot maximaal 50 meter breed en een hoogte van 6 tot maximaal 12 meter. De boogstal/boogkas is opgebouwd uit een onderbouw en een bovenbouw. De dakconstructie is ook toe te passen op een conventionele onderbouw. De bovenbouw is opgebouwd uit stalen vakwerkliggers, bekleed met windbreekgaas en/of waterdicht foliemateriaal.

Tunnelkassen

Binnen de tuinderswereld worden innovatieve vormen van teelt toegepast. In dat verband wordt bijvoorbeeld gebruik gemaakt van (verrijdbare) tunnelkassen. Tunnelkassen worden ook gebruikt voor het vervroegen van de bloei en voor het beschermen van gewas tegen weersinvloeden.

Schuurkassen

In plaats van een traditionele kas, wordt tegenwoordig ook vaak een zogenaamde schuurkas gebouwd. Deze vorm onderscheidt zich doordat de zijwanden niet in glas maar in plaatmateriaal is opgezet.

Beleid, waardebepaling en ontwikkelingen

Boerderijen zijn vanwege hun afmetingen en verschijningsvorm sterk bepalend voor het ruimtelijke beeld van het buitengebied. In principe heeft de gemeente de voorkeur voor een traditionele stalvorm. Als dit niet kan dan zijn alternatieven denkbaar. De intrede van de serre-, boog- en zaagtandstal en de tunnel- en schuurkas maakt deel uit van de ontwikkeling van schaalvergroting en uitbreiding van boerenbedrijven. Het beleid met betrekking tot deze ontwikkelingen is gericht op:

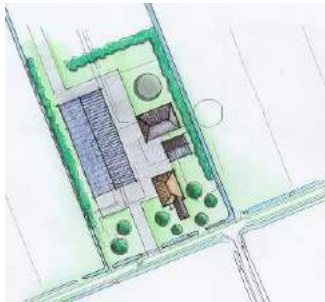
- het realiseren van een evenwichtige afstemming van de nieuwe gebouwen op de bestaande bebouwing;
- het realiseren van een goede inpassing op het erf;
- het realiseren van een goede inpassing in het landschap.

Aanwijzingen uit het werk- en adviesboek 'De Nije Pleats in Fryslân' worden hierbij betrokken.

Ambitie voor welstand

De nieuwe stal- en kasvormen hebben door de afwijkende vorm en de vaak grote afmetingen een grote invloed op het landschap. De criteria voor deze bijzondere stalvormen zijn afhankelijk van de mate waarin de nieuwe stalvormen op het bestaande erf ingepast kunnen worden. Indien inpassing op het bestaande erf, door een afwijkende bouwvorm of forse maatvoering niet mogelijk is, dient de nieuwe stal een zelfstandige plaatsing te krijgen op een eigen erf. Voor deze stal- en kasvormen geldt een regulier ambitieniveau.

GEMEENTE WAADHOEKE - OT2. BIJZONDERE STALVORMEN BIJ BOERDERIJEN

Foto's	Kenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:	Hh	Re	Iv
 Een bijzondere stalvorm in principe als (vervangend) hoofdelement op een bestaand erf realiseren.  Indien vervangende nieuwbouw niet mogelijk is, dient nieuwbouw ingepast te worden op het bestaande erf.	Plaatsing Het boerenerf kent een heldere opdeling in een woon- en een bedrijfsdeel. Het woondeel is georiënteerd op de openbare weg. Het bedrijfsdeel ligt achter of naast het woondeel, waarbij sprake is van een duidelijke ruimtelijke scheiding (bijvoorbeeld door voldoende tussenruimte of onderscheid in erfbeplanting e.d.). Vasthouden aan de bestaande ruimtelijke hiërarchie op het erf. Nieuwbouw dient in principe ingepast te worden binnen het bestaande bebouwingspatroon. Op het bestaande erf, achter het bestaande hoofdgebouw (woning). Een compact erf is uitgangspunt (zie ook werk- en adviesboek 'De Nije Pleats in Fryslân') Nieuwbouw mag niet tegen in vorm afwijkende gebouwen aangebouwd worden. De nieuwbouw kent dan een zelfstandige en vrijstaande plaatsing, waarbij geen concurrentie met de bestaande bebouwing plaatsvindt. Een rommelig erf met allerlei bouwvormen moet voorkomen worden. Het uitgangspunt is dat een bijzondere stalvorm dient als (vervangend) hoofdelement op een bestaand erf. Indien de nieuwbouw niet als nieuw hoofdelement op het bestaande erf gerealiseerd kan worden, dient de nieuwbouw zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande bebouwing en is inpassing op het bestaande erf uitgangspunt. Indien de nieuwbouw niet als nieuw hoofdelement op het bestaande erf gerealiseerd kan worden en inpassing op het bestaande erf ook niet mogelijk is (vanwege de grootte, grote bouwmassa of sterk afwijkende bouwvorm), dient het erf vergroot te worden en dient de nieuwbouw een zelfstandige en vrije plaatsing (achter) op het vergrote erf te krijgen. Bij vergroten van het erf een zo compact mogelijk erf nastreven met overwegend een rechthoekige vorm. De exacte vorm en grootte afstemmen op de karakteristieken van het landschap. De nieuwbouw maakt onderdeel uit van een compact, samenhangend bebouwingscluster. De hoofdrichting van de bebouwing volgt de verkavelingsrichting of de richting van de bestaande boerderij; (de hoofdrichting voor een serrestal in de richting van de langste zijde en die van een boogstal haaks op de boog).		Hh	Re	Iv
		☐			
		☐			
		☐			
			☐		
				☐	
				☐	
		☐			
				☐	
 Voorbeeld van een boogstal.  Voorbeeld van een serrestal.	Hoofdvorm Keuze voor type systeembouw dat het meest aansluit bij reeds bestaande agrarische bebouwing. Nieuwbouw bij voorkeur niet als een toegevoegd element op het erf, maar als nieuw hoofdelement. De gebouwen vormen zowel op zichzelf als met de bestaande bebouwing, een compact en samenhangend geheel. Overwegend enkelvoudige bebouwingsmassa's (en bouwlaag met een duidelijke hoofdvorm) toepassen i.v.m. minder massief silhouet (met name boogstal en zaagtandstal). Nieuwe bebouwing is bij voorkeur rechthoekig en eenvoudig van vorm. De nokrichting is overwegend haaks op de straat. De nokrichting relateren aan de bestaande bebouwing. Rechthoekige plattegrond met een duidelijke lange en korte zijde. De lange zijde volgt in principe de kavelrichting en is haaks op de weg. Grootte en volume van de nieuwe stal of loods sluit aan bij de maat en schaal van het erf.				
				☐	
				☐	
				☐	
		☐			
		☐			
				☐	
				☐	
				☐	
				☐	
	Aanzicht Gevels van de serrestal zijn in de hoofdrichting over de gehele lengte voorzien van horizontale gevelopeningen. Hoofdgebouwen hebben een naar de straat gekeerde representatieve zijde. De gevelindeling van de representatieve gevels is afgestemd op de bestaande bebouwing. Bij detaillering aansluiting zoeken bij de gebruikte middelen van bestaande bebouwing en de regionale context. Nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits ze respect tonen voor de bestaande en omliggende kwaliteiten.				
				☐	
				☐	
				☐	
				☐	
				☐	

 Voorbeeld van zaagandstal  Voorbeeld van een tunnelkas				
	Opmaak			
	Het kleur- en materiaalgebruik is in conform de criteria voor het gebiedstype waarin de nieuwbouw gerealiseerd wordt.	☐		
	Kleur- en materiaalgebruik zijn afgestemd op bestaande bebouwing (mits deze voldoen aan de voornoemde criteria).	☐		
	Terughoudend kleur- en materiaalgebruik, zowel in aantal als expressie. Maximaal 2 kleuren toepassen.	☐		
	Geen lichtgekleurde, felgekleurde of glanzende materialen.	☐		
	Eventueel toe te passen folies en windbreekgaas in kleur afstemmen op het overige materiaalgebruik. Windbreekgaas en stalgordijnen in een donkere tint toepassen.		☐	
	Bij toepassing van transparante materialen dient uitstraling van licht op de omgeving voorkomen te worden.		☐	
	Er is sprake van een zorgvuldige detaillering.		☐	
	Diversen			
	Een goede landschappelijke inpassing is uitgangspunt. Een gedetailleerd erfinrichtingsplan is vereist bij de aanvraag	☐		
	De erfinrichting moet erop gericht zijn om het zicht op de nieuwbouw vanaf de openbare weg en het omringende landschap te beperken. De erfinrichting dient aan te sluiten bij de bestaande, traditionele erfinrichting. Versterken, dan wel aanbrengen van windsingels, boomgaarden, etc. is uitgangspunt. Met name in relatie tot bestaande stolpen is erfbeplanting gewenst.	☐		
	Bestaande beplanting handhaven.		☐	
	Erfbeplanting toepassen van inheems en op de ondergrond afgestemd sortiment.	☐		
	Lichtuitstraling naar het landelijk gebied wordt beperkt tot het minimum. Een verlichtingsplan is vereist.		☐	
	Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5.			

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

OT3. (MEST)VERGISTINGSINSTALLATIES

Objectbeschrijving

(Mest)vergistingsinstallaties maken deel uit van de schaalvergroting en uitbreiding van nevenactiviteiten van agrarische bedrijven. Deze relatief omvangrijke installaties hebben een eigen verschijningsvorm.

De meest voorkomende installaties bestaan doorgaans uit twee silo's (vergister en navergister) en een aantal secundaire elementen. Installaties kunnen echter ook bestaan uit een groter aantal kleinere maar hogere silo's.

De vergister is een betonnen silo met veelal een diameter van 15 à 16 meter en een hoogte boven maaiveld van ca. 5 meter. Deze silo is geïsoleerd; de buitenkant is bekleed met groene stalen beplating in verticale damwandprofiel. Het dak is een kunststof, gasdicht membraan dat door de druk een bolle vorm aanneemt. De navergister is een grotere silo met een diameter van 23 tot 28 meter en een hoogte boven maaiveld van eveneens circa 5 meter. De betonnen silo is niet geïsoleerd zodat de wanden een lichtgrijze kleur hebben. Het dak is een gespannen kap van PVC en heeft een afgeplatte kegelvorm. Van de secundaire elementen is de gasmotor de belangrijkste. Deze motor zet het biogas om in energie en is doorgaans ondergebracht in een zeecontainer.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

In algemene zin is het beleid gericht op het handhaven en respecteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De boerderijen zijn vanwege hun afmetingen en verschijningsvorm sterk bepalend voor het ruimtelijke beeld van het buitengebied.

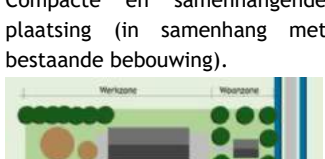
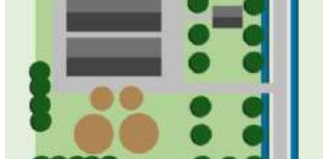
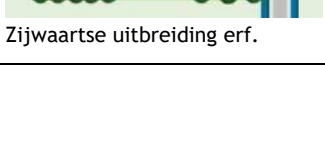
De ontwikkelingen in het buitengebied worden hoofdzakelijk in het bestemmingsplan geregeld. De huidige bestemmingsplannen laat deze functie echter niet zonder meer toe. In het geval van aanvragen zal daarom steeds een ontheffingsprocedure gevolgd moeten worden. Dat levert per geval een afweging.

De gebiedsgerichte criteria voor het buitengebied of de objectcriteria voor boerderijen bieden onvoldoende houvast bij de welstandsbeoordeling van deze bouwwerken. De hierna volgende objectgerichte criteria zijn daarom van toepassing. Deze criteria zijn gericht op een evenwichtige afstemming van de installaties op de bestaande bebouwing en een goede inpassing op het erf. Een compacte, geclusterde opstelling van de bebouwing moet voorkomen dat het open gebied te zeer wordt versnipperd, terwijl een goede hiërarchie van de woon- en bedrijfsbebouwing moet zorgen voor een blijvende herkenbaarheid van de verschijningsvorm van het boerenbedrijf. Een compact en overwegend rechthoekige erf is uitgangspunt. Vanwege de impact die (mest)vergistingsinstallaties hebben, is een zorgvuldige landschappelijke inpassing vereist.

Welstandsambitie

Voor deze objecten geldt een regulier welstandsregime.

GEMEENTE WAADHOEKE - OT3. (MEST)VERGISTINGSINSTALLATIES

Foto's	Kenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:	Hh	Re	Iv
	Plaatsing		Hh	Re	Iv
	Het boerenerf kent een heldere opdeling in een woon- en een bedrijfsdeel. Het woondeel is georiënteerd op de openbare weg. Het bedrijfsdeel ligt achter of naast het woondeel, waarbij sprake is van een duidelijke ruimtelijke scheiding (bijvoorbeeld door voldoende tussenruimte of onderscheid in erfbeplanting e.d.).		☐		
	De installaties zijn gesitueerd op het (al dan niet vergrote) bedrijfsdeel van het boerenerf, binnen al dan niet uit te breiden erfbeplanting.		☐		
	Bij vergroten van het erf een zo compact mogelijk erf nastreven met overwegend een rechthoekige vorm. De exacte vorm en grootte van het erf afstemmen op de karakteristieken van het landschap.		☐		
	De vergistingsinstallatie is door de plaatsing ondergeschikt in het ruimtelijk beeld. De vergistingsinstallatie is bij voorkeur achter op het erf gesitueerd en is zo min mogelijk zichtbaar vanaf het openbaar domein.			☐	
	Vasthouden aan de bestaande ruimtelijke hiërarchie op het erf. De inpassing van de vergistingsinstallatie of daarmee vergelijkbare bouwwerken mag niet tot verrommeling van het erf leiden.		☐		
	De elementen van de vergistingsinstallatie vormen zowel op zichzelf als met de bestaande (bedrijfs-)bebouwing, een compacte en samenhangende compositie (silo's e.d. clusteren).			☐	
	Hoofdvorm				
	Beperkt aantal primaire elementen (2 à 3). Dit om een te groot serie-effect en versnippering te vermijden.			☐	
	De elementen van de mestvergistingsinstallatie vormen zowel op zichzelf als met de bestaande (bedrijfs-) bebouwing, een compacte, samenhangende en evenwichtige compositie.		☐		
	De bouwhoogte is maximaal 10 meter en bij voorkeur lager dan de hoogte van het hoofdgebouw.		☐		
	Grootte en volume mestvergister sluit aan bij de maat en schaal van het erf en de omgeving. Naarmate de vergister groter is, is een groter erf rondom wenselijk. Wandhoogte en diameter ondergeschikt in het silhouet van het boerenerf, e.e.a. in samenhang met overige bedrijfsbebouwing.			☐	
	Opmaak				
	De vergistingsinstallatie als geheel (wanden, kappen, etc.) in 1 of maximaal 2 gedekte kleurtinten uitvoeren. Middengroen, donkergroen, zwart, antraciet en donkergrijs zijn passende kleuren.			☐	
	De kleur van de vergistingsinstallatie dient afgestemd te zijn op de bestaande bedrijfsbebouwing.			☐	
	Geen hoogglanzende materialen of afwerking toepassen.			☐	
	Diversen				
	Een gedetailleerd erfinrichtingsplan is vereist bij de aanvraag		☐		
	Er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en landschappelijke terreininrichting.		☐		
	Het erf en de vergistingsinstallatie inpassen door de toepassing van opgaand groen. Het groen benadrukt ook de vorm van het erf.			☐	
	Erfbeplanting toepassen van inheems en op de ondergrond afgestemd sortiment.		☐		
	Het erf is bij voorkeur helder begrensd van het omringende land door een kavelsloot.			☐	
	Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5.				

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

OT4. (MEST)RAFFINAGEINSTALLATIES

Objectbeschrijving

Deze (Mest)raffinageinstallaties zijn een nieuwe vorm van mestverwerking. De installaties zijn relatief minder omvangrijk dan de bestaande mestvergistingsinstallaties. Deze installaties hebben een eigen verschijningsvorm.

De installaties worden ondergebracht in een compacte containervormige bouw-massa.

De vergister is een betonnen containerbak met een hoogte boven maaiveld van ca. 5 meter. De buitenkant is bekleed met groene stalen beplating in verticale damwandprofiel.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

In algemene zin is het beleid gericht op het handhaven en respecteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De boerderijen zijn vanwege hun afmetingen en verschijningsvorm sterk bepalend voor het ruimtelijke beeld van het buitengebied.

De ontwikkelingen in het buitengebied worden hoofdzakelijk in het bestemmingsplan geregeld. De huidige bestemmingsplannen laten deze functie echter niet zonder meer toe. In het geval van aanvragen zal daarom steeds een ontheffingsprocedure gevolgd moeten worden. Dat levert per geval een afweging.

De gebiedsgerichte criteria voor het buitengebied of de objectcriteria voor boerderijen bieden onvoldoende houvast bij de welstandsbeoordeling van deze bouwwerken. De hierna volgende objectgerichte criteria zijn daarom van toepassing. Deze criteria zijn gericht op een evenwichtige afstemming van de installaties op de bestaande bebouwing en een goede inpassing op het erf. Een compacte, geclusterde opstelling van de bebouwing moet voorkomen dat het open gebied te zeer wordt versnipperd, terwijl een goede hiërarchie van de woon- en bedrijfsbebouwing moet zorgen voor een blijvende herkenbaarheid van de verschijningsvorm van het boerenbedrijf. Een compact en overwegend rechthoekige

erf is uitgangspunt. Vanwege de impact die (mest)raffinageinstallaties hebben, is een zorgvuldige landschappelijke inpassing vereist.

Welstandsambitie

Voor deze objecten geldt een regulier welstandsregime.

GEMEENTE WAADHOEKE - OT4. (MEST)RAFFINAGEINSTALLATIES

Foto's	Kenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:	Hh	Re	Iv
 Passend kleurgebruik, compacte bouwvorm	Plaatsing		Hh	Re	Iv
	Het boerenerf kent een heldere opdeling in een woon- en een bedrijfsdeel. Het woondeel is georiënteerd op de openbare weg. Het bedrijfsdeel ligt achter of naast het woondeel, waarbij sprake is van een duidelijke ruimtelijke scheiding (bijvoorbeeld door voldoende tussenruimte of onderscheid in erfbeplanting e.d.).		☐		
	De installaties zijn gesitueerd op het (al dan niet vergrote) bedrijfsdeel van het boerenerf, binnen al dan niet uit te breiden erfbeplanting.		☐		
	Bij vergroten van het erf een zo compact mogelijk erf nastreven met overwegend een rechthoekige vorm. De exacte vorm en grootte van het erf afstemmen op de karakteristieken van het landschap.		☐		
	De raffinageinstallatie is door de plaatsing ondergeschikt in het ruimtelijk beeld. De raffinageinstallatie is bij voorkeur achter op het erf gesitueerd en is zo min mogelijk zichtbaar vanaf het openbaar domein.			☐	
	De elementen van de raffinageinstallatie vormen zowel op zichzelf als met de bestaande (bedrijfs-)bebouwing, een compacte en samenhangende compositie (silo's e.d. clusteren). De inpassing van de raffinageinstallatie mag niet tot verrommeling van het erf leiden.		☐		
	Hoofdvorm				
	Beperkt het aantal primaire elementen (maximaal 2). Dit om een te groot serie-effect en versnippering te vermijden.			☐	
	De elementen van de mestraffinageinstallatie vormen zowel op zichzelf als met de bestaande (bedrijfs-) bebouwing, een compacte, samenhangende en evenwichtige compositie.		☐		
	Wandhoogte en diameter ondergeschikt in het silhouet van het boerenerf, e.e.a. in samenhang met overige bedrijfsbebouwing.			☐	
	Opmaak				
	De raffinageinstallatie als geheel in 1 of maximaal 2 gedekte kleurtinten uitvoeren. Middengroen, donkergroen, zwart, antraciet en donkergrijs zijn passende kleuren.			☐	
	De kleur van raffinageinstallatie dient afgestemd te zijn op de bestaande bedrijfsbebouwing.			☐	
	Geen hoogglanzende materialen of afwerking toepassen.			☐	
	Diversen				
	Een gedetailleerd erfinrichtingsplan is vereist bij de aanvraag		☐		
	Er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en landschappelijke terreininrichting.		☐		
	Het erf en de raffinageinstallatie inpassen door de toepassing van opgaand groen. Het groen benadrukt ook de vorm van het erf.			☐	
	Erfbeplanting toepassen van inheems en op de ondergrond afgestemd sortiment.		☐		
	Het erf is bij voorkeur helder begrensd van het omringende land door een kavelsloot.			☐	
	Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5.				

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

OT5. KLEINE WINDTURBINES (TOT 10 METER HOOGTE)

Objectbeschrijving

De verschijningsvorm van kleine windturbines varieert van zogenaamde ‘wokkelvormige’ turbines (roteren rond een doorgaande horizontaal gelegen, dan wel verticaal geplaatste as) tot de meer traditionele vorm van mast, rotor en mogelijk een gondel. Doel van een windturbine is het omzetten van windenergie in elektrische energie.

Windturbines zijn vergunningplichtige objecten met een eigen verschijningsvorm, die vanuit welstand moeilijk beoordeelbaar zijn aan de hand van de criteria zoals die voor de overige bebouwing gehanteerd worden. Tegelijk zijn mini windturbines door de omvang en de draaiende wieken in de regel zeer nadrukkelijk aanwezig en daarmee sterk bepalend voor de ervaring van het directe omgevingsbeeld.

Opstellingen in het landschap

Een kleine windturbine zal opvallen in het omgevingsbeeld. Door plaatsing bij bebouwing (bijvoorbeeld een boerderij met forse stal) of een markant punt in het landschap voegt de kleine turbine zich veelal binnen het omgevingsbeeld. Plaatsing van meerdere kleine turbines dicht bij elkaar kan snel leiden tot een rommeligheid binnen de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van een bebouwingscluster. Om dit te voorkomen is een grotere onderlinge afstand en afstemming vereist.

Hoofdvorm, aanzichten en opmaak

In hoofdvorm, aanzichten en opmaak dienen de onderdelen van de kleine turbine ook in visueel opzicht op elkaar afgestemd te zijn. Daarnaast is vereist dat door vormgeving en materiaal- en kleurbepaling de turbine het bestaande (kleinschalige) omgevingsbeeld nadelig beïnvloedt, noch domineert.

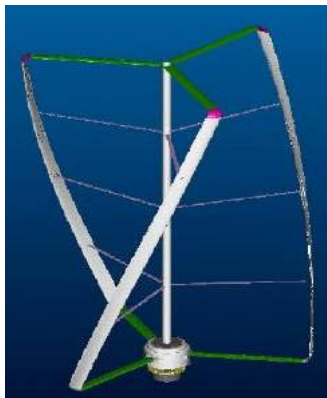
Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Vanwege de invloed op primair het directe omgevingsbeeld is een zorgvuldige situering en vormgeving van kleine windturbines vereist en een zorgvuldige afstemming op het omgevingsbeeld.

Welstandsambitie

Voor deze objecten geldt een regulier welstandsregime.

GEMEENTE WAADHOEKE - OT5. KLEINE WINDTURBINES (TOT 10 METER HOOGTE)

Foto's	Kenmerken en criteria	Algemene beleidsintentie:			Hh	Re	Iv
	Plaatsing				Hh	Re	Iv
	Maximaal 1 per bedrijf of woonboerderij.				☐		
	Aanvaardbaar ingepast op erf, duidelijk onderdeel van de bebouwing en zonder opoffering van bomen.					☐	
	Wiekslag niet boven openbaar en/of vrij toegankelijk gebied.				☐		
	Ondergeschikt en afgestemd op de erfinrichting en de bebouwing.					☐	
Horizontale windmolen.	Bij bouwwerken hoger dan 6 m mag een horizontale turbine op het dak mits de totale hoogte van 10 meter niet wordt overschreden en het object tenminste 5 meter uit de dakrand staat.				☐		
	Hoofdvorm						
	Zelfstandige vloeiende hoofdvorm.					☐	
	Verticale windturbine: één mast en drie wieken dan wel eenduidige wokkelvorm.				☐		
	Evenwichtige verhouding tussen masthoogte/ wiekdiameter en rotor/ as (in de regel wieklengte niet meer dan 1/3 van de masthoogte).				☐		
	Overwegend rank.					☐	
Eenduidige wokkelvorm.	Toevoegingen, aan- en uitbouwen alsmede kleine bijgebouwen zijn sterk ondergeschikt (o.a. de trafokasten, trap en ladder, windvaan, entree, zendinstallaties, reclame).					☐	
	Aanzichten						
	Mast / wieken en rotor/ as zijn in maatvoering op elkaar afgestemd.				☐		
	Toevoegingen zoals naamsaanduidingen etc zijn ondergeschikt en onopvallend, geen toevoeging van verdere reclame-uitingen.				☐		
Kleine windturbine.	Opmaak						
	Materiaal: metaal, kunststof.					☐	
	Kleur: onopvallend (bij voorkeur mat-grijswit voor mast, rotorhuis en wieken).				☐		
	Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5.						

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

OT6. WINDTURBINE(CLUSTERS)

Objectbeschrijving

Een windturbinecluster is een samenhangende, complexgewijze opstelling van twee of meer windturbines met toebehoren. De windturbine bestaat uit een rotor, een gondel en een mast. Doel van een windturbine is het omzetten van windenergie in elektrische energie.

Windturbines zijn vergunningplichtige objecten met een eigen verschijningsvorm die als zodanig vanuit welstand moeilijk beoordeelbaar is aan de hand van de criteria zoals die voor de overige bebouwing gehanteerd worden. Tegelijk zijn windturbines door de omvang en de draaiende wieken in de regel zeer nadrukkelijk aanwezig en daarmee sterk bepalend voor de ervaring van het omgevingsbeeld. Voor windturbineclusters geldt voorstaande in verhevigde mate.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Vanwege de grote invloed op het omgevingsbeeld in ruimere zin is een zorgvuldige inbedding in de gebiedskarakteristiek en een zorgvuldige compacte situering in het open gebied en vormgeving van windturbineclusters vereist. De windmolens dienen niet gesitueerd te worden op de kwelderwallen en de opstelling van de molens niet koppelen aan bestaande lijnen in het landschap;

Bij opschaling van de bestaande parken is uitgangspunt om solitaire molens te saneren. Ook bij opschaling is een zorgvuldige compacte situering vereist en moet er worden uitgegaan van een autonome vormgeving van windturbineclusters. De opstelling van de molens niet gebruiken om bestaande lijnen in het landschap te accentueren.

Een opstelling die met het landschap verweven is heeft de voorkeur. Dit betekent dat de windturbines tezamen met andere grote structuren en vormelementen in het landschap deel uit maken van een geïntegreerde landschapsconfiguratie. Een goed voorbeeld hiervan is de windturbineopstelling bij de Flevocentrale. De turbines maken deel uit van een landschap met een elektriciteitscentrale, langgestrekte bomenrijen, de zeedijk, hoogspanningsleidingen en wegen en dan op zo'n manier dat er ondanks het contrast tussen landschap en windturbines, een samenhangende ruimtelijke compositie is ontstaan.

Welstandsambitie

Voor deze objecten geldt een bijzonder welstandsregime.

GEMEENTE WAADHOEKE - OT6. WINDTURBINECLUSTERS

Foto's	Kenmerken en criteria	Algemene beleidsintentie:	Hh	Re	Iv
 Mat-grijswit valt nauwelijks op.	Plaatsing		Hh	Re	Iv
	Compacte clusters				
	Situeren in open gebieden				
	Geen situering op kwelderwallen				
	Opstelling niet koppelen aan/ accentueren van bestaande lijnen in het landschap				
	Hoofdvorm cluster				
	Alle turbines zijn onderling identiek.		☐		
	De turbines staan in een eenvoudig, alzijdig herkenbaar regelmatig patroon		☐		
	Toevoegingen (bijv: bedieningsgebouwen, naamsaanduidingen, zendinstallaties) zijn sterk ondergeschikt en verstoren de structuur niet.		☐		
 Lijnopstelling.	Hoofdvorm				
	Zelfstandige vloeiende hoofdvorm.		☐		
	Eén mast en drie wieken.			☐	
	Rotorhuis relatief beperkt van omvang.			☐	
	Overwegend rank.		☐		
	Evenwichtige verhouding tussen masthoogte/ wiekdiameter (in de regel wieklengte niet meer dan 2/3 van de masthoogte).		☐		
	Toevoegingen, aan- en uitbouwen alsmede kleine bijgebouwen zijn sterk ondergeschikt (o.a. de trafokasten, trap en ladder, wiindvaan, entree, zendinstallaties, reclame).			☐	
	Aanzichten				
	Mast en wieken zijn in maatvoering op elkaar afgestemd.		☐		
	Autonome vormgeving van clusters				
	Toevoegingen zoals deuren, naamsaanduidingen etc. zijn ondergeschikt en onopvallend, geen verdere reclame-uitingen.		☐		
	Opmaak				
	Materiaal: metaal, beton, kunststof.			☐	
	Kleur: onopvallend (bij voorkeur mat-grijswit voor mast, rotorhuis en wieken).		☐		
	Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5.				

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

OT7. TECHNISCHE INSTALLATIES (DELFSTOFWINNING), TRANSFORMATIESTATIONS

Objectbeschrijving

In de gemeente Waadhoeke komen installaties voor delfstofwinning (gas en zout en ten behoeve van elektriciteit) voor. De installaties worden gekenmerkt door een technische uitstraling en een redelijk grote mate van erfverharding.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

De installaties voor delfstofwinning vormen een groot contrast met de landelijke omgeving waarin deze doorgaans worden gesitueerd. De installaties kunnen hierdoor een aantasting van het open en groene landschappelijke beeld betekenen. Een goede landschappelijke inpassing is daarom uitgangspunt voor de vormgeving. Bij de aanvraag dient een inrichtingsplan ingediend te worden.

Voor de landschappelijke inpassing geldt dat recht gedaan moet worden aan de openheid van het gebied. Bovendien moet worden aangesloten op de landschappelijke structuur en karakteristieken.

Welstandsambitie

Voor deze objecten geldt een bijzonder welstandsregime.

GEMEENTE WAADHOEKE - OT7. TECHNISCHE INSTALLATIES (DELFTSTOFWINNING), TRANSFORMATIESTATIONS

Foto's	Kenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:	Hh	Re	Iv
 Voorbeeld van een samenhangende, evenwichtige en herkenbare compositie (gasopslag Langelo Drenthe).	Plaatsing		Hh	Re	Iv
	De plaatsing van installaties en gebouwen en de vorm van het erf afstemmen op de verkavelingsrichting.		☐		
	Het geheel van gebouwen en installaties is zo compact mogelijk vormgegeven.			☐	
	Een hoofdrichting toepassen voor gebouw, grond, water en groen.		☐		
	Lage installaties tot 1,5 meter hoogte en verharde erfdelen, worden ingepast d.m.v. een grondwal en/of haag van 1,5 meter hoogte.		☐		
	Installaties hoger dan 1,5 meter en eventuele gebouwen ordenen in samenhangende, evenwichtige en herkenbare compositie (bijvoorbeeld in een symmetrische compositie). Indien ordening in een heldere compositie niet mogelijk is, dienen de installaties en gebouwen ingepast te worden met opgaand groen (bijvoorbeeld boomsingel).		☐		
	Hoofdvorm				
	Er is sprake van een evenwichtige compositie van bedrijfsgebouwen en installaties.		☐		
	Gebouwen hebben een eenvoudige en krachtige hoofdvorm.		☐		
	Aanzichten				
	Het ontwerp van de gebouwen is passend in het landschap.		☐		
	Technische installaties bieden een boeiend grafisch spel (vorm, richting, ritme van het geheel zijn in goede onderlinge balans)			☐	
	Opmaak				
	Gedekte en bij het landschap passende kleuren toepassen voor wegen hekwerken, gebouwen, installaties, etc.		☐		
	Geen hoogglanzende materialen toepassen.			☐	
	Diversen				
	Een goed en gedetailleerd erfinrichtingsplan is nodig.		☐		
	De toe te passen beplanting is streekeigen en passend op de ondergrond.		☐		
	Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5.				

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

OT8. WOONSCHEPEN/WOONARKEN

Objectbeschrijving

In de gemeente Waadhoeke zijn op diverse plekken woonschepen gesitueerd. Dit is in bestemmingsplannen geregeld.

Woonschepen kenmerken zich door hun alzijdige oriëntatie, hetgeen onder meer wordt bekrachtigd doordat ze vaak aan twee zijden (weg en water) aan openbare terreinen zijn gelegen. Dit impliceert tegelijkertijd de noodzaak van een zorgvuldige inpassing in het straat- en bebouwingsbeeld, dan wel een inpassing in het landelijk gebied.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Woonschepen kunnen in belangrijke mate het aanzien van een gebied bepalen. Daarom is het wenselijk om ook aan deze categorie welstandseisen te stellen. Woonschepen/woonarken dienen sinds 1 januari 2018 op grond van de 'Wet verduidelijking voorschriften woonboten' te worden beschouwd als bouwwerk.

Het beleid voor woonschepen/woonarken is gericht op het verbeteren van de bestaande situatie, mede door de ligging binnen het beschermde stadsgezicht van Franeker. Ingrijpende ontwikkelingen ten aanzien van de woonschepen worden niet direct verwacht.

Welstandsambitie

De woonschepen komen vanwege hun bijzondere impact op de openbare ruimte in aanmerking voor extra aandacht bij de planbeoordeling.

GEMEENTE WAADHOEKE - OT8. WOONSCHEPEN/WOONARKEN

Foto's	Kenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie:	Hh	Re	Iv
 Woonarken met eenvoudige opbouw.	Plaatsing		Hh	Re	Iv
	Woonschepen en woonarken liggen parallel aan de waterloop en/of de naastgelegen straat.	☐			
	Hoofdvorm				
	De opbouw mag de buitenmaten van het casco niet overschrijden.	☐			
	Het casco en de opbouw zijn in evenwichtige verhoudingen ten opzichte van elkaar.			☐	
	Woonschepen hebben een herkenbare stuurhut of kajuit. Het voormalige ruim biedt woonruimte en blijft herkenbaar als dek			☐	
	Woonarken zijn voorzien van een eenvoudige opbouw (één tot anderhalve woonlaag, plat afgedekt of met een lessenaarsdak/zadeldak met geringe dakhelling).			☐	
	Aanzichten				
 Gevels kennen een eenvoudige vormgeving.	Woonschepen tonen het oorspronkelijke scheepstype; opbouwen kunnen anders zijn vormgegeven, maar overheersen niet.	☐			
	Woonschepen hebben een omloop of gangboord.			☐	
	Gevels van woonarken kennen een eigen vormgeving: eenvoudige gevelvlakken.	☐			
	Er zijn geen gesloten gevelvlakken.	☐			
	Opmaak				
	Steenachtige materialen zijn niet toegestaan.	☐			
	Het kleurgebruik van woonschepen is traditioneel en afgestemd op het scheepstype.			☐	
	Het casco van woonarken is sober van kleur (donkere tinten, betonkleur of zwart); opbouw is niet fel gekleurd.			☐	
	Bijgebouwen: donkere kleurstelling, ondergeschikt en afgestemd op de omgeving.			☐	
 Woonschepen tonen het oorspronkelijke scheepstype.					
	Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5.				

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

OT 9 PAARDENBAKKEN, PADDOCKS, LONGEERCIRKELS EN TRAININGSMOLENS

Objectbeschrijving

Paardenbakken, paddocks, longeercirkels en trainingsmolens nemen in aantal toe en hebben daardoor (mede door hun verschijningsvorm) een steeds nadrukkelijker impact op de ruimtelijke kwaliteit. Ze liggen verspreid in het buitengebied, maar worden ook in of nabij dorpen gerealiseerd.

Paardenbakken kenmerken zich door een rechthoekige trainingsbodem van maximaal 800 m² met daaromheen een omheining. Paddocks zijn doorgaans eveneens rechthoekig en omheind en worden gebruikt voor het buiten stallen van paarden wanneer er geen wei aanwezig is of de wei (met name in de herfst en winter) onbegaanbaar is. Longeercirkels en trainingsmolens zijn rond, met een diameter van 15 tot 20 meter. Ook deze trainingsfaciliteiten zijn omheind en hebben een trainingsbodem. Een trainingsbodem is doorgaans opgebouwd uit diverse zandlagen, maar kan ook worden bedekt met kunststof materialen of houtvezels. De omheiningen variëren van aarden wallen met begroeiing tot palen met linten of vangrails tot hekwerken van hout of kunststof. Om ook in de avonden te kunnen trainen worden de trainingsfaciliteiten vaak omringd door (maximaal) vier lichtmasten aan één of meerdere zijden.

Paardenbakken, paddocks, longeercirkels en trainingsmolens zijn op grond van de Woningwet bouwvergunningplichtig wanneer ze door een houten omheining worden begrensd. Bovendien is ook de verlichting bouwvergunningplichtig.

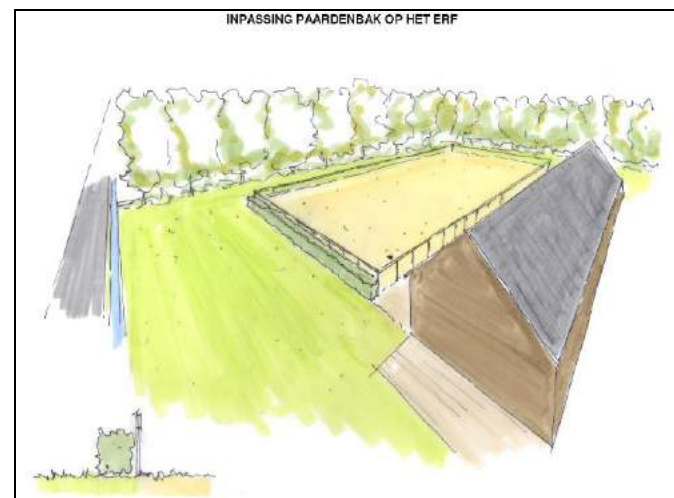
Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

De trainingsfaciliteiten op het erf van een paardenhouderij hebben een ruimtelijke impact. In een toenemende 'verpaarding' van het Nederlandse landschap is het van belang om deze ontwikkelingen in goede banen te leiden. De welstandstoetsing ten aanzien van omheiningen en verlichting kan daarbij een belangrijke rol spelen.

De belangrijke ruimtelijke impact die de trainingsfaciliteiten op het paardenerf in het landschap hebben, rechtvaardigt extra aandacht bij de planbeoordeling. De algemene lijn is het zo onopvallend mogelijk realiseren van deze trainingsfaciliteiten. De nadruk ligt derhalve op soberheid en zorgvuldige inpassing in het landschap.

Welstandsambitie

Voor deze objecten geldt een regulier welstandsregime.



GEMEENTE WAADHOEKE - OT9. PAARDENBAKKEN, PADDOCKS, LONGEERCIRKELS EN TRAININGSMOLENS

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie: Hh Re Iv		
 Transparante omheining in donkere kleurstelling	Plaatsing	Hh	Re	Iv
	Op het erf (of direct aansluitend aan het erf) achter (het verlengde van) de voorgevellijn van het hoofdgebouw, zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg.	☐		
	De paardenbak (paddock, longeercirkel of trainingsmolen) is in principe op het bestaande erf en binnen de erfbeplanting gesitueerd.		☐	
	Indien de paardenbak (paddock, longeercirkel of trainingsmolen) niet op het erf en niet binnen erfbeplanting kan worden gesitueerd, de paardenbak achter het bestaande erf situeren.		☐	
	Elementen dienen indien mogelijk geclusterd te worden.		☐	
	Hoofdvorm			
	Afrastering rechthoekig en direct de rijbaan omsluitend; in geval van longeercirkels en trainingsmolens is de afrastering rond		☐	
	Eventuele lichtmasten (zie bestemmingsplan) neerwaarts gericht.		☐	
 Hagen rond de omheining	Aanzichten			
	Afrastering is transparant; bij voorkeur palen om de drie meter en maximaal 2 dwarsliggers		☐	
	Opmaak			
	Materiaal: afrastering van hout. Kunststof dwarsliggers zijn mogelijk evenals lint of koord indien strak gespannen. Reflecterende materialen zijn niet toegestaan	☐		
	Kleur: afrastering en lichtmasten in donkere kleurstelling in afstemming op de direct omringende landschappelijke elementen. Middengroen, donkergroen, zwart, antraciet en donkergrijs zijn passende kleuren. Felle, of opvallende kleuren zijn niet gewenst	☐		
	Diversen			
	Streven naar inpassing van de trainingsfaciliteiten met hagen direct om de omheining		☐	
	Streekeigen erfbeplanting toepassen.	☐		
	Indien de paardenbak (paddock, longeercirkel of trainingsmolen) niet op het erf en niet binnen erfbeplanting kan worden gesitueerd, geen of lage verlichtingsarmaturen toepassen in een gedekte kleur.		☐	
	Voor reclame-uitingen zie hoofdstuk 5.			

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

OT 10 Meijer Plaatbewerking

Objectbeschrijving

Voor de ontwikkeling van de Meijer Plaatbewerking, gevestigd aan de Oudebildtdijk 894 te St.-Jacobiparochie, zijn (onderstaande) specifieke welstandscriteria vastgesteld.



De bedrijfsbebouwing van de Meijer Plaatbewerking aan de Oudebildtdijk kenmerkt zich qua welstand door o.a.:

- grote schaal;
- betrekkelijk solitaire ligging;
- grote afstand tot bebouwingslint;
- ligging achter het bebouwingslint van de Oudebildtdijk;
- licht kleurgebruik in relatie tot het bebouwingslint.
- omringende beplanting;
- schakeling van meerdere, op zichzelf herkenbare, volumes;

Door toepassing van de overwegend lichtgrijze kleurtonen met donkergrijze accenten is een gebouwencomplex ontstaan dat zich zowel door kleurgebruik als door de toegepaste schaal, onttrekt aan het heersende bebouwingsbeeld aan de Bildtdijken (lintbebouwing).

GEMEENTE WAADHOEKE - OT10. Meijer Plaatbewerking

MATRIX OBJECTGERICHTE CRITERIA		
gemeente het Bildt		Oudebildtdijk 894 St.-Jacobiparochie
ASPECTEN	OMSCHRIJVING	WK
RUIMTE		
Locatietype	Bedrijfslocatie in buitengebied	-
Objecttype	Complex van meerdere, op elkaar afgestemde bedrijfsgebouwen	
Beeldtypering	meervoudig bedrijfsgebouw	
Tijdperiode	Hedendaags	
PLAATSING		
Relatieve positie	Geschakelde volumen, haaks op de dijk met losstaand kantoor-gebouw	+
Afstand tot de weg	Duidelijk vrijblijvend van het dijklichaam	
Relatief verband	Geschakeld	+
Groepering op erf	Planmatig geordend	+
Richting bouwvorm	Haaks op de dijk dan wel neutraal	
Overig	Planmatige erfbeplanting afgestemd op omringend landschap vereist	+
HOOFDVORM		
Contour	Eenvoudig, rechthoekig	+
Relatieve omvang	Afgestemd op omringende landschap	
Geleding van de massa	Variabel	
Plastiek	Weinig tot geen	
Overig	Nastreving van een zekere schaalloosheid is gewenst	
AANZICHTEN		
Stijl	Modern, zakelijk functioneel	
Compositie	Eenduidig, enkelvoudige hoofdvormen	+
Details	Terughoudend, afgestemd op hoofdvorm	
Transparantie gevels	Gesloten bedrijfsgedeelten, halfopen kantoorgedeelten	
Overig		
OPMAAK		
Kleur	Overwegend grijs	
Kleurtoon	Licht tot donker	
Materiaal	Metaalbeplating	
Overig	Geen verlichte reclameobjecten	
	Geen toepassing van geglazuurde glanzende pannen	



RENVOL WAARDERINGSKENMERK (WK):
 [+] = positief beeldelement (beleid bevestigend);
 [-] = negatief beeldelement (beleid ontkennend);
 [blanco] = neutraal beeldelement

5. Reclamecriteria

5.1 Wat is het belang van reclame?

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames vragen vanuit hun doelstelling aandacht van voorbijgangers en vormen hiermee een beeldbepalend element van de openbare ruimte en het straatbeeld. Het is de taak van de gemeente om de hoogwaardige uitstraling van het straatbeeld te bewaken. Een goed reclamebeleid zorgt ervoor dat er evenwicht bestaat tussen de beeldkwaliteit van de gemeente, de verkeersveiligheid en de belangen van de ondernemers.

Dit is van belang, omdat het aantal verschijningsvormen en de hoeveelheid van buitenreclame de laatste jaren toenemen. Ondernemers komen en gaan, verbouwen, moderniseren, willen de aantrekkingskracht van hun panden versterken en gebruiken hiervoor vaak verschillende reclame-uitingen. Veel ondernemers zijn niet op de hoogte van de te volgen procedure bij het aanbrengen van reclame-uitingen, waardoor het risico op verrommeling verder toeneemt.

Evenals bij een gebouw spelen ook bij reclame de relatie met de (stedenbouwkundige) situatie waarin deze wordt geplaatst, alsmede het karakter van die situatie een belangrijke rol. Een reclame is geslaagd wanneer deze een volledig geïntegreerd onderdeel van het totale architectonische concept uitmaakt. Blijft de zorg voor een goede inpassing van een reclame in zijn omgeving achterwege dan wordt de reclame ervaren als een verstoring van de visuele kwaliteit van de omgeving en kan hij zelfs agressief overkomen. In gebieden waar geen sprake is van commerciële functies zijn reclame-uitingen ongewenst.

5.2 Wat is de juridische basis voor het reclamebeleid?

Voor het realiseren van sommige reclameuitingen is een omgevingsvergunning vereist op grond van artikel 40 Woningwet (Ww). Wanneer voor het aanbrengen van een reclame-uiting een vergunning moet worden aangevraagd, moet deze voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Om dit te beoordelen zijn de criteria in dit hoofdstuk opgesteld.

Aanvragen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, worden getoetst aan de vereisten van artikel 44 van de Woningwet, zijnde:

- het Bouwbesluit;
- de bouwverordening;
- het geldende bestemmingsplan;
- de redelijke eisen van welstand;
- de Monumentenwet 1988 of een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening indien er sprake is van een monument.

De redelijke eisen van welstand spelen een belangrijke rol. Aanvragen zullen worden getoetst aan het beleid zoals opgenomen in deze nota.

5.3 Welke criteria zijn van toepassing?

Voor iedere vergunningplichtige reclame-uiting gelden algemene reclamecriteria. Deze bestaan uit functionele en technische uitgangspunten en algemene uitgangspunten voor de verschijningsvorm.

Daarnaast gelden aanvullende criteria per gebied en/of per functie. Ook gelden criteria voor reclame-uitingen in openbaar gebied. Welke aanvullende criteria gelden, is dan afhankelijk van het gebied waarin de reclame-uiting wordt geplaatst of afhankelijk van de functie.

5.4 Kan worden afgeweken van de reclamecriteria?

Het kan voorkomen dat de reclamecriteria ontoereikend zijn. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een aanvraag plaatsvindt in een bijzonder gebied, of wanneer een plan afwijkt van de criteria, of wanneer sprake is van een nieuw type reclame-uiting. Burgemeester en wethouders kunnen dan, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de welstandscommissie, afwijken van deze welstandscriteria. Dit wordt aangeduid als zogenaamde hardheidsclausule (zie 1.6). Daarbij geldt de stelregel dat de gemeente hogere eisen stelt aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt. De welstandscommissie zal de aanvraag beoordelen of deze voldoet aan de 'redelijke eisen van welstand'. De algemene reclamecriteria (R0) worden zwaarder meegewogen en ook de algemene criteria (hoofdstuk 6) worden toegepast.

R0. ALGEMENE RECLAMECRITERIA

Algemeen

De algemene reclamecriteria gelden voor alle vergunningplichtig reclame-uitingen.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen

Een reclame-uiting moet in principe een rechtstreeks verband hebben met de activiteiten die op een perceel plaatsvinden. Bovendien mag een reclame-uiting geen hinder of gevaar veroorzaken voor de directe omgeving.

De algemene opvatting voor het reclamebeleid is dat een ingetogen presentatie die in overeenstemming is met wat de specifieke winkel of specifiek bedrijf te bieden heeft, in overeenstemming is met de architectuur van de gevel en in overeenstemming is met de omgeving, meer kwaliteit biedt, zowel voor de onderneming zelf als voor de omgeving. De gemeente respecteert huiskleuren, hoewel ingetogen kleuren de voorkeur genieten. Een uitzondering hierop zijn rolluiken, zonwering, terrasschotten, luifels, parasols en meubilair.

Welstandsambitie

Het welstandsregime waaronder deze criteria worden toegepast is afhankelijk van het gebiedstype waarin de reclame-uiting wordt toegepast.

Functionele en technische uitgangspunten

- Een reclame-uiting op een erf en/of gebouw dient altijd een rechtstreeks verband te hebben met de activiteiten die in het pand of op het perceel plaatsvinden. Uitzondering daarop zijn reclame-uitingen op sportterreinen, tijdelijke reclame-uitingen en zelfstandige permanente reclameobjecten.
- Geen reclame op een onbebouwd perceel.
- Een reclame-uiting moet technisch en constructief deugdelijk zijn voor de gehele periode waarin de reclame-uitingen zullen worden geplaatst.

- Een reclame-uiting mag geen hinder veroorzaken en de (verkeers)veiligheid niet in gevaar brengen. Met het oog op hinder voor omwonenden of gebruikers van de omgeving kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de tijden van gebruik.

Algemene uitgangspunten voor de verschijningsvorm

- Een (op het erf gesitueerde) reclame-uiting past qua plaatsing, vorm, grootte, kleur- en materiaalgebruik en/of detaillering bij de architectuur van het hoofdgebouw, daarbij rekening houdend met een eventuele huisstijl van de onderneming.
- Een reclame-uiting is een ondergeschikt element van het gebouw.
- Reclame-uitingen die het straatbeeld ontsieren of afbreuk doen aan de kwaliteit van de openbare ruimte en het landschap, zijn niet toegestaan.
- Reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het landschap ernstig belemmeren, zijn niet toegestaan.
- Reclame-uitingen mogen geen mechanische/bewegende delen bevatten.
- Knipperende, bewegende of (daglicht)reflecterende reclame is niet toegestaan.
- Lichtcouranten en beeldschermreclame zijn niet toegestaan.
- Lichtbakken haaks op de gevel zijn niet toegestaan.
- Aansluiten bij een 'trendsetter' geniet de voorkeur.

NB. In overleg kan incidenteel worden afgeweken van de richtlijnen zoals aangegeven in deze nota. Daar waar afmeting van gevel of anderszins het uitvoeren van het beleid onmogelijk maakt zal dit worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

R1. BINNENSTAD

Algemeen

Voor de binnenstad geldt de nota 'De binnenstad van Franeker. Richtlijnen voor reclame-uitingen.' (versie april 2007).

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen

Het reclamebeleid voor de binnenstad van Franeker is gericht op het vergroten van de samenhang en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Door middel van de nota 'De binnenstad van Franeker. Richtlijnen voor reclame-uitingen' wordt hier invulling aan gegeven.

Welstandsambitie

Het welstandsregime waaronder deze criteria worden toegepast is afhankelijk van het gebiedstype waarin de reclame-uiting wordt toegepast (zie hoofdstuk 3).

Criteria

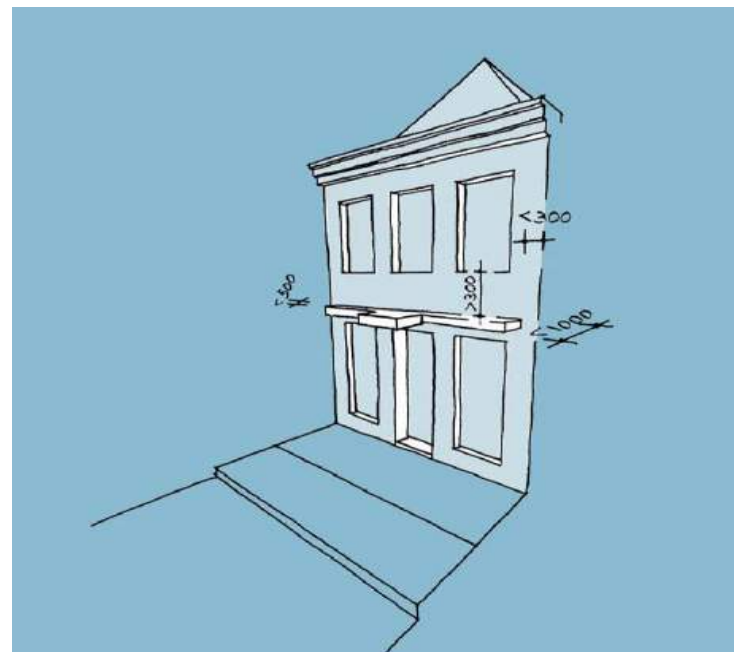
De nota 'De binnenstad van Franeker. Richtlijnen voor reclame-uitingen' geeft criteria voor reclame-uitingen in de binnenstad van Franeker. Daarnaast kunnen ook de reclamecriteria 'R6', 'R7' en 'R8' van toepassing zijn.

Luifels

Algemeen

In het centrum passen geen grote luifels. Voetgangers zouden dan alleen zicht hebben op de winkelpuien en niet meer op de gevels. Ook moet voorkomen worden dat individuele panden door een doorlopende luifel niet meer afzonderlijk afleesbaar zijn. De luifel dient qua positie, maatvoering en uitvoering, d.w.z. materiaal, kleur en detaillering, afgestemd te worden op de architectuur van het betreffende pand of panden.

De dikte van de luifel dient zo dun mogelijk te worden uitgevoerd. Dit kan men bijvoorbeeld bereiken door de luifel met een pendelconstructie uit te voeren.



Eisen

a. Afmeting

De afmetingen van de luifel dienen op de maatvoering van de gevel afgestemd te worden, waarbij de diepte/hoogte in ieder geval niet meer bedraagt dan 500 mm. Over 1/3 van de luifellengte mag de overstek/uitkraging 1000 mm zijn.

b. Positie ten opzichte van een bestaande gevel

Een eventueel kozijn op de verdieping dient minimaal 300 mm ten opzichte van de onderdorpel te worden vrijgehouden van de aan te brengen luifel. Is dit door ruimtegebrek niet mogelijk, dan moet de luifel in transparant materiaal uitge-

voerd worden. De luifel dient ten opzichte van de zijkant van de voorgevel 300 mm vrijgehouden te worden.

De hoek van de luifel ten opzichte van het horizontale vlak mag maximaal 5 graden afwijken.

c. Positie ten opzichte van de omgeving

De luifel waar mogelijk 2500 mm vrij houden ten opzichte van bomen en lantaarnpalen.

d. Materiaal

Hier geldt een voorkeur voor:

- natuurlijke materialen zoals hout;
- glas, vanwege zijn transparantie;
- roestvrij staal of gegalvaniseerd staal;
- geen kunststofachtige uitstraling.

e. Kleur

Terughoudend zijn met harde en felle kleuren. Kleuren afstemmen op de omgeving. Voorkeur voor traditionele kleuren, zoals standgroen, standblauw en gebroken wit en natuurlijke materialen, zoals gelakt hout en RVS.

f. Hemelwaterafvoer

Er bestaat een voorkeur voor spuwers die geplaatst worden op de kopkant van de luifel (dicht op de gevel).

Heeft men een grote luifel, dan mag men een hwa toepassen die een zo klein mogelijke diameter heeft. De hwa aansluiten op het riool en aan de gevelzijde situeren.



De luifel die over twee panden doorloopt waardoor de panden niet afzonderlijk leesbaar zijn.



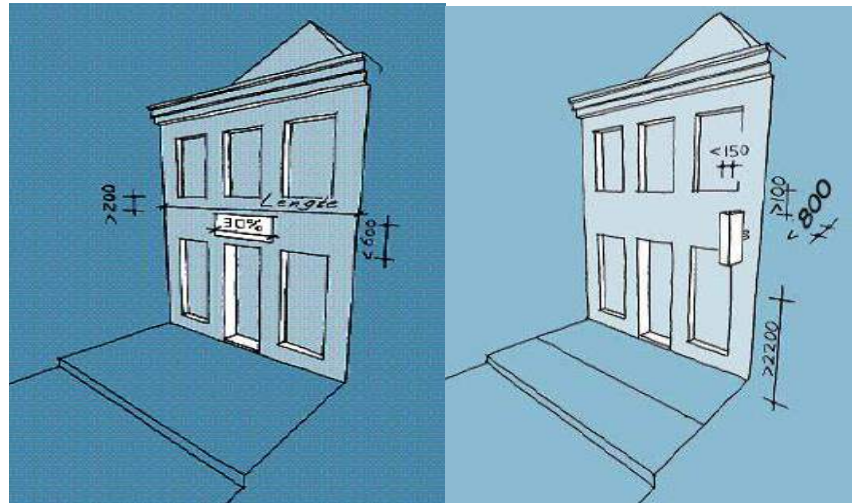
Een zaak waarbij de detaillering is afgestemd op de afzonderlijke architectuur van verschillende panden.

Reclame-uitingen aan de gevel

Algemeen

Gevelreclame beïnvloedt in sterke mate het ruimtelijke omgevingsbeeld. De regels zijn erop gericht te voorkomen dat de gevelcompositie verstoord raakt. Lichtbakken haaks op de gevel zijn daarom niet toegestaan. Verlichte (losse) letters en verlichte borden evenwijdig aan de gevel geplaatst zijn wel toegestaan. Nog beter is het om losse (open) letters en tekens toe te passen, omdat de achterliggende gevel daarbij zichtbaar blijft.

Bij reclame haaks op de gevel gaat de voorkeur uit naar het klassieke dunne metalen uithangbord dan wel een banier.



Eisen

a. Afmeting

De lengte van de reclame(strook) evenwijdig aan de gevel geplaatst, mag maximaal 30% van de pandbreedte bedragen, bij een hoogte van maximaal 600 mm.

Het totale oppervlak mag maximaal 1.2 m² bedragen.

De toegestane reclamevormen haaks op de gevel geplaatst mogen maximaal 1.0 m² bedragen, dit eventueel in combinatie met een vlag.

b. Positie ten opzichte van een bestaande gevel

Bij een eventueel kozijn op de verdieping dient de onderdorpel minimaal 200 mm te worden vrijgehouden van de aan te brengen reclame(strook) evenwijdig aan de gevel. De reclame(strook) dient ten opzichte van de zijkant van de voorgevel 300 mm vrijgehouden te worden.

Reclame haaks op de gevel mag maximaal 800 mm uitsteken waarbij de kopkant niet breder mag zijn dan 150 mm.

Bij een eventueel kozijn op de verdieping dient de onderdorpel minimaal 100 mm te worden vrijgehouden van de aan te brengen reclame haaks op de gevel.

De vrije doorgang moet minimaal 2200 mm bedragen.

Het totale oppervlak van de reclame-uitingen evenwijdig aan en haaks op de gevel mag niet meer dan 4% van het geveloppervlak bedragen.

c. Vorm

Lichtbakken haaks op de gevel zijn niet toegestaan.

Verlichte (losse) letters en verlichte borden evenwijdig aan de gevel geplaatst dan wel geschilderde letters en tekens zijn wel toegestaan. Betreffende reclame-uitingen kunnen eventueel worden aangelicht.

d. Materiaal

Hier geldt een voorkeur voor natuurlijke materialen zoals hout, metaal en glas.

e. Kleur

Kleuren afstemmen op de omgeving.



Een overmaat aan reclame uitingen waardoor de kwaliteit van het straatbeeld wordt aangetast. De verschillende borden overschreeuwen elkaar.



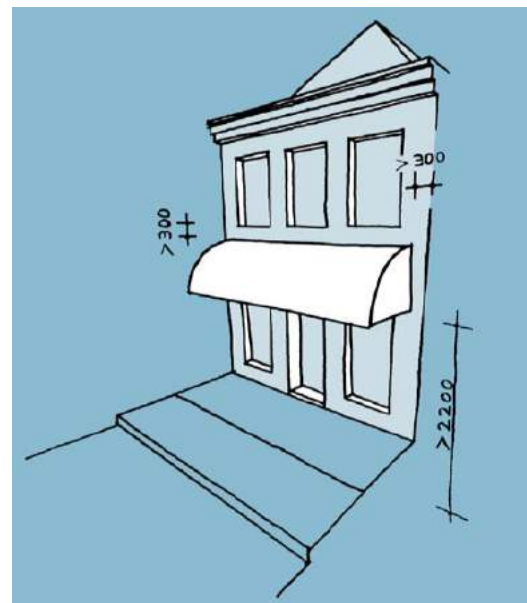
Een ingetogen reclamebord met kwaliteitsuitstraling.

Voorkeur voor traditionele kleuren zoals standgroen, standblauw, bordeaux en gebroken wit.

Zonwering

Algemeen

Zonwering dient vaak een tweeledig doel namelijk direct zonlicht keren en vaak ook als reclame. Mits de proporties en kleur goed zijn gekozen kan ze zelfs bijdragen aan een verzorgd straatbeeld. Ook is het zo dat onderlinge afstemming tussen de verschillende panden is aan te raden. Bij de keuze voor een uitvalscherm of een markies kan men het beste aansluiten bij de buurman. In het algemeen kan men stellen dat de voorkeur uitgaat naar de meer klassieke markies.



Eisen

a. Afmeting

De diepte van de uitval/uitzetschermen en markies mag maximaal 1500 mm bedragen.

In verband met laad en los verkeer bedraagt deze maat in de Dijkstraat 1200 mm.

b. Positie ten opzichte van een bestaande gevel

Vrije doorgang (afstand tussen bestrating en onderkant zonwering) moet minimaal 2200 mm bedragen.

Een eventueel kozijn op de verdieping dient minimaal 300 mm te worden vrijgehouden van de aan te brengen zonwering. De zonwering dient ten opzichte van de zijkant van de voorgevel 300 mm vrijgehouden te worden.

c. Positie ten opzichte van de omgeving

De zonwering dient bij voorkeur 2500 mm vrijgehouden te worden ten opzichte van bomen en lantaarnpalen.

d. Kleur

Geen harde en felle kleuren.

Kleuren laten aansluiten bij de omgeving.

Voorkeur voor markiesdoek in traditionele kleuren zoals standgroen, standblauw, bordeaux en gebroken wit.

NB. In overleg kan incidenteel worden afgeweken van de richtlijnen zoals aangegeven in deze nota (zie paragraaf 5.4).



Een te laag hangend zonnescherm.



Een zonwering in een klassieke stijl met een neutrale kleur.

R2. BEDRIJVENTERREINEN EN OVERIGE BEDRIJFSLOCATIES

Algemeen

Deze criteria zijn van toepassing op reclame-uitingen op bedrijventerreinen en op reclame-uitingen op overige bedrijfslocatie. Met overige bedrijfslocaties worden alle kavels/gebouwen met de functies Kantoren, Bedrijven, Detailhandel, Horeca, Centrum, Maatschappelijk, Dienstverlening bedoeld die niet op een bedrijventerrein zijn gesitueerd. Uitzonderingen hierop zijn een beroep of bedrijf aan huis (hiervoor gelden de reclamecriteria 'R4') en agrarische bedrijven (hiervoor gelden de reclamecriteria 'R5'). De algemene reclamecriteria (R0) gelden ook.

NB. In overleg kan incidenteel worden afgeweken van de richtlijnen zoals aangegeven in deze nota (zie paragraaf 5.4).

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen

Bedrijventerreinen worden in de meeste gevallen gekenmerkt door een grote verscheidenheid in bouwvormen, kleuren en materialen. Om te voorkomen dat het beeld te onrustig wordt, is het reclamebeleid voor deze gebieden gericht op een terughoudend toepassing van reclame-uitingen. De overige bedrijfslocaties liggen verspreid in de gemeente en vaak in gemengde gebieden. Ook voor deze locaties geldt terughoudendheid, om te voorkomen dat de bedrijfslocatie zich te sterk manifesteert in de omgeving. De terughoudendheid richt zich op het aantal en de expressie van de reclame-uitingen. Er wordt daarbij een onderscheid gemaakt in reclame-uitingen aan- of op de gevel van een bedrijfspand en vrijstaande reclame-uitingen bij een bedrijfspand.

Welstandsambitie

Het welstandsregime waaronder deze criteria worden toegepast is afhankelijk van het gebiedstype waarin de reclame-uiting wordt toegepast (zie hoofdstuk 3).

Criteria reclame-uitingen aan- of op de gevel van een bedrijfspand

Toegestane reclame-uitingen

- Borden of spandoeken vlak op de gevel.
- Losse letters vlak op de gevel en losse letters boven de dakrand.
- Lichtbakken zijn toegestaan.
- Het aanlichten van borden en letters is toegestaan.

Aantal

- Per bedrijf zijn twee reclame-uitingen op de gevel of één reclame-uiting op het dak toegestaan.
- Op een pand waarin meerdere bedrijven zijn gevestigd, is per bedrijf één reclame-uiting op de gevel toegestaan, of één gezamenlijke reclame-uiting op het dak.
- Een bedrijf dat in meerdere aaneengesloten panden is gevestigd, mag per pand één reclame-uiting op de gevel of op het dak toepassen.

Plaatsing

- Reclame-uitingen op een pand waarin meerdere bedrijven zijn gevestigd, zijn in plaatsing op elkaar afgestemd.

Vorm en kleur

- Losse letters hebben de voorkeur. Boven de dakrand zijn uitsluitend losse letters toegestaan.
- Reclame-uitingen op een pand waarin meerdere bedrijven zijn gevestigd, zijn in vorm en kleur op elkaar afgestemd.

Maatvoering

- De breedte van platte borden tegen of op de gevel is maximaal 50% van de gevelbreedte met een maximum van 8 meter. De hoogte van platte borden tegen of op de gevel is in verhouding met het gebouw, met een maximum van 0,75 meter.
- Reclame-uitingen op een pand waarin meerdere bedrijven zijn gevestigd, zijn in maatvoering op elkaar afgestemd.

Criteria vrijstaande reclame-uitingen bij een bedrijfspand

Toegestane reclame-uitingen

- Vrijstaande vlaggen, borden en zuilen.
- Het aanlichten van borden en letters is toegestaan.
- Lichtbakken zijn toegestaan.

Aantal

- Maximaal drie vlaggen en één vrijstaand bord/vrijstaande zuil per bedrijf of bedrijfsverzamelgebouw. Bij een bedrijfsverzamelgebouw zijn de reclame-uitingen per bedrijf samengebracht op één bord of zuil.

Plaatsing

- Op een logische plaats op het erf, bijvoorbeeld nabij de entree.
- De afstand van een zuil of bord tot het bedrijfsgebouw is minimaal gelijk aan de hoogte van de zuil of het bord.
- Voor de plaats van een vlaggenmast geldt de door het betreffende bestemmingsplan toegestane plaats voor 'andere bouwwerken' binnen de betreffende bestemming.

Maatvoering

- Een zuil of bord is maximaal 1,00 meter breed en maximaal 3,50 meter hoog.
- Per 2,5 meter mastlengte maximaal 1,00 m² vlagoppervlak met een maximum van 4,00 m².
- Voor de maximale hoogte van een vlaggenmast geldt de door het betreffende bestemmingsplan toegestane hoogte voor 'andere bouwwerken' binnen de betreffende bestemming.

R3. SPORTTERREINEN

Algemeen

Deze criteria hebben betrekking op alle sportterreinen in de gemeente Waadhoeke. Tevens gelden de algemene reclamecriteria (R0).

NB. In overleg kan incidenteel worden afgeweken van de richtlijnen zoals aangegeven in deze nota (zie paragraaf 5.4).

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen

Reclame-uitingen op sportterreinen komen voort uit sponsoring. Alleen reclame-uitingen van sponsors zijn toegestaan. Deze zijn alleen toegestaan wanneer deze bevestigd zijn op, of gecombineerd zijn met gebouwde en voor de functie relevante voorzieningen en gebouwen op het terrein. Een bord met hierop de terrein- of de verenigingsnaam bij de hoofdentree van het sportterrein mag hierop een uitzondering vormen.

Welstandsambitie

Voor deze reclame-uitingen geldt een regulier welstandsregime.

Criteria

Toegestane reclame-uitingen

- Platte borden, spandoeken of losse letters op de gevels van gebouwen als kleedruimtes, clubgebouwen, tribunes, en dergelijke.
- Platte borden op hekwerken rondom speelvelden.
- Vlaggen voor zover ze intern gericht zijn.
- Vrijstaand bord bij hoofdentree met terrein- en clubnaam/-namen.

Aantal

- Op hekwerken en andere open constructies geldt geen beperking in aantal.

Plaatsing

- Borden zijn bevestigd op of gecombineerd met gebouwde en voor de functie relevante voorzieningen/gebouwen op het terrein.
- Er mag één vrijstaand bord met terrein- en clubnaam ter plaatse van de hoofdentree van het terrein worden geplaatst.
- De plaatsing van reclame-uitingen is per veld(zijde) of gebouw op elkaar afgestemd.

Vorm en kleur

- De vorm van reclame-uitingen is per veld(zijde) of gebouw op elkaar afgestemd.
- Het groeperen/bundelen van reclame-uitingen heeft de voorkeur.
- Het aanlichten en verlichten van reclame-uitingen is niet toegestaan.

Maatvoering

- De hoogte van een reclame-uiting op een hekwerk of andere open constructies is maximaal 1,00 meter, gemeten vanaf het maaiveld.
- Het bord met de terrein- en clubnaam heeft een maximale breedte van 2,00 meter, een maximale oppervlakte van 3,50 m² en een maximale hoogte van 3,50 meter, gemeten vanaf het maaiveld.
- Borden op een gevel hebben een gezamenlijk oppervlak van maximaal 50% van het geveloppervlak waarop deze is aangebracht. Hierbij geldt een maximum van 8,00 m².

R4. WONEN (BEROEP AAN HUIS)

Algemeen

Deze criteria hebben betrekking op alle gevallen van een beroep of bedrijf aan huis. De aanvraag wordt op de algemene reclamecriteria (R0) en de onderstaande criteria beoordeeld.

NB. In overleg kan incidenteel worden afgeweken van de richtlijnen zoals aangegeven in deze nota (zie paragraaf 5.4).

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen

Een beroep of bedrijf aan huis is in de meeste gevallen in een woongebied of in het buitengebied gesitueerd. In beide typen gebieden is de bedrijfsfunctie ondergeschikt aan de woonfunctie. Reclame-uitingen moeten daarom ondergeschikt zijn in het ruimtelijk beeld.

Welstandsambitie

Het welstandsregime waaronder deze criteria worden toegepast is afhankelijk van het gebiedstype waarin de reclame-uiting wordt toegepast (zie hoofdstuk 3).

Criteria

Toegestane reclame-uitingen

- Bord of losse letters vlak op de gevel.
- Vrijstaand bord.

Aantal

- Per pand is één reclame-uiting vlak op de gevel of één vrijstaande reclame-uiting toegestaan.

Plaatsing

- De reclame op de gevel wordt nabij de entree geplaatst.
- De reclame op de gevel is op de begane grond geplaatst.
- Het vrijstaande bord moet binnen 5,00 meter van de toegang van het erf worden geplaatst.

Vorm en kleur

- Eenvoudige vorm, bij voorkeur rechthoekig.
- Geen signaalkleuren, felle of van de omgeving afwijkende kleuren toepassen.
- Het aanlichten en verlichten van de reclame-uiting is niet toegestaan.

Maatvoering

- De maximale oppervlakte van een reclame-uiting is 0,50 m².
- Een reclame-uiting heeft geen langere zijde dan 1,00 meter.
- De hoogte van een vrijstaand bord is maximaal 1,00 meter.

R5. AGRARISCHE BEDRIJVEN en BEDRIJVEN IN HET BUITENGEBIED

Algemeen

Deze criteria hebben betrekking op alle agrarische bedrijven en bedrijven in het buitengebied. De aanvraag wordt op de algemene reclamecriteria (R0) en de onderstaande criteria beoordeeld.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen

De agrarische bestemming is voornamelijk in het landelijk gebied gesitueerd. Het landelijk gebied is landschappelijk waardevol, met openheid en een groen karakter als belangrijkste kwaliteiten. Deze kwaliteiten zijn kwetsbaar. In landelijke gebieden dient handelsreclame daarom zeer terughoudend te worden toegepast. De reclame moet een duidelijke relatie hebben met de naam, functie of product van het bijbehorende (agrarisch bedrijf) en dient direct bij de onroerende zaak te worden aangebracht. Reclame-uitingen langs doorgaande wegen of in weilanden langs wegen zijn niet toegestaan.

Welstandsambitie

Voor deze reclame-uitingen geldt een regulier welstandsregime.

Criteria

Toegestane reclame-uitingen

- Bord of losse letters vlak op de gevel van een bedrijfspand.
- Vrijstaand bord.

Aantal

- Maximaal één vrijstaande reclame-uiting per bedrijf.
- Maximaal één reclame-uiting (bord of losse letters) vlak op de gevel van het bedrijfspand.

Plaatsing

- Een bord is, of de losse letters op de gevel zijn op de voorgevel/gevel met de toegang/representatieve gevel van het bedrijfsgebouw.
- De afstand van het vrijstaande bord tot de gevel van het bedrijfspand is minimaal de hoogte van de totale constructie van de reclame-uiting. Het vrijstaande bord heeft door de plaatsing een direct visueel verband met (de toegang van) het bedrijf.

Vorm en kleur

- Eenvoudige vorm.
- Geen signaalkleuren, felle of van de omgeving afwijkende kleuren toepassen.
- Het aanlichten en verlichten van reclame-uitingen is niet toegestaan.

Maatvoering

- Een vrijstaand bord heeft een maximale breedte van 1,00 meter, een maximale oppervlakte van 0,80 m² en een maximale hoogte van 1,25 meter, gemeten vanaf het maaiveld.
- Een bord heeft, of losse letters op de gevel van een bedrijfspand hebben een oppervlakte van maximaal 3% van het geveloppervlak waarop deze zijn geplaatst, met een maximum van 2,50 m².

6. Algemene criteria

6.1 Waarom algemene welstandscriteria?

In bijzondere situaties, wanneer de gebiedsgerichte, de objectgerichte en de reclamecriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn terug te grijpen op algemene uitgangspunten. De algemene welstandscriteria zijn gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid' van prof. ir. Tj. Dijkstra, die hij in 1985 schreef als Rijksbouwmeester.

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 meer 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.

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

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

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

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

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd, doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in de 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 maatrekken 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 waarom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

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

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

Materiaal, textuur, kleur en licht

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

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

7. Grotere (her)ontwikkelingsprojecten

7.1 Toelichting

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor deze (en in de toekomst mogelijke) 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.

De gemeente hanteert echter wel een vaste werkwijze bij (her)ontwikkelingsprojecten. In het navolgende wordt ingegaan op de werkwijze voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan en wordt benoemd welke inhoud een beeldkwaliteitsplan (minimaal) dient te hebben.

7.2 Uitwerking stedenbouwkundige plannen

De uitwerking van het stedenbouwkundig plan naar meer concrete kaders wordt voor plannen die voortkomen uit vastgesteld beleid zoals een gemeentelijke structuurvisie, een gemeentelijk woonplan en een op ontwikkeling gericht bestemmingsplan opgedragen aan burgemeester en wethouders die daarbij de volgende werkwijze hanteren:

1. de uitwerking levert stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen op;
2. op basis van deze randvoorwaarden/beeldkwaliteitseisen beoordeelt de welstandscommissie de bouwplannen;
3. zo nodig volgt verdere uitwerking van de randvoorwaarden/beeldkwaliteitseisen en worden deze eventueel in samenhang met een nieuw planologisch kader vervaardigd en voor besluitvorming voorgelegd;

4. in samenhang met punt 3 wordt beoordeeld in hoeverre het plangebied in de beheersfase ondergebracht kan worden bij één van de bestaande gebiedsgerichte welstandskaders. Dit leidt tot een uiteindelijk voorstel tot wijziging van de welstandskaart aan de gemeenteraad.

Zodra zich plannen aandienen die niet voortkomen uit vastgesteld beleid en zich ook niet voegen binnen de bestaande gebiedsgerichte kaders dan zal een dergelijk initiatief worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Indien het college zich kan vinden in een vervolg geldt de bovengenoemde werkwijze (onder 1 t/m 4).

Voor wijzigingen op de welstandsnota geldt dat de inspraakmogelijkheden voor derden zoveel mogelijk worden gekoppeld aan de reguliere inspraakregelingen bij de stedenbouwkundige planvoorbereidingen.

7.3 Inhoud beeldkwaliteitsplannen

Een beeldkwaliteitsplan kent de hierna volgende inhoudelijke opdeling.

Hoofdstuk 1 - Inleiding

In de inleiding wordt ingegaan op:

- de opdrachtgever;
- de ligging van het plangebied;
- de hoofdlijnen van de planvorming;
- het doel en de status van het beeldkwaliteitsplan;
- de opbouw van het beeldkwaliteitsplan (leeswijzer).

Hoofdstuk 2 - Ruimtelijk relevant beleid

Een plan geeft in veel gevallen invulling aan bepaald ruimtelijke beleid. In voorkomende gevallen kan het nodig zijn om een nieuwe beleidskader vast te stellen om planvorming mogelijk te maken. In hoofdstuk 2 wordt hierop ingegaan. Het hoofdstuk geeft het ruimtelijk relevante beleid weer en geeft weer of het plan hierbinnen past, of dat een nieuw beleidskader opgesteld dient te worden.

Hoofdstuk 3 - Ruimtelijke context

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan is inpassing in de omgeving van wezenlijk belang. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving en analyse weergegeven van de ruimtelijke context. Hierbij kan aandacht gegeven worden aan de groen-, water-, wegen- en bebouwingsstructuur. Kwaliteiten en knelpunten, en kansen en bedreigingen.

Hoofdstuk 4 - Stedenbouwkundig plan

In hoofdstuk 4 wordt het stedenbouwkundig plan door middel van een kaart weergegeven en in tekst beschreven. Hierbij kan aandacht gegeven worden aan de groen-, water-, wegen- en bebouwingsstructuur. Tevens wordt in dit hoofdstuk beschreven op welke wijze het plan rekening houdt met het ruimtelijk relevante beleid en op welke wijze het plan ingepast is in de omgeving.

Hoofdstuk 5 - Beeldkwaliteit bebouwing

Hoofdstuk 5 gaat in op de beeldkwaliteit voor de bebouwing en de erfinrichting. De beeldkwaliteitscriteria worden weergegeven per deelgebied. Indien sprake is van meerdere deelgebieden, wordt in dit hoofdstuk een kaart met indeling in deelgebieden weergegeven.

Per deelgebied wordt een beschrijving opgenomen, die ingaat op de hoofduitgangspunten voor de bebouwing. De beschrijving wordt vervolgens vertaald in criteria. De indeling van de criteria sluit aan bij de indeling van de welstandsnota. Dit betekent dat criteria worden onderscheiden voor de aspecten plaatsing, hoofdvorm, de aanzichten en de opmaak (zie paragraaf 3.3 voor nadere toelichting).

Indien er voor de terreininrichting aandachtspunten zijn, kunnen deze onder het kopje diversen worden opgenomen. De criteria worden geïllustreerd met referentiebeelden, waarbij per beeld wordt aangegeven welke criteria met het beeld worden geïllustreerd.

Per gebied wordt de algemene beleidsintentie aangegeven. Deze intentie vloeit voort uit het ambitieniveau voor het betreffende gebied. Vervolgens is per criterium aangegeven of het criterium of kenmerk gehandhaafd dient te blijven of dat het gerespecteerd dient te worden of dat het incidenteel veranderbaar is (zie paragraaf 3.3 voor nadere toelichting).

Hoofdstuk 6 - Beeldkwaliteit openbare ruimte

Het kan voorkomen dat een stedenbouwkundig plan voorziet in de aanleg van nieuwe openbare ruimte, of uitgaat van een herinrichting van bestaande openbare ruimte. In deze gevallen dienen richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte opgenomen te worden in het beeldkwaliteitsplan. De exacte inrichting van de openbare ruimte dient overigens in overleg met de gemeente tot stand te komen, omdat de gemeente uiteindelijk verantwoordelijk zal zijn voor het beheer en onderhoud.

8. Excessenregeling

8.1 Wat is de excessenregeling?

Volgens artikel 13a 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. De 'excessenregeling' is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan. De excessenregeling luidt:

- Het uiterlijk van een bouwwerk of standplaats is al dan niet in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand - beoordeeld naar de criteria, conform art. 12a van de Woningwet en verwoord in de door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota, indien Burgemeester en Wethouders daartoe op basis van een gemotiveerd welstandsadvies besluiten.

8.2 Wat zijn excessen?

De gemeente hanteert bij het toepassen van de 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. Er wordt een onderscheid gemaakt in excessen die ontstaan door actief handelen en excessen die ontstaan door het nalaten van handelen.

Excessen die ontstaan door actief handelen

Er kan door diverse vormen van actief handelen ernstige strijd met redelijke eisen van welstand ontstaan. Dat geldt ook voor bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd. Deze moeten namelijk wel voldoen aan minimale welstandseisen. Voor vergunningvrije bouwwerken geldt dat deze in elk geval niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand wanneer deze voldoen aan de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen (hoofdstuk 2).

Er is sprake van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand, wanneer sprake is van de volgende vormen van actief handelen:

- Nieuwbouw en/of verbouw waarbij een inbreuk wordt gemaakt op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).
- Nieuwbouw en/of verbouw die zich visueel of fysiek afsluit van zijn omgeving.
- Nieuwbouw en/of verbouw waarbij de architectonische bijzonderheden en/of kenmerken van een bestaand bouwwerk worden ontkent of vernietigd.
- Nieuwbouw en/of verbouw waarbij armoedig materiaalgebruik wordt toegepast.
- Toepassing van felle of contrasterende kleuren.
- Toepassing van te opdringerige reclames.
- Gedeeltelijke afbraak van een bouwwerk.
- Ernstige verstoring van de gevel(s) en/of daken door:
 - installaties;
 - bouwdelen;
 - (reclame)borden; of
 - andere toevoegingen.

Excessen die ontstaan door het nalaten van handelen

In het kader van de aanpak van bijvoorbeeld vervallen panden gaat het niet om actief handelen, maar om het nalaten van handelen. Het pand wordt niet onderhouden en/of verwaarloosd. Ook hierdoor kan afbreuk worden gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

Er is sprake van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand, wanneer sprake is van de volgende vormen van nalaten van handelen:

- Gedeeltelijke instorting van een bouwwerk.
- Zichtbare verwaarlozing en/of beschadigingen die het gevelbeeld en/of straatbeeld ernstig verstoren, blijkende uit (een al dan niet gedeeltelijke combinatie van):
 - kapotte ruiten;
 - dichtgetimmerde gevelopeningen als deuren en vensters;
 - verrotte houten bouwdelen (zoals kozijnen, deuren, luiken, boeidelen, dakkapellen);
 - afgebladderde verf;
 - verrotte of verzakte gootconstructies;
 - loszittende gevelstenen;
 - in ernstige mate verdwenen voegwerk;
 - gaten in de muren;
 - een overdaad aan gevelscheuren;
 - aangebrachte graffiti;
 - brandschade.

Bijlage 1

Welstandsbeleidskaart

Bijlage 2

Begrippenlijst

Aanbouwen	Grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.	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.
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 voorzover die zijde niet direct grenst aan de weg of openbaar groen.	Blinde muur of gevel	Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.
Afdak	Dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen.	Borstwering	Lage dichte muur tot borsthoogte.
Asymmetrische kap	Zadeldak waarbij het dakvlak aan 1 zijde doorloopt tot aan de gevel van de daaronder gelegen bouwlaag.	Boeibord	Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.
Band	Horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen of baksteen.	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.
Bedrijfsbebouwing	Gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.	Bouwblok	Een aan alle zijden door straten en wegen begrenste groep gebouwen.
Beschot	Afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen.	Bouwlaag	Verdieping van een gebouw.
Bestrating	Verharding in de vorm van straatstenen of tegels.	Bovenbouw	Het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels.
		Bungalow	Meestaal vrijstaand woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.
		Carport	Afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning.

Dak	Afdekking van een gebouw, vlak of hellend dak, waarop dakbedekking is aangebracht.
Dakhelling	De hoek van het dak.
Dakkapel	Uitbouw op een hellend dakvlak.
Dakopbouw	Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.
Dakraam	Raam in een hellend dak.
Detail	Ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.
Drager en invulling	De drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden).
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 metselwerk, hout en/of glas.
Flat	Groot gebouw met meerdere verdiepingen.

Galerij	Gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.
Geleding	Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, inspringingen of andere gevelkenmerken en -detailleringen.
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.
Individueel gebouw	Zelfstandig, op zichzelf staand gebouw.
Industriebebouwing	Gebouwen met een industriële bestemming.
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.

Lak	Afwerklaag van schilderwerk.	Onderbouw	Het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met een zadeldak.
Latei	Draagbalk boven gevelopening.	Ondergeschikt	Voert niet de boventoon.
Lessenaarsdak	Dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.	Ontsluiting	De toegang tot een gebied, terrein of een gebouw.
Lichtkoepel	Raamconstructie in een plat dak, in de vorm van een koepel.	Oriëntatie	De richting van een gebouw.
Lijst	Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel.	Overstek	Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.
Lint	Weg met daarlangs bebouwing.	Paneel	Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.
Luifel	Een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur.	Plaatmateriaal	Bouwmateriaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (onder andere trespa) of staal (vlak of met profiel).
Maaiveld	Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht.	Plint	Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.
Mansardedak	Dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat.	Portiek	Gemeenschappelijke trappenhuis.
Massa	Volume van een gebouw of bouwdeel.	Renovatie	Vernieuwing van een gebouw
Metselverband	Het zichtbare patroon van metselwerk.	Rijtheshuis	Huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwd, gelijkende woningen.
Middenstijl	Verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.	Rollaag	Horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.
Nok	Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.	Rooilijn	Lijn die de grens aangeeft waarlangs maximaal gebouwd mag worden.

Schilddak	Dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken.	Zijkant	De zijgevel, het zij-erf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw.
Schuur	Bijgebouw ten behoeve van opslag.		
Situering	Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.		
Stolp	Boerderijtype met wonen, werken en stallen onder één groot dak.		
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 voor-gevel 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.		

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Waadhoeke

Rapport

BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

091.00.09.00.00

BügelHajema Adviseurs bv

Bureau voor Ruimtelijke

Ordering en Milieu BNSP

Balthasar Bekkerwei 76

8914 BE Leeuwarden

T 058 215 25 15

F 058 215 91 98

E leeuwarden@bugelhajema.nl

W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort