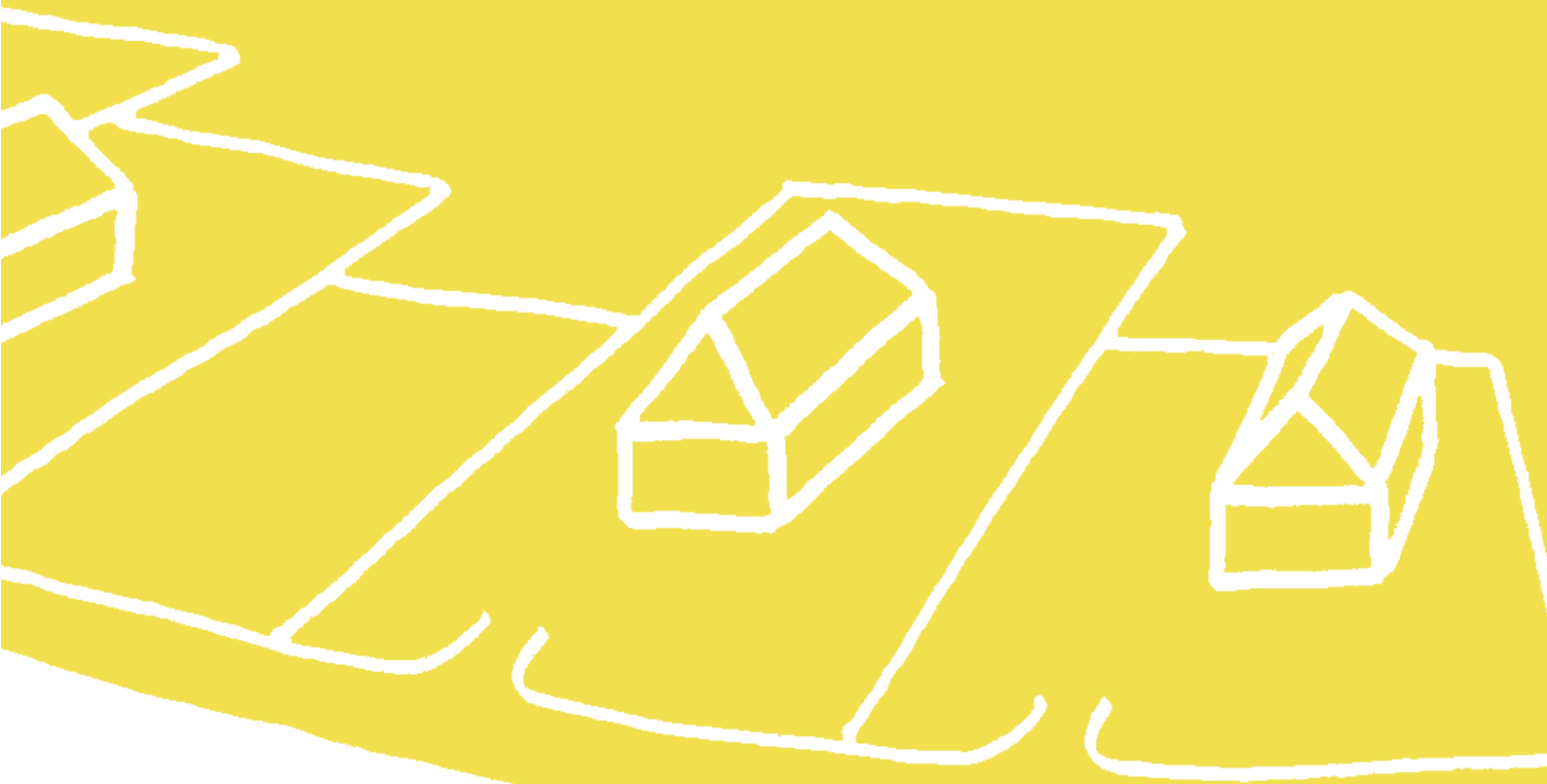


# twenterand

welstandsnota 2012





# **twenterand**

## **welstandsnota 2012**

**oktober 2012**



# voorwoord

De laatste jaren is er een toename te constateren van een verslechtering van de toestand van een aantal bouwwerken binnen de gemeente Twenterand. Dergelijke dissonanten zorgen voor een zwaar negatief stempel op de visuele uitstraling van de plek en de omgeving. Deze bouwwerken zijn door de absolute welstandsbodem gezakt. Om tegen verpaupering effectief te kunnen optreden dient de welstandsnota een excessenregeling te bevatten. Tot op heden was hier geen sprake van. De wens van de gemeenteraad om een excessenregeling op te nemen in de welstandsnota is de directe aanleiding voor een aanpassing van de welstandsnota. Naast het opnemen van een excessenregeling is tegelijkertijd gebruik gemaakt om de zaken die zijn achterhaald te actualiseren. Zo is bijvoorbeeld de in 2011 vastgestelde structuurvisie meegenomen en is rekening gehouden met de nieuwe beeldkwaliteitsplannen en nieuwe regelgeving (denk bijvoorbeeld aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). De welstandscriteria blijven ongewijzigd. Het ligt in de planning om in 2014 de welstandsnota grondig te evalueren.

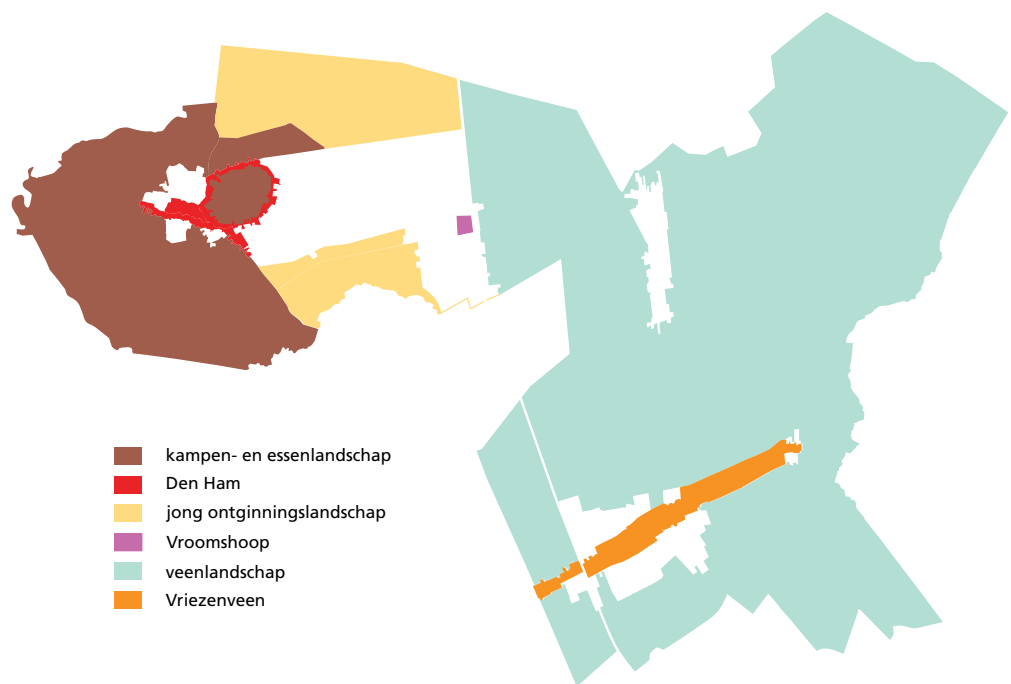
Door het opnemen van een excessenregeling is er binnen de gemeente Twenterand geen sprake meer van welstandsvrije gebieden maar van welstandsarme gebieden. In een welstandsarm gebied is er alleen sprake van repressief welstandstoezicht. Dit regime is aanzienlijk minder zwaar dan bij gebieden die niet welstandsarm zijn. Daar is sprake van preventief én repressief welstandstoezicht.



# inhoud

<b>inleiding</b>	<b>7</b>
<b>beleid en procedure</b>	<b>9</b>
bevorderen ruimtelijke kwaliteit	11
welstandscriteria	12
gemeenteraad en b&w	13
welstands- en monumentencommissie	14
vergunningplichtig	17
welstandstoets	18
<b>verkenning</b>	<b>21</b>
context	23
cultuurlandschappen	25
dorpen en linten	27
historie	29
archeologische vindplaatsen	30
gebouwde monumenten	31
ontwikkelingen	33
visie	35
<b>gebiedsgerichte criteria</b>	<b>37</b>
deelgebieden	39
kampen- en essenlandschap	40
den ham	46
jong ontginningslandschap	54
vroomshoop	62
veenlandschap	70
vriezenveen	80
<b>objectgerichte criteria</b>	<b>89</b>
monumenten	91
sneltoetscriteria	92
reclamebeleid	96
algemene criteria	97
excessenregeling	99
<b>bijlagen</b>	<b>101</b>
begrippenlijst	102
bronnen	103

welstandsplichtige gebieden





# inleiding

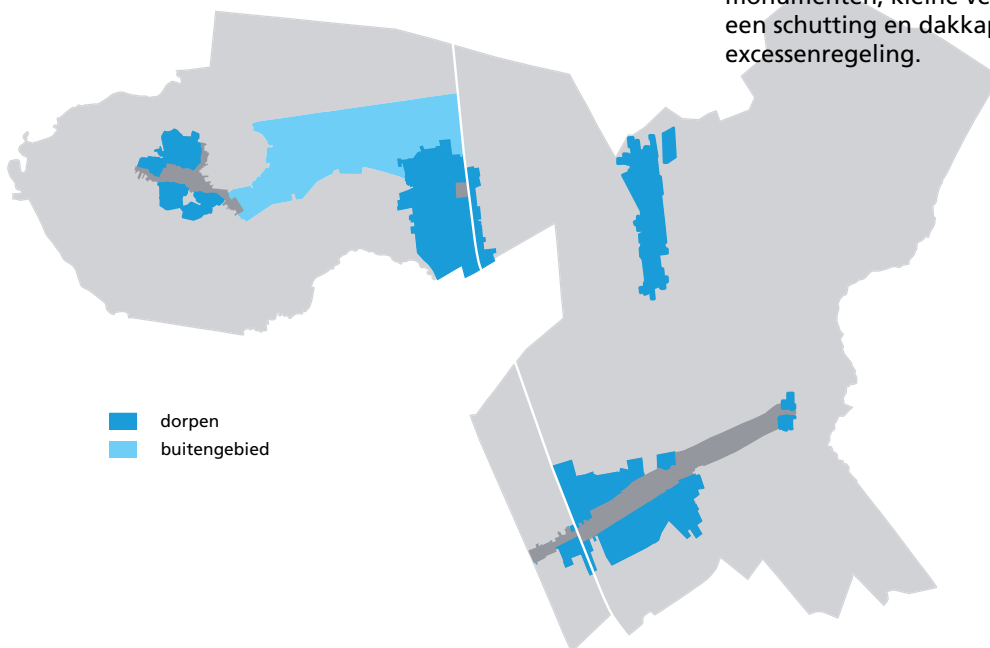
Voor u ligt een geactualiseerde welstandsnota van de gemeente Twenterand. In deze nota zijn de criteria voor de welstandstoets helder en eenduidig beschreven. Iedereen weet nu waar een bouwplan aan wordt getoetst. En ook waarom. De achtergronden van de gekozen criteria worden in deze nota duidelijk toegelicht.

De gemeente heeft er voor gekozen om zich te richten op wat zij echt belangrijk vindt. Het aantal regels is beperkt gehouden. Forse delen van de gemeente zijn 'welstandsarm' gelaten. Hier beperkt het beleid zich tot enkel repressief toezicht. Voor de waardevolle historische kernen van Den Ham en Vriezenveen is het beleid daarentegen scherper.

Twenterand is platteland. De gemeente wil dit graag zo houden. Twenterand wordt gekenmerkt door sterk van elkaar verschillende landschappen en dorpen. Deze verschillen liggen aan de basis van een indeling in deelgebieden. Per gebied verschillen de welstandscriteria.

De nota is opgebouwd uit vier delen. Wie geïnteresseerd is in het beleid en de procedures kan in het eerste deel terecht. Hierin wordt ondermeer beschreven hoe de welstandscommissie is opgebouwd. Deel twee begint met een beschrijving van de gemeente Twenterand. De beschrijving vormt de basis voor de indeling van de gemeente. In deel drie volgen de welstandscriteria voor de uiteenlopende deelgebieden. De objectgerichte criteria staan in deel vier. Dit zijn regels voor monumenten, kleine veelvoorkomende bouwwerken als een schutting en dakkapel, de algemene criteria en de excessenregeling.

welstandsarme gebieden





**beleid  
en  
procedures**



kleinschalig kampenlandschap



weids veenlandschap



ruimte voor agrarische ontwikkelingen



levendige dorpscentra



aandacht voor leefomgeving



landschappelijke inpassing van bouwwerken

# bevorderen ruimtelijke kwaliteit

Hoewel de criteria de kern vormen van het welstandsbeleid beogen burgemeester en wethouders meer met deze nota. De nota geeft de kans om door middel van goede uitleg, voorbeelden en verduidelijkende tekeningen helder aan te geven wat waar gewenst is. Op deze wijze wordt de nota een belangrijk instrument ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij het formuleren van de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente hebben de volgende zaken centraal gestaan.

## **Platteland**

Twenterand is een vitale gemeente met een grote variatie aan landschappen. De westzijde van de gemeente is te typeren als een afwisselend en kleinschalig landschap. De verschillende boerderijen en woonhuizen gaan hier bijna naadloos in de lommerrijke omgeving op. Het oosten is weids, hier springt de rationele verkaveling in het oog. De boerderijen liggen er als kralen aan een lint. Het landelijke karakter dringt in Twenterand diep in de dorpen door. Door de ruimte direct achter de brinken oogt het lint van Vriezenveen zeer groen. In Westerhaar heb je hier en daar zicht over het weidse land. Midden in de kern van Den Ham liggen groene eilanden verscholen.

Het landelijke karakter en de cultuurhistorische diversiteit voeren in deze nota de boventoon. De inzet van de gemeente is om deze kwaliteiten die Twenterand eigen en herkenbaar maken bij de komende ontwikkelingen vast te houden.

## **Vitaal**

De gemeente wil haar vitaliteit behouden, de deur mag niet op slot. De centra in de dorpen moeten levendig kunnen blijven. Met hun uiteenlopende voorzieningen vervullen de centra een belangrijke rol voor het omliggende gebied. In het veengebied neemt de agrarische sector een belangrijke plaats in. In dit gebied moet er in de komende jaren voor de boeren een toekomst zijn.

Gezien de hierboven geformuleerde wensen is er eerst een verkenning gemaakt van de gemeente. Waar zetten we in op behoud, waar op nieuwe ontwikkelingen en waar is vernieuwing nodig. Het welstandsbeleid sluit op deze wijze bij de gewenste vitaliteit aan. De criteria worden selectief ingezet. Streng en precies op de plekken waar de gemeente voorzichtig is zoals bij de kern van Den Ham en het lint van Vriezenveen. Ruimhartig en op hoofdlijnen waar zich in de komende jaren veel ontwikkelingen zullen voordoen zoals in het centrum van Vroomshoop en in de linten in het veengebied.

## **Openbaarheid**

Welstand gaat, zeker in een landelijke gemeente als Twenterand, om meer dan het bouwwerk. Mensen kijken niet alleen naar het huis, maar ook of de woning past in de straat. Of het bouwwerk aansluit op het bestaande karakter van het gebied en hoe het erf wordt ingericht. Of het huis ruimte laat voor een doorzicht naar de landelijke omgeving. Welstand gaat niet alleen over het gebouw, maar over de bredere 'dagelijkse leefomgeving'.

De kern van de criteria in de nota ligt dan ook bij de wijze waarop het bouwwerk in zijn omgeving staat, hoe het gebouw zich verhoudt ten opzichte van de openbare ruimte. Het gaat om de plaatsing en om de hoofdvorm.

# welstandscriteria



In deze nota worden de criteria voor de welstandstoets geformuleerd en toegelicht. Deze criteria worden door de welstands- en monumentencommissie gehanteerd bij de beoordeling van de diverse bouwaanvragen. Het vastleggen van de criteria maakt het welstandsbeleid transparant en de toets eenduidig. Bij het opstellen van de criteria zijn een viertal uitgangspunten gehanteerd.

## Weinig regels, delen welstandsarm

Het aantal regels is beperkt gebleven. Per deelgebied zijn de criteria tot een minimum teruggebracht. De criteria richten zich vooral op een goede inpassing van de nieuwbouw in de omgeving. De regels zijn zodanig geformuleerd dat de nieuwbouw aansluit bij de bestaande karakteristieken van de diverse deelgebieden. Daarnaast heeft de gemeente er voor gekozen om de naoorlogse uitbreidingen van de verschillende kernen 'welstandsarm' te laten. In deze gebieden gelden geen welstandstoets voor nieuwe bouwwerken en geen sneltoetscriteria voor veel voorkomende uitbreidingen. In deze gebieden beperkt het welstandstoezicht zich tot repressief toezicht. De excessenregeling heeft tot doel om de ruimtelijke kwaliteit in stand te houden door verpauperende opstellen aan te passen. Natuurlijk moet in deze gebieden wel worden voldaan aan de bepalingen van het bestemmingsplan.

## Relatieve criteria

Als de criteria waaraan toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen in absolute termen worden vastgelegd is een zinvolle toets niet mogelijk. Absolute criteria leveren maar één mogelijk resultaat op. Dergelijke criteria zullen in de praktijk minder goed bruikbaar zijn. Een absoluut criterium is weliswaar eenvoudig toetsbaar, maar is ook dwingend en laat geen ruimte voor creativiteit of eigen inbreng bij de initiatiefnemer of de ontwerper. Het gebruik van absolute criteria staat zelfs een kleine afwijking niet toe en leidt tot uniforme oplossingen.

De gemeente wil juist ruimte laten voor nieuwe interpretaties zoals de foto's op deze bladzijde

dit illustreren voor een omhullende kap. Besloten is de welstandstoets zoveel mogelijk op basis van zogenaamde relatieve criteria uit te voeren. Deze criteria schrijven voor op welke aspecten de welstandstoets van de bouwaanvraag plaatsvindt, maar laten initiatiefnemers de ruimte zelf invulling te geven aan deze aspecten. Door toepassing van de relatieve criteria zijn meerdere uitkomsten mogelijk. Relatieve criteria dagen uit tot nieuwe interpretaties en vragen om nadere oordeelsvorming.

## Per gebied verschillend

De criteria zijn direct gekoppeld aan de beschrijvingen van elk van de onderscheiden gebieden. De criteria zijn daarmee tegelijk dus ook verschillend. Ze dagen de planindieners uit zich bij het ontwerpen te laten inspireren door de beschreven kenmerken van de omgeving. Het is aan de indieners van bouwplannen om hun aanvraag te laten vergezellen van deugdelijk materiaal waarmee zij op overtuigende wijze aantonen aan de criteria te hebben voldaan.

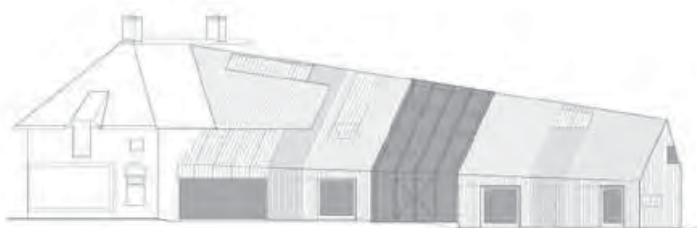
## Uitsterfregeling

De gemeente kiest er voor om de nieuwe criteria als richtinggevend te beschouwen voor de toekomst. Eerder toegestane bouwwerken zullen niet meer gelden als bepalend voor de toetsing, de gemeente begint met een schone lei. De slechte voorbeelden zullen uitsterven.

## Ook het erf

Bij het bredere begrip 'dagelijkse leefomgeving' gaat het naast bebouwing evenzeer om de opbouw van het dorp, de inrichting van de openbare ruimte en de aard van het groen in de woonomgeving en in het buitengebied. Voor het formuleren van het welstandsbeleid heeft dit tot gevolg dat er op een breder vlak uitspraken worden verwacht.

De nota doet uitspraken over de buitenruimte, namelijk over de plaatsing van bouwwerken op de kavel en over de inrichting van het erf. Omdat de inrichting van de erven wettelijk niet onder welstand valt wordt deze in de welstandscriteria apart vermeld. De voorstellen voor de inrichting van de erven zijn ter stimulering en als voorbeeld toegevoegd.



renovatie en 'vernieuwbouw' van boerderij, SeARCH

# gemeenteraad en B&W

## De gemeenteraad stelt beleid vast en wijzigt

Het welstandstoezicht vindt plaats op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid. Dat beleid is in deze nota verwoord en verbeeld. De welstandsnota geldt voor een periode van maximaal tien jaar. Tussentijds kan de gemeenteraad de nota wijzigen. Dit zal vooral gaan gebeuren naar aanleiding van de jaarlijks evaluatie en door uitbreidingsplannen of vernieuwingsprojecten. Afhankelijk van de evaluatie komt er binnen tien jaar een nieuwe of aangepaste nota uit.

## Evaluatie

De nieuwe Woningwet schrijft voor dat zowel het welstandsbeleid als de welstandsnota jaarlijks moeten worden geëvalueerd. Zowel het college van burgemeester en wethouders (Art.12cWw) als de welstands- en monumentencommissie (Art.12b3Ww) stellen hiervoor uiterlijk in maart een rapportage op over het voorgaande kalenderjaar en leggen deze voor aan de gemeenteraad. Onderdeel van deze evaluaties is een jaarlijks overleg van de welstands- en monumentencommissie met het college van B en W en de raadscommissie.

## Beeldkwaliteitplannen

Voor stedenbouwkundige uitbreidingsplannen en vernieuwingsprojecten bestaat de mogelijkheid om door middel van een beeldkwaliteitplan criteria en richtlijnen voor de architectuur op te stellen. Dit zal pas gebeuren nadat is getoetst of de welstandsnota niet voldoende kaders geeft.

De vastgestelde beeldkwaliteitplannen maken onderdeel uit van de welstandsnota en worden niet gekoppeld aan het bestemmingsplan. Bij de beeldkwaliteitplannen wordt de opzet van de beschrijving van de deelgebieden uit de welstandsnota aangehouden zodat de plannen passen in de reeks van uit te geven folders. Voor wat betreft de inhoud van de regelgeving gaan beeldkwaliteitplannen voor op de gebiedsgerichte criteria.

De beeldkwaliteitplannen zullen worden gebruikt om nieuwe woon- en werkgebieden te ontwikkelen, niet om de gebieden te beheren. De plannen gelden voor de duur van de bouw, na de realisatie vallen de gebieden weer onder het desbetreffende deelgebied.

## b&w voeren uit op basis van advies

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het welstandsbeleid ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Door het verlenen of weigeren van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' geeft het college uitvoering aan het beleid. B en W nemen dit besluit pas nadat daarover advies is ingewonnen bij de welstands- en

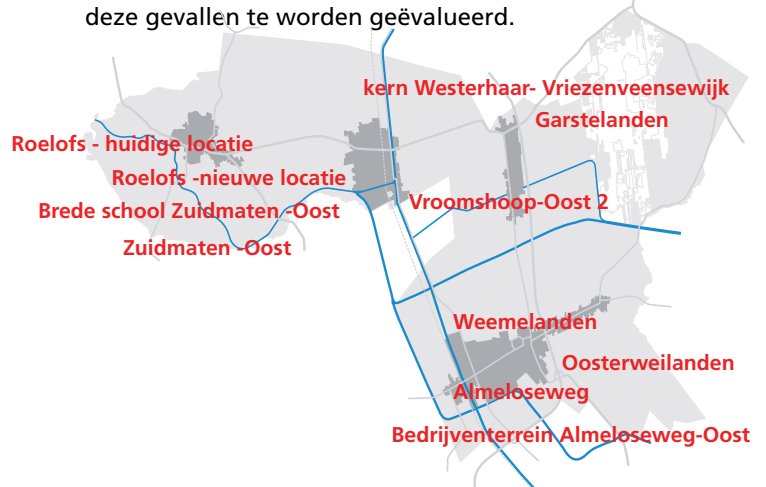
monumentencommissie. Voor alle vergunningplichtige bouwwerkzaamheden waarvoor vaststaat dat de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' niet op een andere grond moet worden geweigerd, wordt deze commissie om advies gevraagd. Het besluit om een omgevingsvergunning al dan niet te verlenen gaat altijd vergezeld van een afschrift van het advies van de welstands- en monumentencommissie.

## Strijdig maar toch positief advies

De welstands- en monumentencommissie kan het college van burgemeester en wethouders voorstellen om van haar bevoegdheid gebruik te maken om toch een omgevingsvergunning af te geven voor een plan dat strijdig is met het welstandsbeleid. De commissie doet dit alleen wanneer naar haar mening overtuigend is aangetoond dat het desbetreffende plan een positieve impuls geeft aan de ruimtelijke kwaliteit van de desbetreffende locatie en omgeving. De commissie doet dat op basis van de in het beleid beschreven algemene criteria.

## Afwijken van advies

Voor het bevorderen van de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving in de gemeente is het van het belang dat het gemeentebestuur eenduidig en helder is bij de uitvoering van het beleid. Daarom is het gebruikelijk dat het college van burgemeester en wethouders het advies van de welstands- en monumentencommissie volgt. In uitzonderlijke gevallen kunnen B en W van het advies afwijken. Mochten deze gevallen zich voordoen, dan doet het college hiervan schriftelijk en gemotiveerd mededeling aan de commissie. In de jaarverslagen van zowel het college van burgemeester en wethouders als van de welstands- en monumentencommissie dienen deze gevallen te worden geëvalueerd.



overzicht beeldkwaliteitplannen

# welstands- en monumentencommissie

De gemeenteraad benoemt de welstands- en monumentencommissie. De voorzitter en de leden zijn onafhankelijke deskundigen als bedoeld in artikel 8, lid 6 van de Woningwet. Alle leden van de commissie dienen bij hun aantreden de Welstandsnota te onderschrijven.

## **Samenstelling & zittingsduur**

De welstands- en monumentencommissie bestaat uit een voorzitter en tenminste vier deskundige leden.

De voorzitter is van gezag en bovendien een inwoner van de streek. Hij moet de kwaliteiten van een goede voorzitter hebben, interesse hebben in de bouwkunst en de kunde om een gebouw op basis van het ingediende materiaal te beoordelen. De voorzitter heeft alleen bij het staken van de stemmen stemrecht.

De overige leden zijn deskundig. Tenminste twee van de leden zijn architect. Een van de architecten fungeert als welstandsarchitect en secretaris/gemandateerde van de commissie. Gezien het feit dat de commissie aangesteld wordt als monumentencommissie is tenminste één van de leden deskundig op het gebied van de monumentenzorg en/of cultuurhistorie. Omdat de gemeente veel waarde hecht aan haar landelijke voorkomen dient er ook een landschapsarchitect in de commissie zitting te nemen. De commissie kan zich naar eigen inzicht laten bijstaan door extra deskundigen. Dit zal zeker het geval zijn ten tijde van de bouwaanvraag voor een monument. Naast het oordeel van het deskundige lid van de commissie dient er dan een advies voor te liggen van een onafhankelijk collega.

Jaarlijks wordt een vergaderrooster opgesteld waarin de samenstelling van de vergadering per keer is vastgelegd. Benoemingen gelden voor de periode van drie jaar, met een mogelijkheid tot herbenoeming voor een periode van nog eens drie jaar. De Welstandscommissie stelt bij haar aanstelling een roulerend schema van aftreden op waarmee zij de continuïteit van haar beleid garandeert.

## **Adviezen aan het college van burgemeester en wethouders**

De welstands- en monumentencommissie adviseert het college van burgemeester en wethouders over de ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving. De adviezen kunnen op twee manieren tot stand komen.

1. De commissie toetst of vergunningplichtige bouwwerkzaamheden niet in strijd zijn met de welstandscriteria, conform het in deze nota door de gemeenteraad vastgestelde beleid.
2. Daartoe verzocht door het college van burgemeester en wethouders, stimuleert de commissie bovendien in zogenoemd vooroverleg derden om bouwplannen te ontwikkelen, die naar het oordeel van de commissie, de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving bevorderen.



Alle negatieve adviezen van de welstands- en monumentencommissie aan het college van burgemeester en wethouders worden voorzien van een deugdelijke motivering in woord en indien nodig ook in beeld. Het advies wordt met algemene stem, en niet bij meerderheid of minderheid, genomen.

### **Overige taken**

De welstands- en monumentencommissie is een belangrijk instrument om de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving te bevorderen. De commissie ontplooit activiteiten die haar eigen functioneren (en aldus de ruimtelijke kwaliteit) ten goede komen. De commissie kan dit onder andere doen door:

- het op verzoek van het college van burgemeester en wethouders adviseren bij de voorbereiding van ander ruimtelijk beleid;
- het gevraagd en ongevraagd signaleren van relevante ontwikkelingen en deze onder de aandacht van het college van burgemeester en wethouders brengen;
- het zorgdragen voor een breed draagvlak voor een actief gemeentelijk welstandsbeleid.

Jaarlijks organiseert de welstands- en monumentencommissie een bijeenkomst voor de gemeenteraad over actuele ontwikkelingen betreffende de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving.

### **Vergadering**

De vergaderingen van de welstands- en monumentencommissie zijn openbaar. Een algemene agenda voor de vergadering wordt tijdig in een dag- of nieuwsblad, dat in de gemeente wordt verspreid, gepubliceerd. Een meer gedetailleerde agendering wordt voor de vergadering op de gemeentelijke website bekend gemaakt.

De welstands- en monumentencommissie vergadert tenminste een maal per maand op een vaste dag en een vast tijdstip, volgens een tevoren, per kalenderjaar vast te stellen rooster.

De initiatiefnemers van bouwplannen hebben spreekrecht. Anderen dan zij, die daartoe namens de voorzitter zijn uitgenodigd, hebben geen spreekrecht tijdens de vergaderingen van de welstands- en monumentencommissie.

De minimale samenstelling van de commissie voor een vergadering bestaat uit de voorzitter en twee leden. Bij beslissingen ten aanzien van de monumenten en bij belangrijke onderwerpen dient de commissie voltallig te zijn.

### **Welstandsarchitect**

De commissie wijst uit haar midden een van de leden

aan als 'welstandsarchitect'. De welstandsarchitect is namens de welstands- en monumentencommissie gemandateerd om binnen de kaders van het vastgestelde beleid vooroverleg te voeren en advies uit te brengen. Het mandaat geldt alleen voor plannen van ondergeschikt belang, en voor gevallen en omstandigheden waarin de mening van de commissie bekend mag worden verondersteld. Overleg met de welstandsarchitect kan ook plaatsvinden op verzoek van de planindienaar en/of de ontwerper. Om te voorkomen dat de welstandsarchitect gecommiteerd wordt aan de bouwplannen en aldus een onafhankelijke en deskundige toets van de welstands- en monumentencommissie compromitteert, vindt dergelijk overleg maximaal tweemaal plaats. In de commissie wordt maandelijks melding gemaakt van de gevallen en omstandigheden waarbij hij van zijn mandaat gebruik heeft gemaakt. De welstandsarchitect stelt hiervoor een overzicht samen.

De welstandsarchitect onderhoudt de contacten met Bouw- en Woningtoezicht, neemt de adviesaanvragen voor bouwplannen in, verzamelt relevante informatie en bereidt de behandeling van bouwplannen in de commissie voor. De welstandsarchitect verzorgt, in overleg met de voorzitter, de agendering van de commissievergaderingen. Tijdens de commissievergaderingen introduceert hij de bouwplannen. De welstandsarchitect schrijft de adviezen van de commissie aan het college van burgemeester en wethouders. De adviezen die door de welstandsarchitect worden opgesteld, dienen tevens als verslag van de bijeenkomsten. De adviezen worden middels ondertekening door de voorzitter vastgesteld.

### **Ambtelijk secretaris**

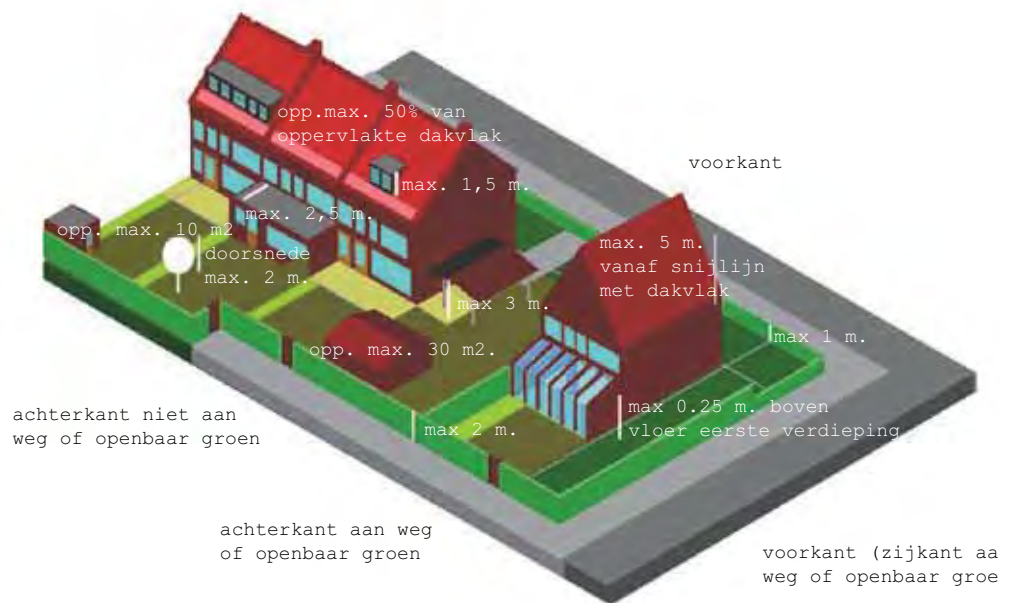
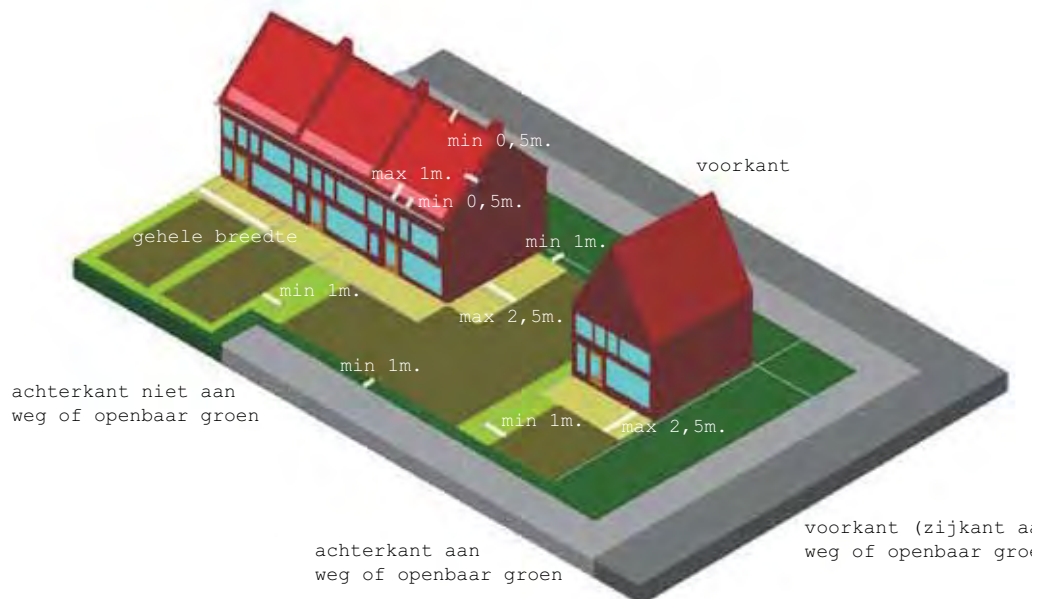
De gemeente stelt een ambtelijk secretaris aan voor de welstands- en monumentencommissie.

De ambtelijk secretaris voorziet de commissie van de benodigde bescheiden. Relevante informatie voor het beoordelen van bouwplannen zijn:

- de gemeentelijke welstandsnota;
- de bestemmingsplanbepalingen;
- de beeldkwaliteitplannen;
- luchtfoto's (indien mogelijk);
- het stedenbouwkundig advies;
- vergelijkbare aanvragen die door de commissie zijn beoordeeld.

De ambtelijk secretaris is ook verantwoordelijk voor het openbaar maken van de agenda van de commissievergaderingen.

- erf
- vergunningvrije vlakken bijgebouwen
- vergunningvrije vlakken bijgebouwen tot 10m<sup>2</sup>
- vergunningvrije vlakken bijgebouwen aan- en uitbouw
- vergunningvrije dakvlakken



# vergunningplichtig

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) is vastgelegd voor welke bouwactiviteiten een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' nodig is en welke bouwactiviteiten vergunningvrij zijn.

# welstandstoets

De gemeente Twenterand heeft er voor gekozen om, behoudens in de welstandsarme gebieden, alle vergunningplichtige bouwwerken aan de preventieve welstandseisen te toetsen.

De eisen die de welstandstoets stelt zijn onderworpen aan bepaalde grenzen. Vooral de verhouding tussen het welstandstoezicht en het bestemmingsplan is van belang. Regel is dat de welstandstoets niet mag leiden tot een belemmering van de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Met andere woorden: bij gedetailleerde bebouwingsvoorschriften is het bestemmingsplan voor de welstandstoets een dwingend gegeven doch indien het bestemmingsplan op punten als de plaatsing van een bouwwerk flexibiliteit of alternatieve mogelijkheden biedt (bijvoorbeeld bij een ruim bouwblok), ontstaat er ruimte om de welstandsbeoordeling op deze aspecten te betrekken. Een beperking aan de welstandstoets geldt voor het opleggen van beplantingseisen. Burgemeester en wethouders mogen zich niet op het standpunt stellen dat een bouwwerk vanwege het enkele feit dat geen beplanting wordt aangebracht, in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Voor de reguliere bouwwerken wordt getoetst aan de gebiedsgerichte criteria. Voor sommige bouwwerken gelden bij de welstandstoets objectgerichte criteria. Objectgericht omdat deze criteria gelden voor dat type bouwwerk en niet gebiedsspecifiek zijn.

## *Objectgerichte criteria*

We onderscheiden hierbij drie soorten bouwwerken:

- monumenten;
- veel voorkomende kleine bouwwerkzaamheden (sneltoetscriteria);
- afwijkende bouwwerken van grote schoonheid (hardheidsclausule).

## *Monumenten*

Voor monumenten gelden specifieke eisen en criteria. Werkzaamheden aan monumenten behoeven, ook in een welstandsarm gebied, meestal toetsing. Er gelden geen sneltoetscriteria.

## *Sneltoetscriteria*

Voor bepaalde bouwwerken die niet vergunningvrij zijn gelden ten aanzien van de welstandsprocedure sneltoetscriteria. Indien de bouwwerken aan deze criteria voldoen kan een gemandateerd ambtenaar de aanvraag afdoen. Mocht het bouwwerk niet voldoen aan de criteria dan wordt er alsnog een oordeel aan de welstands- en monumentencommissie gevraagd. Onder de veelvoorkomende kleine bouwwerken vallen bijgebouwen en overkappingen, aan- en uitbouwen, dakkapellen, dakramen, zonnepanelen

en erfafscheidingen. Daarnaast is ook het beleid ten aanzien van antennes en reclame hier in onder gebracht.

## *Hardheidsclausule*

In de situatie wanneer een bouwplan afwijkt van de gebiedsgerichte of sneltoets criteria maar volgens de commissie van een bijzondere schoonheid is kan worden gekozen voor een toetsing aan de algemene criteria. Er moet sprake zijn van een architectonisch ontwerp met zeggingskracht en vakmanschap. Het plan moet tevens op overtuigende wijze een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De welstandscommissie kan het college van Burgemeester en Wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte en de objectgerichte criteria. Deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op art. 4:83 Awb. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan op grond van de voorheen veelal gehanteerde redelijke eisen van welstand wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan aan de hand hiervan overtuigend moet worden aangetoond. Het niveau van de eisen van welstand ligt dan hoog. Het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van de omgeving onderscheidt.

## **Onderbouwing bouwaanvraag voor welstand**

De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' dient vergezeld te gaan van deugdelijk ondersteunend materiaal, dat in woord en beeld voldoende inzicht geeft in de voorgenomen bouwwerkzaamheden en het daaraan ten grondslag liggende plan. Vanzelfsprekend is de diepgang van dit ondersteunende materiaal afhankelijk van het belang van de voorgenomen bouwwerkzaamheden. Om welk materiaal het gaat, is vastgelegd in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Specifiek voor de Welstand gaat het om de volgende gegevens en bescheiden (artikel 2.5 Mor):

## *Tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gegevens van de belendende bouwwerken*

Uit de geveltekeningen moet duidelijk worden hoe het voorgenomen bouwwerk in de omgeving past. Hiertoe is het noodzakelijk dat tevens een beeld van de belendende bebouwing gegeven wordt. Bij grotere bouwwerken kan, ter ondersteuning van de beoordeling van het bouwwerk, eventueel een schetsmaquette worden aangeleverd.

*Detailtekeningen van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk*

Ten behoeve van de welstandstoetsing dient de aanvrager principedetails te overleggen. Het betreft hier schetsen of tekeningen van die onderdelen van het gebouw die voor het uiterlijk bepalend zijn, zonder een volledige bouwkundige uitwerking van die onderdelen.

*Kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing*

De aan te leveren foto's moeten, ook bij kleinere bouwwerken, een duidelijk beeld geven van de inpassing van het geplande bouwwerk in de directe omgeving. Het is dan ook van belang dat niet alleen de locatie van het geplande bouwwerk maar ook de directe omgeving duidelijk blijkt uit de foto's. De foto's moeten in kleur zijn afgedrukt of, in geval van digitaal aangeleverde foto's, in kleur zijn af te drukken.

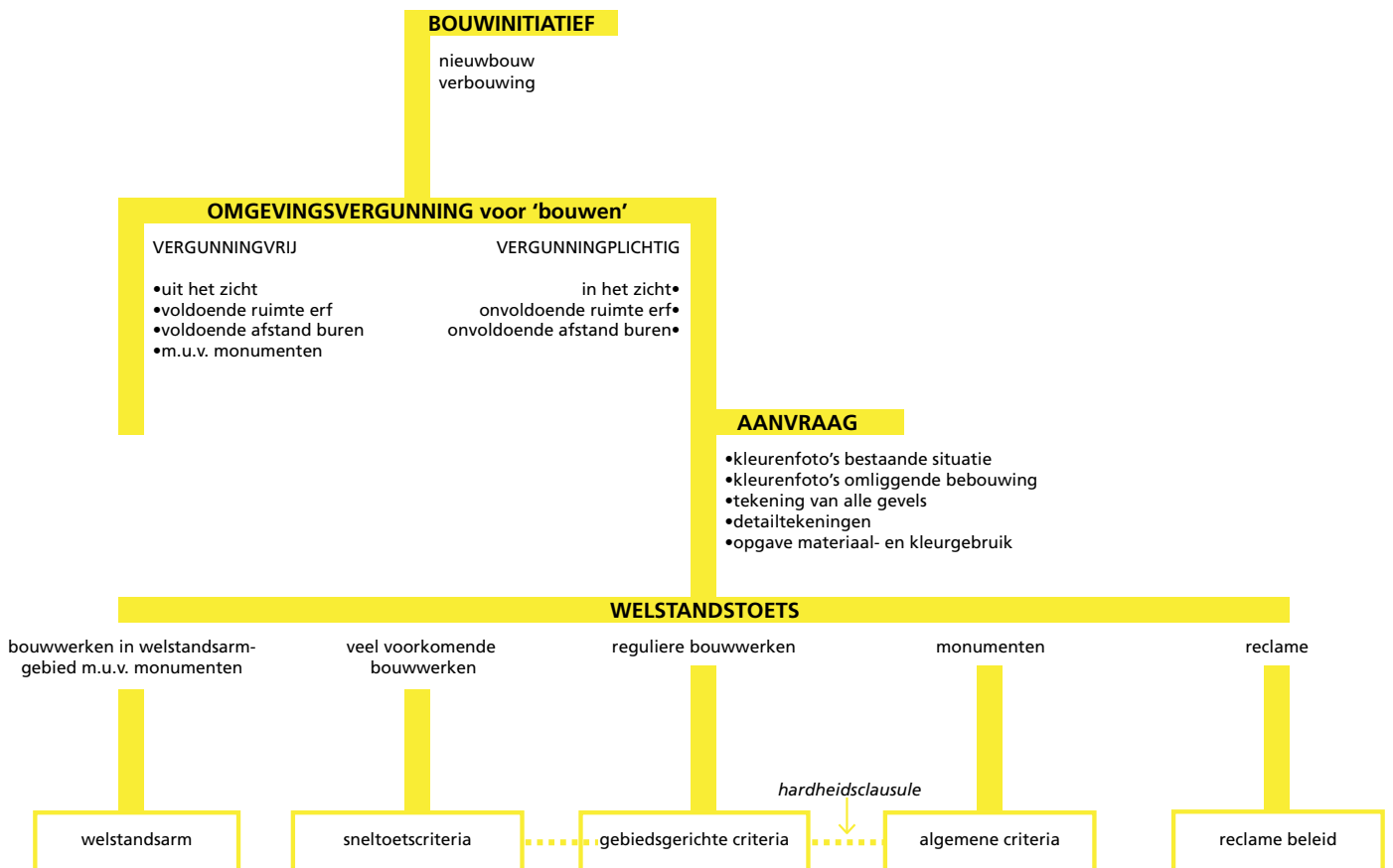
*Opgave materiaal- en kleurgebruik van toe te passen bouwmaterialen (uitwendige scheidingsconstructie)*  
De aanvrager dient duidelijk te maken wat de

toegepaste kleuren in het ontwerp zijn. Hiertoe moeten van een aantal bouwdelen, indien van toepassing, het materiaalgebruik en de kleur worden aangegeven:

- gevels, eventuele afwijkingen in materiaalgebruik en/of kleurstelling voor bijvoorbeeld de plint (voet of basis van het gebouw), gevelbekleding of borstweringen moeten apart worden vermeld;
- voegwerk;
- kozijnen, ramen en deuren, eventuele luiken moeten separaat worden aangegeven;
- balkonhekken;
- dakgoten en/of boeidelen;
- dakbedekking.

Ter ondersteuning van de toetsing kan een dakpan, steen of (kleur)monsterbord worden gevraagd.

Het materiaal moet op overtuigende wijze - en dit is ter beoordeling aan de welstands- en monumentencommissie - aantonen dat het plan voldoet aan de criteria en dat het een uitwerking is van het beleid dat in deze nota door de gemeenteraad is vastgelegd.





**verkenning**

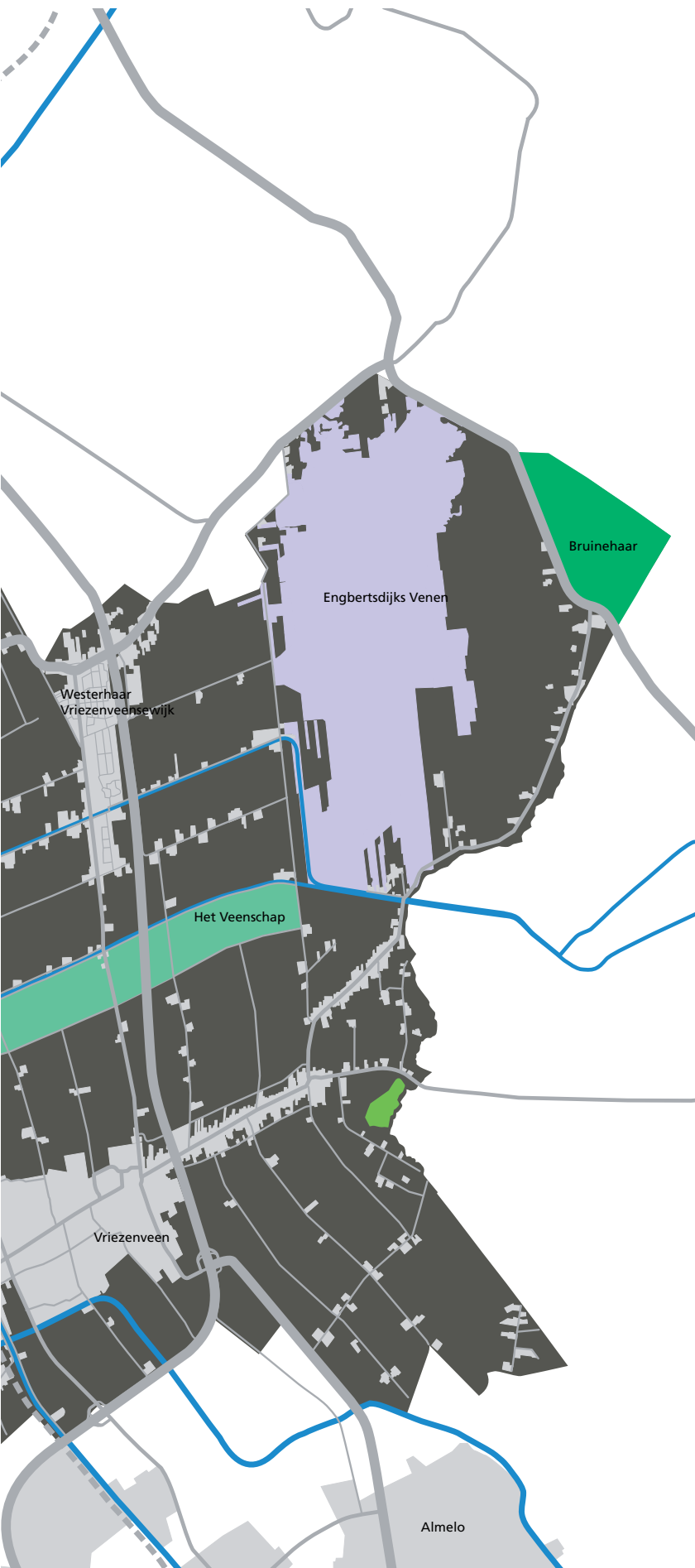




# context

Dit tweede deel van de welstandsnota begint met een ruimtelijke verkenning van de gemeente. Deze verkenning vormt de basis voor de indeling van Twenterand in deelgebieden. De verkenning is gemaakt om de indeling aan te laten sluiten bij bestaande kenmerken en karakteristieken maar ook bij komende ontwikkelingen. De verkenning beschrijft daarom eerst de landschappelijke ondergrond, het ontstaan van de streek en de weerslag daarvan in de cultuurhistorische landschappen. Een kaart van de routes geeft de belangrijke wegen en opvallende knooppunten weer die bij een bezoek aan de gemeente opvallen en blijven. In twee kaarten wordt de ruimtelijke ontwikkeling van Twenterand geschetst. De beleidskaart geeft de richting voor de lange termijn, de ontwikkelingen schetsen de huidige groei en de plannen die reeds zijn goedgekeurd. De verkenning wordt afgesloten met een kaart die de koers van de ruimtelijke ontwikkeling voor de verschillende delen van de gemeente in beeld brengt. Met het oog op het welstandsbeleid geeft deze kaart als het ware een samenvatting van de verkenning. Duidelijk wordt waar we het zo houden en waar we in de komende tijd nieuwe wegen inslaan.

Twenterand ligt op de overgang van Salland en het Vecht-Reggegebied naar Twente. Dat is terug te vinden in de landschappen maar ook in de oriëntatie en de verbindingen van de verschillende dorpen met de omringende regio. Landschappelijk ligt Twenterand op de overgang van het zand in het westen en het veen in het oosten. Aan de noordzijde grenst de gemeente aan het groene dal van de Overijsselse Vecht. De beboste heuvels van de stuwwallen vormen in het westen een lommerrijke rand. Voor wat betreft de steden is de westzijde van de gemeente georiënteerd op Ommen en Zwolle terwijl Vriezenveen op een steenworp afstand van Almelo ligt.



ligging gemeente Twenterand



kampenlandschap

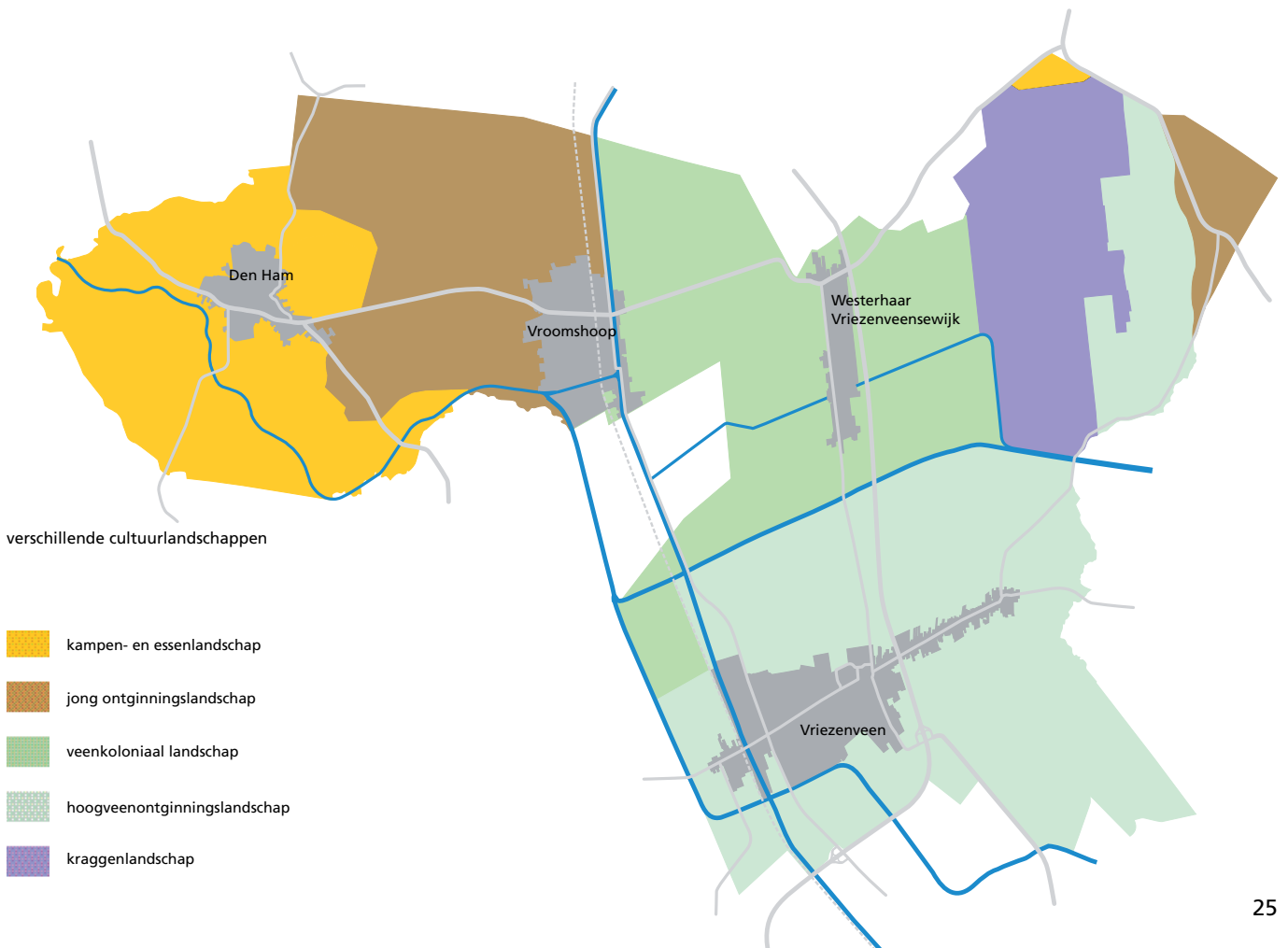


jong ontginningslandschap

# cultuurlandschappen



Karakteristiek voor het landschap van Twenterand is het contrast tussen het oude kronkelende dekzandgebied in het westen en het jongere rechttoe - rechtaan veengebied in het oosten. In het oude cultuurlandschap wisselen de hoger gelegen zandruggen en koppen de lager gelegen beekdalen af. Dit gebied wordt het essen- en kampenlandschap genoemd. Het ontginningslandschap dat ten westen van het Overijssels Kanaal Almelo-De Haandrik ligt vormt de overgang van het dekzand naar het veen. Het is in de tweede helft van de 19 eeuw ontgonnen. Ten oosten van het kanaal strekt zich rond Westerhaar Vriezeveensewijk het voormalige hoogveenengebied uit, dat zich kenmerkt door sporen van de commerciële vervening van halverwege de 19e eeuw. Deze gebieden worden tot het veenkoloniale landschap gerekend. Rondom Vriezenveen ligt een hoogveenontginningslandschap; het is al eerder voor de landbouw in gebruik genomen. De Engbertsdijksvenen zijn niet ontgonnen, het gebied is een van grootste hoogveencomplexen in Nederland.





de brink, Den Ham

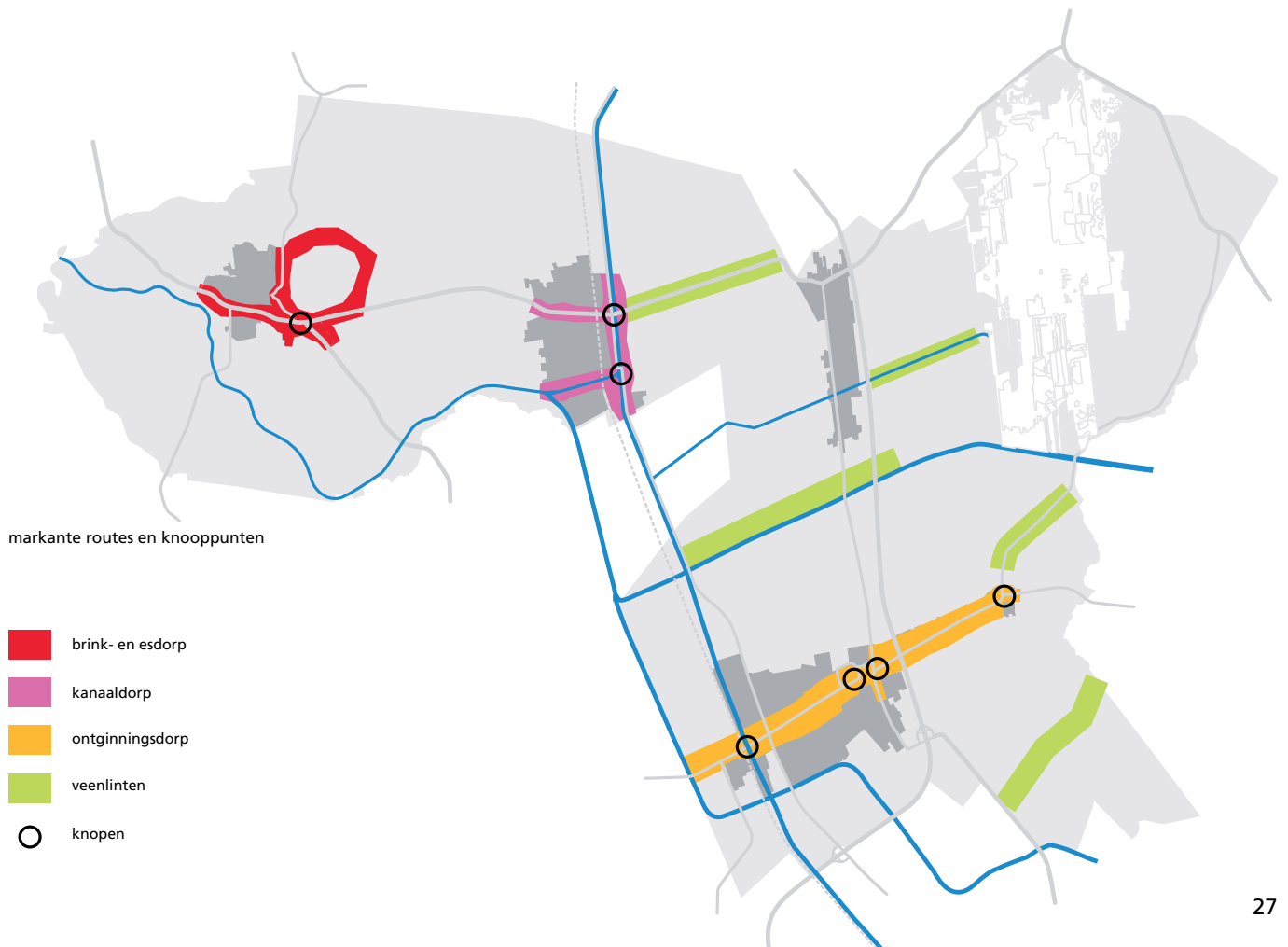


kanaal, Vroomshoop

# dorpen en linten



Twenterand kent een aantal opvallende dorpen, linten en kruispunten. In Den Ham zijn de brink, de oude doorgaande wegen, als de Ommerweg, Smitstraat, Dorpsstraat en de wegen rondom de Magelaresch beeldbepalend. Het Kanaal Almelo-De Haandrik, het Zwolsekanaal en de oude invalsweg Hammerweg zijn de in het oog springende lijnen van het dorp Vroomshoop. De twee bruggen over het kanaal, en dan vooral de nieuwe bijzonder vormgegeven zuidelijke brug, dragen daaraan bij. Ten oosten van het kanaal ligt het veenlandschap. In dit relatief open gebied vallen oost-west georiënteerde bebouwingslinten op. Bijzonder is dat in het oude ontginningslint Vriezenveen de voorgevels van de boerderijen en huizen schuin ten opzichte van de weg staan. Het lint doorsnijdt het kanaal en loopt onder de rijksweg N36 door. Deze heldere kruisingen zijn goed voor de oriëntatie.

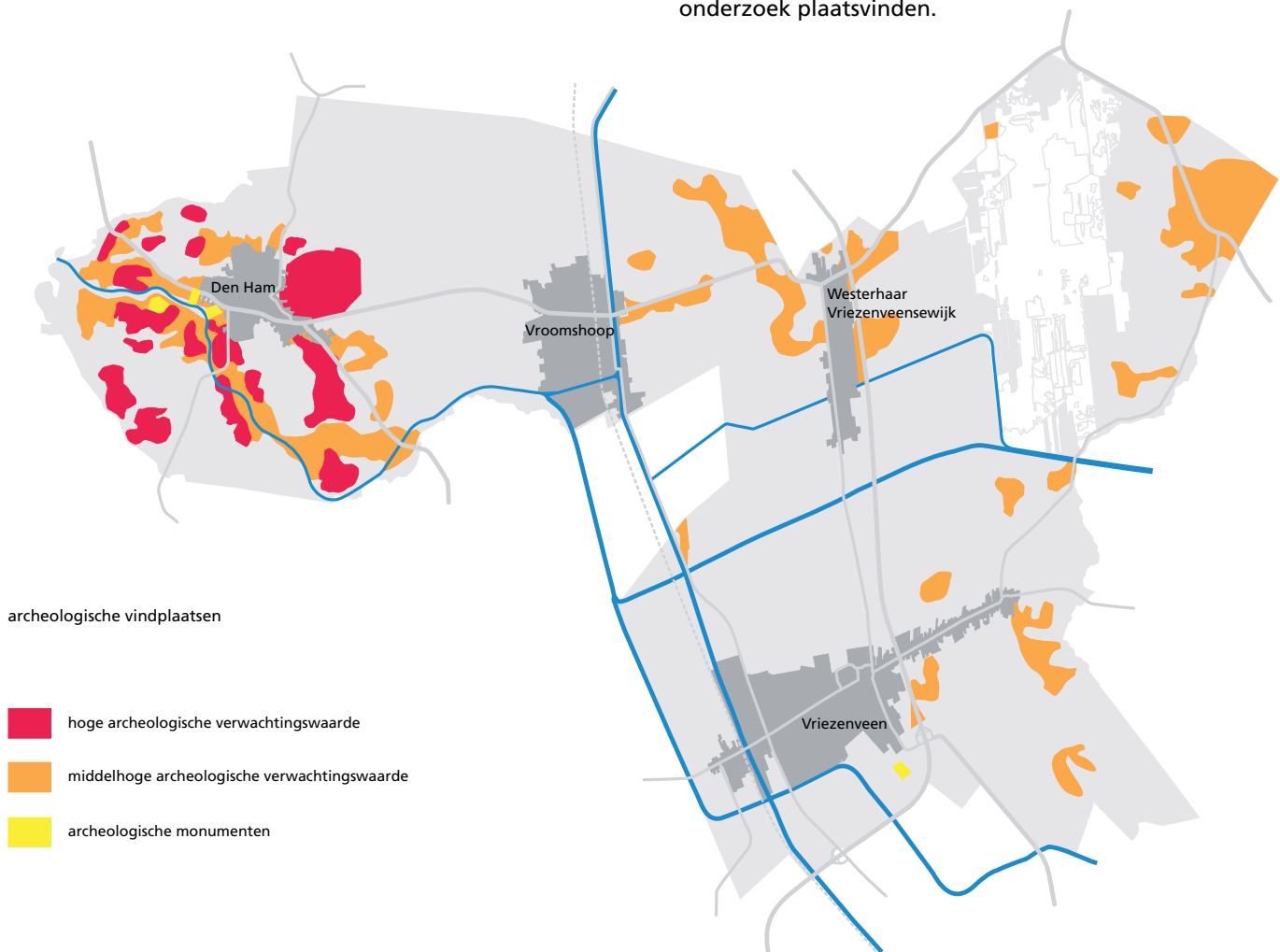






# archeologische vindplaatsen

De kaart met de archeologische vindplaatsen geeft een aanduiding van de ligging van gebieden met een hoge, middelhoge of lage archeologische verwachtingswaarde. In het essen- en kampenlandschap rondom Den Ham liggen de meeste potentiële vindplaatsen. Ze zijn geconcentreerd op de essen en langs het beekdal. Langs de oostelijke grens van de gemeente en rond Westerhaar-Vriezenveensewijk liggen enkele gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De rest van de gemeente heeft een lage indicatieve waarde. Dit betekent niet dat in die delen van de gemeente geen archeologische resten aanwezig zijn maar wel dat de kans daarop gering is. Alhoewel de kaart geen directe relatie met het welstandsbeleid heeft schetst deze toch belangrijke achtergronden van het ruimtelijke beleid. Bij wijzigingen van bestemmingsplannen in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde moet eerst onderzoek plaatsvinden.





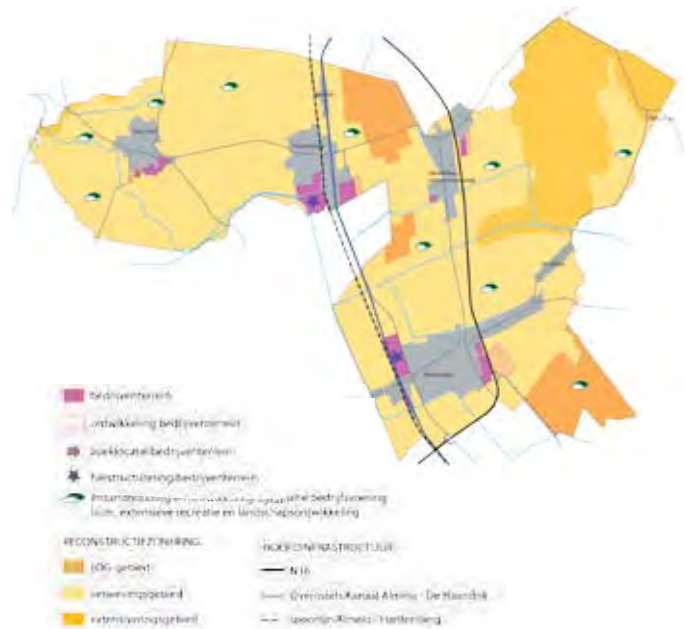
# gebouwde monumenten

Twenterand beschikt over negenenvijftig gebouwde monumenten. Bijna de helft daarvan zijn gemeentelijke monumenten. De rest heeft de status van rijksmonument. De meeste rijksmonumenten liggen in Den Ham, enkele in Vriezenveen, één in De Pollen en één in Bruinehaar. Naast woonhuizen en boerderijen staan er een onder andere een synagoge, een watertoren, een kerk, drie grenspalen, een molen, een fabriek en een hotel op de lijst. Naast de diverse bebouwing zijn er ook diverse objecten als een schoorsteen, een kapconstructie, een brievenbus, een kerkorgel en een kerkheuvel die onder de monumenten vallen. In hoofdstuk vier is een overzicht van de monumenten opgenomen.





wonen, bron Structuurvisie Twenterand

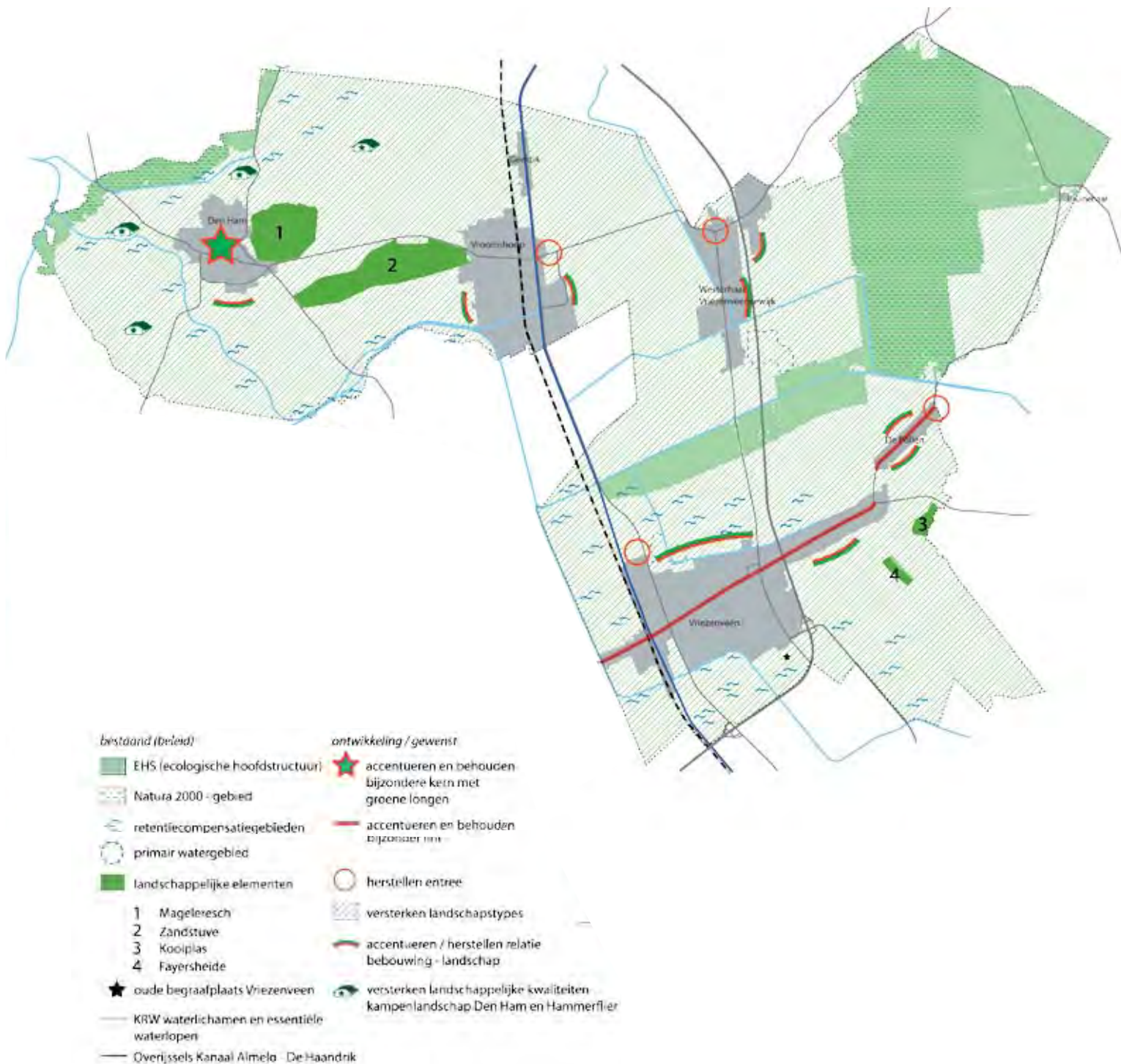


werken, bron Structuurvisie Twenterand

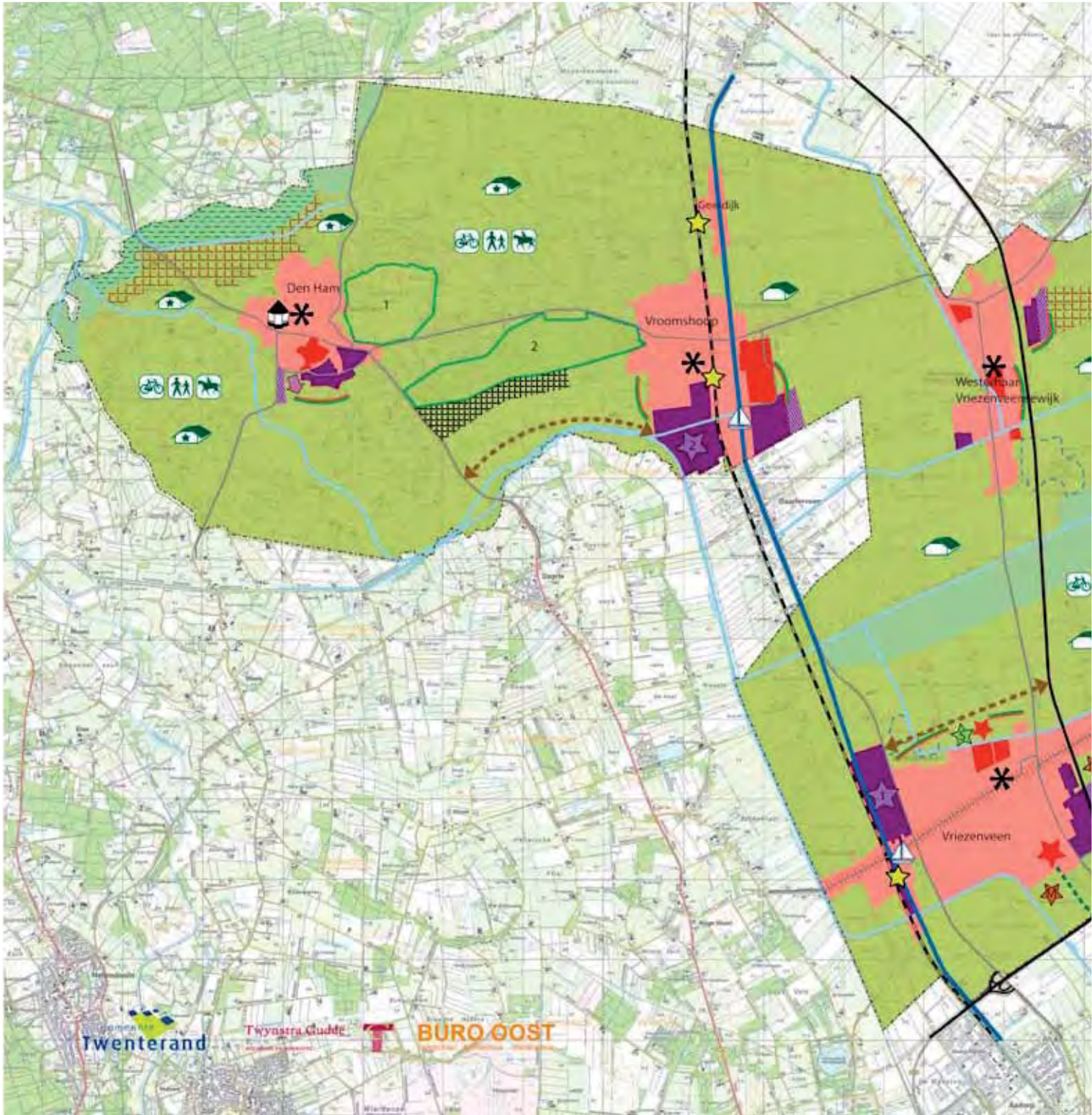
Op verschillende plekken staan nieuwe ontwikkelingen op stapel. De hier naast staande kaarten uit de Structuurvisie Twenterand 2011 geven een overzicht van de concrete plannen.

Bij de ontwikkelingen is de samenhang met het grote geheel van groot belang. Stedenbouw, water, landschap en ecologie vormen een samenhangend geheel in de gemeente. Het grootste deel van de gemeente is buitengebied en daardoor landschap. Dit landschap is op zijn beurt voor het grootste deel als agrarisch gebied in gebruik, weilanden afgewisseld met akkerbouw. Eerder is gesteld dat akkerbouw en veeteelt een belangrijke economische betekenis hebben voor de gemeente. Ondanks dat veel agrariërs in de toekomst hun activiteiten zullen stoppen zal het areaal landbouw niet afnemen. Om het landschap te behouden wordt ingezet op zoveel mogelijk herstel van oude structuren. De Engbertsdijkerven vormen samen met Het Veenschap een waardevol ecologisch gebied dat de gemeente doorsnijdt. Het is een robuust ecologisch raamwerk dat niet alleen ecologisch maar ook historisch van belang is. Ingezet wordt op het breed koppelen van deze gebieden en de structuren van de ontginningen van het gebied door te trekken. Engbertsdijkerven is aangeduid als Natura 2000. Voorts is het van belang dat water zoveel mogelijk wordt opgevangen en vastgehouden. Het open landschap biedt hiervoor mogelijkheid en zal daarvoor ook worden benut. Aan de bebouwingsvormen en structuren kunnen de karakteristiek en identiteit van de verschillende kernen worden afgelezen. Deze zijn voornamelijk verbonden met het onderliggende landschap hetgeen nog het best tot uiting komt aan de randen.

# ontwikkelingen



Stedebouw, water, landschap en ecologie, bron Structuurvisie Twenterand



# visie

De koers voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Twenterand is in 2011 vastgelegd in de hiernaast afgebeelde Structuurvisie. De Structuurvisie geeft het beleid voor de verschillende sectoren in hun ruimtelijke samenhang.



## STRUCTUURVISIE TWENTERAND

### WONEN

- bestaanskern (best. ontwikkelingsmogel./hiërarch. voor. woongeforming)
- ontwikkeling wonen (bestaande planvorming)
- zoeklocatie wonen

### WERKEN

- bedrijventerrein bestaand
- ontwikkeling bedrijventerrein
- zoeklocatie bedrijventerrein
- ✳ herstructurering bedrijventerrein (Westpoort - 2 De Sius)
- instandhouding en ontwikkeling agrarische bedrijfstrook in combinatie met extensieve recreatie en landschapsontwikkeling

### INFRASTRUCTUUR & MOBILITEIT

- regionale ontsluiting N46
- hoofdriemeting
- nieuwe ontsluiting zuid Oost knooppunt
- zoeken nieuwe ontsluiting (ligging indicatief)
- hoepwaardige fietsroute
- sportliniën: Hertenberg
- station
- Overijsels Kanal Almelo - De Haandrak

### VOORZIENINGEN

- ✳ concentratiegebied voorzieningen, cluster detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, gezondheidsvoorzieningen
- zoeklocatie sportvoorzieningen
- ✳ zoeklocatie manege

### GRENZEN

- gemeentegrens

### WATER

- watergang
- zandkepinglaai
- primaar watergebied

### LANDSCHAP & ECOLOGIE

- (H) ecologische hoofdstructuur
- Natura 2000
- agrarisch landschappelijk gebied
- versterken kwaliteitskeuze landschappelijke kwaliteit Kampenlandschap Delt Haven en randsloefflin
- landschappelijke structuren
  - 1 Magalenisch
  - 2 Zandhuil
  - 3 Koochlaai
  - 4 Fyrenbeide
- afbakening bebouwing (in samenhang met onderliggend landschap)

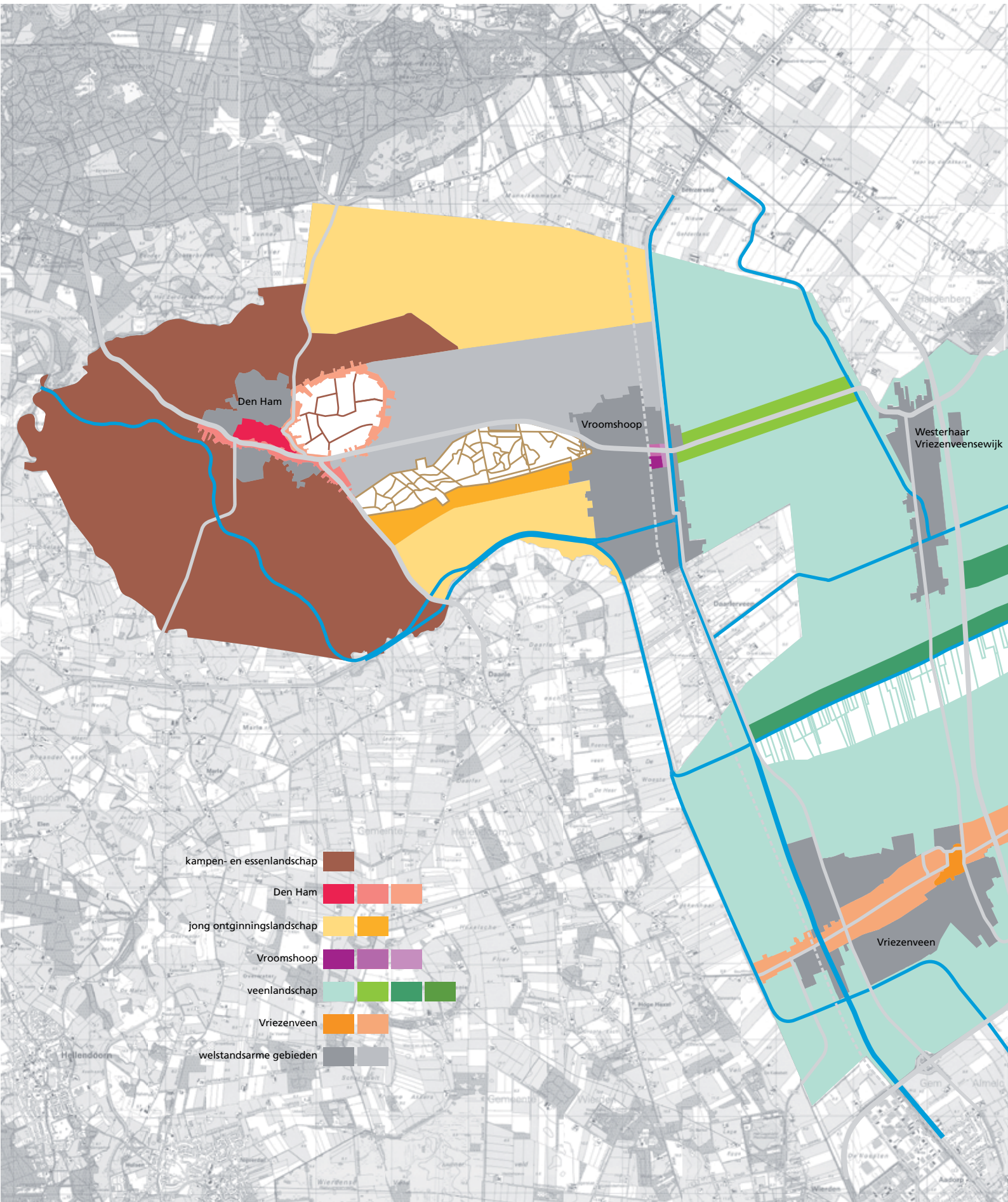
### RECREATIE & TOERISME

- ontwikkeling extensieve recreatie in baaiengebied (bieren - wandelen - paardrijden)
- ontwikkeling waterrijke gebieden recreatief
- ✳ ontwikkeling aan Delt Haven als toeristische trekker
- ontwikkeling ontspanningsgebied als toeristische trekker
- verduurzaming
- zoekgebied extensieve (verduurzaming)

Structuurvisie Twenterand, 2011



**gebiedsgerichte  
criteria**





# deelgebieden

Twenterand bestaat uit drie landschappen en een viertal dorpen. De landschappen zijn grotendeels door de ondergrond en de ontginningswijze bepaald. Het beleid voor de lange termijn speelt op deze verschillen in. Voor de welstandsnota is de indeling verder verfijnd. Met name de te verwachten ontwikkelingen bepalen daarbij de grenzen.

## *Kampen- en essenlandschap*

In het alom gewaardeerde afwisselende landschap aan de westzijde van de gemeente zijn de landbouw, de recreatie en de natuur met elkaar verweven. Hier zijn geen grote ontwikkelingen in het beeld te verwachten. Kleine verschuivingen zullen wel plaatsvinden. Er zal misschien meer gewoond gaan worden terwijl het aantal agrarische bedrijven afneemt. De gedachten gaan daarbij onder andere uit naar de vestiging van nieuwe landgoederen. Het huidige beeld is in grote lijnen richtinggevend voor de toekomst.

## *Veenlandschap*

Aan de oostzijde van de gemeente domineert de openheid. Het agrarische landschap kent hier prachtige vergezichten. De boerderijen liggen in en langs de diverse linten. Het beeld van een open agrarisch landschap staat in dit deel van Twenterand de komende jaren voorop.

## *Jong ontginningslandschap*

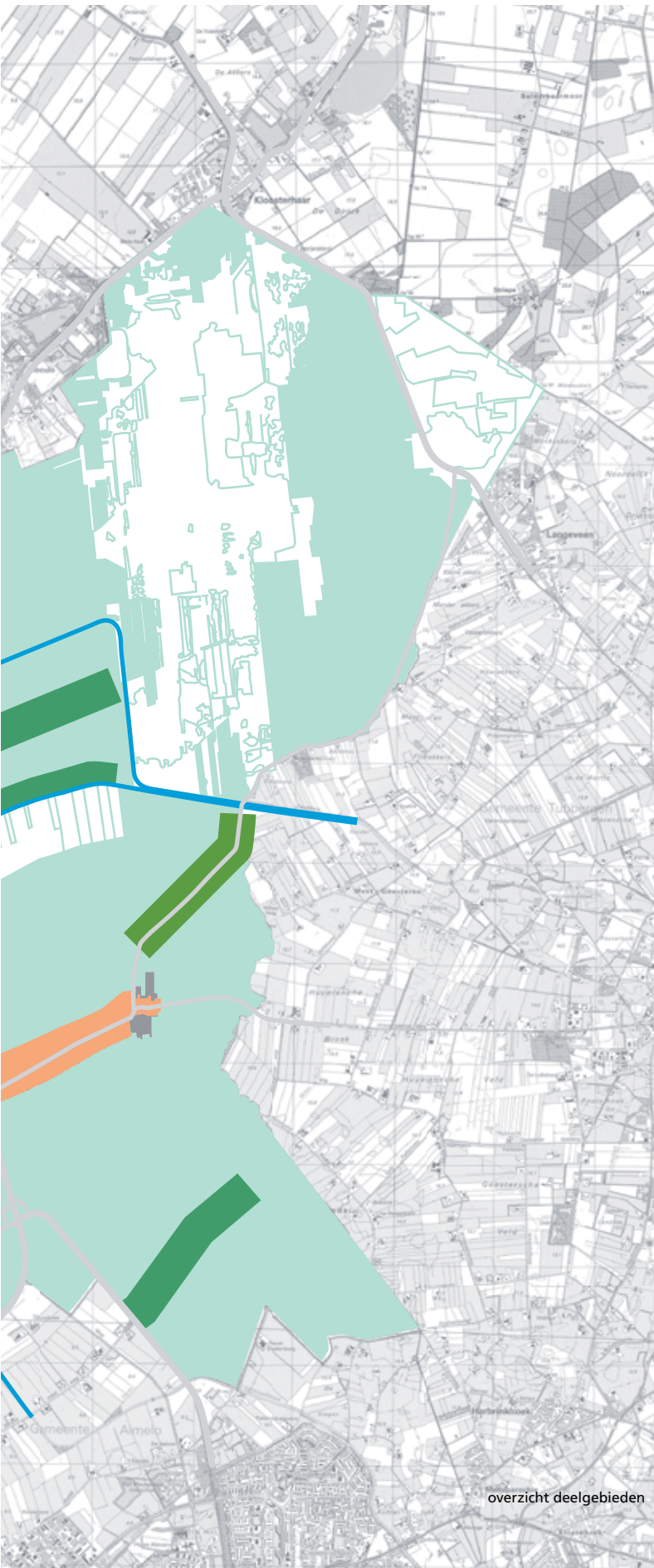
Centraal in de gemeente ligt de overgang van het zand naar het veen. De verkaveling is hier fijnmazig, de woningen zijn er vaak klein. Dat beeld is wel charmant, maar niet voor altijd vol te houden. Langs de weg van Den Ham naar Vroomshoop wordt nu al volop verbouwd; het verandert in een landelijk woongebied.

## *Dorpen*

De dorpen in Twenterand verschillen van karakter en dan vooral de oude kernen. In de historische kernen is het beleid vrij streng en gericht op de specifieke kwaliteiten van de verkaveling en de architectuur. De centra van de dorpen zijn belangrijke publieke ruimten binnen de gemeente. In de centra staan de openbaarheid en het aansprekende karakter voorop. De architectuur speelt in de beleving een grote rol. De naoorlogse uitbreidingen en de industriegebieden zijn welstandsvrij gehouden. Het dorp Westerhaar-Vriezenveensewijk bestaat bijna geheel uit naoorlogse bebouwing en valt daarom buiten het welstandstoezicht.

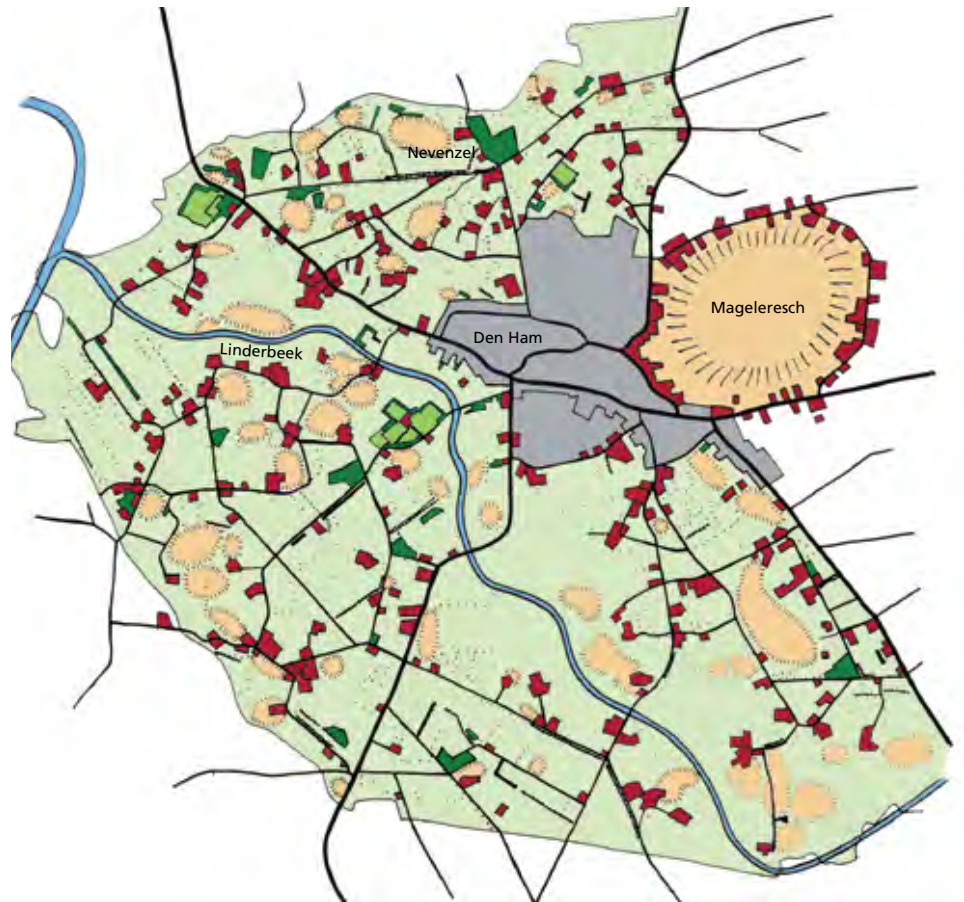
## *Welstandsarmegebieden*

De gemeente heeft er voor gekozen om de naoorlogse uitbreidingen en de bedrijfsterreinen van de verschillende kernen 'welstandsarm' te laten. In deze gebieden geldt repressief welstandstoezicht.



**kampen-  
en  
essenlandschap**





kampen en essenlandschap



oude boerderij Nevenzel



Linderbeek

## kenmerken

- glooiend landschap, verspreide bebouwing, onregelmatig wegenpatroon
- kleinschalig met kleine essen, bosjes, houtwallen en losse bomen
- Magelersch en Linderbeek logo's van het landschap

# kenmerken en beleid

Opvallend in het kampen- en essenlandschap is het sterk wisselende reliëf. De hogere dekzandruggen en de beekdalen veroorzaken de hoogteverschillen. Op de hoogtes werden ooit akkerkampen of eenmansessen aangelegd, terwijl de lagere delen bestonden uit grasland of woeste grond.

Om het akkerland tegen het vee te beschermen werd elke kamp omgeven door hagen of houtwallen. Deze beplantingen bepalen nog grotendeels het karakter van het gebied. De houtwallen, singels, bosjes, boomgroepen, weg- en erfbeplantingen maken het landschap aantrekkelijk. In de houtopstanden komen bovendien veel soorten planten en dieren voor.

De verkaveling die mede gevormd is door de loop van de beken, de hoogteverschillen en de tracering van de wegen is de afgelopen eeuw weinig veranderd. De kavels zijn klein en onregelmatig van vorm. De eerste nederzettingen, die bestonden uit groepjes kleine boerderijen, lagen op de overgangen van hoog naar laag, op of langs kleine ruggen en rond de koppen in het dekzandgebied. Dit patroon is in het landschap nog herkenbaar.

Vanaf de geknikte en gebogen wegen zijn de bebouwingsclusters regelmatig waar te nemen. Gevolg is dat er bij de boerderijen geen duidelijke voorkanten zijn. De donkere bakstenen gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm, de gevels zijn weinig gedetailleerd. De woongedeeltes hebben veelal een omhullende kap van dakpannen of riet. Met de donkere kleuren en de zware kap zijn de gebouwen goed in het landschap opgenomen. De bijgebouwen hebben veelal een zadeldak. Opvallend zijn de staande ramen en witte kozijnen in de gevels.

Op de erven staan de bomen verspreid. Ook omdat een erfafscheiding vaak ontbreekt lijkt het alsof de erven een onderdeel zijn van het omliggende landschap.

De identiteit van het gebied wordt versterkt door twee markante landschappelijke elementen: de Mageleresch en de Linderbeek. Kenmerkend voor de es is de openheid, de hoge, bolle ligging en een intensief landbouwkundig gebruik. De verkaveling bestaat uit grote, blokvormige percelen zonder randbeplanting. De Mageleresch is forser en opvallender dan de verspreide kleine esjes als Hallerhoek, Lindrot, Assenhoek en Toeterslanden. Op de essen komt geen bebouwing voor, de boerderijen staan aan de rand in een krans eromheen. De Linderbeek valt op door de openheid van het dal in het overigens kleinschalige landschap.

Het beleid in het kampenlandschap is gericht op het behoud van het cultuurhistorische karakter. Het glooiende en pittoreske landschap vormt met de nabij gelegen beboste stuwwal en de natuurgebieden een prachtige setting voor wonen, recreatie en natuurontwikkeling. De nieuwe functies moeten zorgvuldig ingepast worden binnen het huidige vooral door de landbouw bepaalde ruimtelijke kader. De inrichting van de erven, met de verspreide bomen en het ontbreken van erfafscheidingen, is daarbij van grote betekenis. Uitgangspunt voor de vormgeving en het materiaalgebruik van nieuwe gebouwen zijn de architectonische kenmerken van de oorspronkelijke bebouwing. Deze kenmerken kunnen behoudend maar ook eigentijds worden geïnterpreteerd.

## beleid

- behoud van cultuurhistorische kenmerken van het landschap
- erfinrichting draagt bij aan de versterking van de landschappelijke karakteristieken
- essentiële architectonische kenmerken behouden of eigentijds interpreteren

# gebiedsindeling

Het kampen- en essenlandschap ligt rondom Den Ham.  
De Mageleresch vormt binnen de welstandsnota een apart deelgebied.



- essen- en kampenlandschap
- rijksmonument
- provinciaal monument

# kampen- en essenlandschap

handhaven van huidige landschappelijke karakteristiek

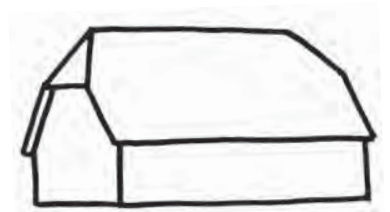


erf onderdeel van omliggende landschap



gebouw met eenvoudige hoofdvorm

In dit deelgebied speelt het landschap de hoofdrol. De bebouwing is visueel van ondergeschikte betekenis. Met hun eenvoudige vormgeving, omhullende kap en donkere materialen is de bebouwing in de omgeving opgenomen. Kenmerkend zijn de staande ramen. Deze ramen bepalen de verticale opbouw van de gevel van de woonhuizen. Een andere interpretatie van deze verticaliteit is mogelijk. Niet alleen de bebouwing, maar ook het erf is een integraal onderdeel van het landschap. Dat komt tot uiting in het vrijwel ontbreken van de erfafscheidingen en veel solitaire bomen verspreid over het erf.



omhullende kap

## welstandscriteria

- de bebouwing voegt zich in het bestaande landschap
- de gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- er is samenhang tussen de architectuur van hoofd- en bijgebouwen
- de hoofdgebouwen kennen een 'omhullende' kap, de bijgebouwen een kap
- de gevel van het hoofdgebouw kent een opbouw met verticale elementen
- voor gevel en dak worden gedekte, donkere kleuren gebruikt
- serrestallen staan achter de bedrijfswoning(en) en hebben een sobere uitstraling
- vanwege de afwijkende bouwvorm zijn bij serrestallen alleen gedekte, ingetogen en natuurlijke kleurstellingen toegestaan

## erfinrichting

- er zijn geen scherpe erfafscheidingen, het erf is onderdeel van het omliggend landschap
- een serrestal wordt aan het oog onttrokken door middel van bestaande of nieuw op te richten passende bebouwing of door middel van landschapskenmerkende erfbeplanting

**den ham**



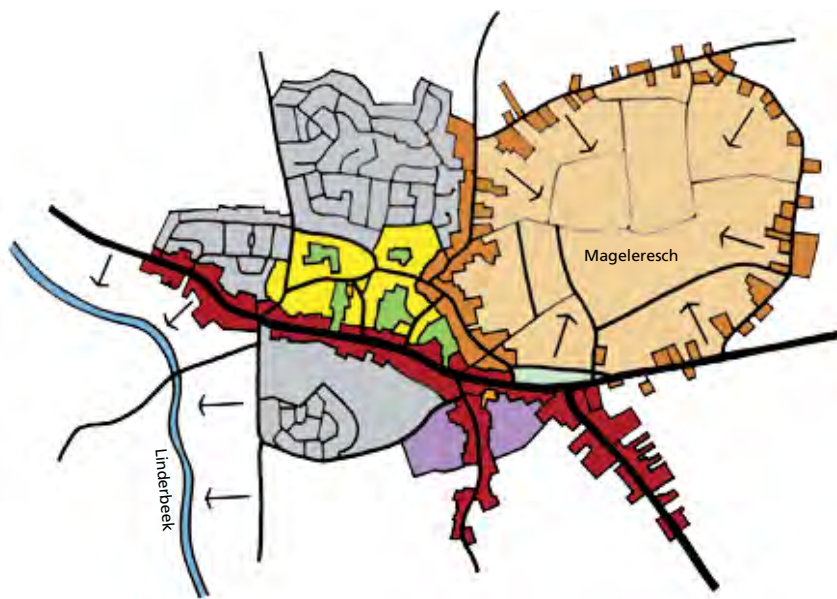


Den Ham ligt middenin een oud cultuurlandschap. Bij het ontstaan en de ontwikkeling van het dorp hebben een aantal factoren een rol gespeeld. Het dorp is strategisch gelegen aan de handelsroute van Almelo naar Ommen. Het dorp kende twee grote essen. Oorspronkelijk waren er twee nederzettingen, aan de voet van elk van de essen één. Aan het einde van de 14e eeuw kreeg Den Ham een eigen parochie. Het dorp werd een kerkelijk centrum voor het omliggende gebied. De kerk werd tussen beide nederzettingen geplaatst. De Mageleresch is tot in de huidige tijd een markant onderdeel van het dorp.

Tot diep in de 19e eeuw was de landbouw hoofdmiddel van bestaan rond Den Ham. Het oudste bouwwerk, de toren bij de Hervormde kerk, die ergens tussen 1325 en 1425 is gebouwd vormt samen met de grote veevoedersilo en de melkfabriek het beeldmerk van de streekfunctie die het dorp van oudsher heeft.

Den Ham heeft zich vooral ontwikkeld ten noorden van de oude handelsroute. Het oudste deel van het dorp, gevormd door de Dorpsstraat, Smitstraat, Grotestraat, Voorstraat, Molenstraat en Esweg, heeft een historisch karakter. Dit karakter wordt gevormd door gebogen stratenstelsel waaraan in waaivorm de bebouwing ligt. Tussen de diverse historische straten, achter de bebouwing, ligt een reeks open ruimten. Deze zijn te beschouwen als de groene longen van het dorp. Ze zijn openbaar toegankelijk en hebben, voor zover niet bebouwd, een semi-agrarisch karakter.

Middelpunt van het dorp is De Brink, van oorsprong het marktplein. Tegenwoordig wordt De Brink gebruikt als ontmoetingsplek en voor dorpsfeesten. Het beeld van het plein wordt gedomineerd door grote platanen en een muziekpaviljoen. De bebouwing in de omgeving van De Brink is aaneengesloten, net daarbuiten zijn de straten ruimer van opzet met doorkijkjes naar de groene achtergebieden en het omliggend landschap. Door uitbreidingen zijn deze doorzichten niet altijd meer intact.



Den Ham



Mageleresch

## kenmerken

- bijzondere rand met uitzicht op Mageleresch
- oude wegenpatroon en dorpskern duidelijk herkenbaar
- verrassende groene eilanden in het centrum, openbaar toegankelijk

# kenmerken en beleid

De architectuur van Den Ham is dorps. Veel woningen zijn in bouwstijl van boerderijen uit de omgeving afgeleid. Op belangrijke plekken in het dorp staan 'notabelen' woningen. De Hammer bouwstijl kent één forse bouwlaag, voorzien van een dwars geplaatst schilddak en een opgetrokken middenpartij. De woningen zijn fraai gedecoreerd. Van deze bouwstijl zijn in de loop der tijd veel bouwvormen afgeleid. Over het algemeen gaat het om vrijstaande panden van voor 1950. Niet alleen de historische kern is beeldbepalend voor het dorp. Diverse invalswegen met bijbehorende bebouwing en ook de Mageleresch zijn voor het beeld van belang. De bebouwing langs de toevorwegen heeft een meer divers karakter. De bebouwing rond de es staat in een krans. Tot op heden zijn nieuwe woningen altijd ten noorden van het oude hart van het dorp gebouwd. Daar er nu woningbouw en bedrijvigheid ten zuiden van de Dorpsstraat is gepland zal de dorpsopbouw evenwichtiger worden.

De structuur van het dorp wordt bepaald door de oude invalswegen, De Brink, de groene longen en de Mageleresch. De bebouwing die langs of rondom deze structurerende elementen is ontstaan verschilt in architectuur en bestemming. Het onderscheid tussen

de uiteenlopende dorpsdelen moet behouden en liefst nog versterkt worden. Ook de inrichting van de openbare ruimte speelt daarin mee.

Het homogene karakter van de oude dorpskern komt tot uitdrukking in de architectuur, de schaal van de bebouwing en het materiaalgebruik. De kleur stenen van de bebouwing komt sterk overeen met die van de gebogen wegen en De Brink, waardoor het centrum rustig en eenduidig oogt. Dit moet vooral zo blijven. De groene enclaves, die achter de bebouwing verscholen liggen, zullen door middel van doorsteken toegankelijk moeten blijven.

In tegenstelling tot de historische dorpskern zijn de Ommerweg en de Dorpsstraat levendige en diverse linten. Dit komt tot uitdrukking in een uiteenlopende architectuur en bestemming van de gebouwen. Langs deze doorgaande verkeersaders zijn veel bedrijven en commerciële voorzieningen gevestigd. Ontwikkeling en uitbreiding van deze functies moeten in de toekomst mogelijk zijn.

Naast de kerktoren en de oude silo is de Mageleresch een opvallende logo van Den Ham. De ruimtelijke en visuele aanwezigheid van de es, die op enkele plekken verstoord is door andere erfafscheidingen, vraagt om verbetering.



gebogen stratenstelsel in centrum



Brink, middelpunt van dorp



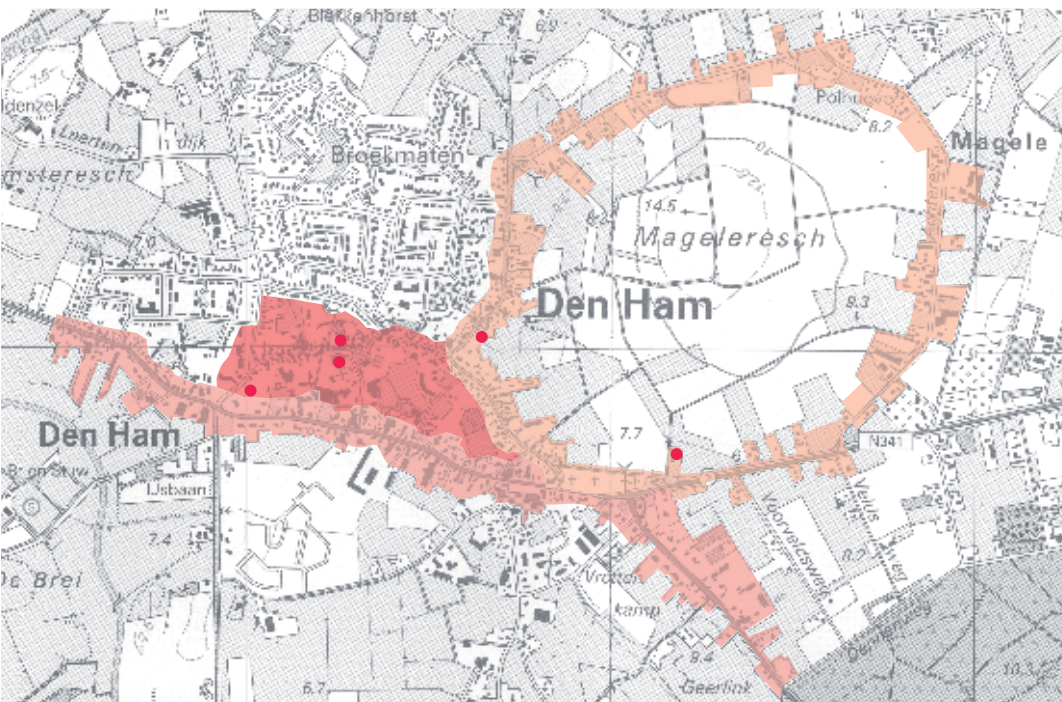
groene longen

## beleid

- onderscheid tussen herkenbare dorpsdelen vergroten in architectuur, bestemming en inrichting van openbare ruimte
- behoud van het homogene karakter van de dorpskern
- openbare toegankelijkheid van de groene longen waarborgen en eventueel uitbreiden
- ruimte voor de ontwikkelingen aan de Ommerweg en Dorpsstraat
- visuele en ruimtelijke aanwezigheid van Mageleresch vergroten

# gebiedsindeling

In Den Ham worden drie deelgebieden onderscheiden waarvoor een welstandstoets van belang is. Alle deelgebieden zijn gerelateerd aan een landschappelijke drager. De historische dorpskern wordt gekenmerkt door De Brink en de groene longen. De Mageleresch is onlosmakelijk verbonden met de kranse bebouwing rondom. De Dorpsstraat en de Ommerweg met overwegend vrijstaande bebouwing zijn onderdeel van de oude handelsroute van Almelo naar Ommen. De naoorlogse uitbreidingen zijn 'welstandsarm'.



- oude centrum
- ommerweg/ dorpsstraat
- mageleresch
- rijksmonument

# oude centrum

historisch en herkenbaar dorpscentrum aan de brink



Het homogene karakter van het dorpscentrum komt tot uitdrukking in de grootte van de bebouwing en in het gebruik van gebakken materialen, zowel voor de bebouwing als voor de openbare ruimte. Grootschalige gebouwen en het gebruik van afwijkende materialen passen niet in dit beeld. Opvallend in het gevelbeeld zijn de staande ramen met lichtgekleurde kozijnen. Dat geldt tevens voor de rijk gedetailleerde en lichtgekleurde boeiborden.

In het centrum grenzen veel achtertuinen aan de groene longen. Om het groene karakter van deze gebieden te waarborgen en te versterken is het belangrijk dat de erfafscheidingen aan de achterzijde van de kavels groen zijn. Met de aanplant van hagen ontstaat een rustige rand rond de binnenruimtes.



## welstandscriteria

- de bebouwing past binnen het huidige homogene karakter van de dorpskern
- de huidige, fijne korrelgrootte van de bestaande bebouwing wordt aangehouden
- voor de gevels worden gebakken materialen gebruikt
- de gevel kent een traditionele opbouw (lichte gekleurde boeiboorden, rijk gedetailleerde overgang van gevel naar dak, een hoofdgebouw met staande ramen, licht gekleurde kozijnen)

## erfinrichting

- aan de achterzijde worden hagen gebruikt als erfafscheiding

# ommerweg / dorpsstraat

in beeld en bestemming gevarieerd dorpslint

Van oudsher zijn de panden langs deze drukke route georiënteerd op de weg. De voorgevels presenteren zich duidelijk aan de weg. Langs het lint staan vrijstaande en individueel herkenbare gebouwen van maximaal twee lagen met een kap. Het Silogebouw vormt een uitzondering daarop. De ruimtelijke kenmerken van het lint zijn richtinggevend voor de toekomst.



huidige korrelgrootte van bebouwing, individuele gebouwen



bebouwing op weg georiënteerd

## welstandscriteria

- de diverse bebouwing past binnen de bestaande korrelgrootte en ritmiek van het lint
- de bebouwing is met de voorgevel georiënteerd op de weg
- de bebouwing bestaat uit herkenbare individuele eenheden

# mageleresch

verwijzen naar de relatie met de es



lage erfafscheidingen



doorzicht naar es

De Mageleresch is een beeldbepalend element van Den Ham. De markante ruimtelijke verschijning alsmede de ontstaansgeschiedenis geven de es betekenis. Met het behoud van ruime doorzichten vanaf de omliggende wegen en het creëren van nieuwe doorkijkjes wordt de visuele aanwezigheid van de es gewaarborgd en versterkt. De oriëntatie en hoogte van de aangrenzende bebouwing spelen daarbij een belangrijke rol. Een haakse oriëntatie van de hoofd- en bijgebouwen op de weg is essentieel. De bebouwing rond de es heeft nu één laag plus een kap. In de toekomst mag de bebouwing met maximaal één laag worden uitgebreid. Een dergelijke verhoging concurreert niet met de hoogte van de es. Uitbreidingen in de hoogte heeft als voordeel dat het aanbouwen en uitbouwen, die vaak een rommelig beeld oplevert, beperkt wordt. De erfinrichting draagt bij aan de doorzichten naar de es. De erfafscheidingen die parallel aan de weg liggen dienen laag te zijn.



oriëntatie haaks op de weg

## welstandscriteria

- de situering en opbouw geven de bebouwing een relatie met de es
- op de kavel is ruimte voor doorzichten naar es
- de bebouwing heeft een oriëntatie haaks op de weg
- de bebouwing heeft een kap
- de bijgebouwen staan achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw

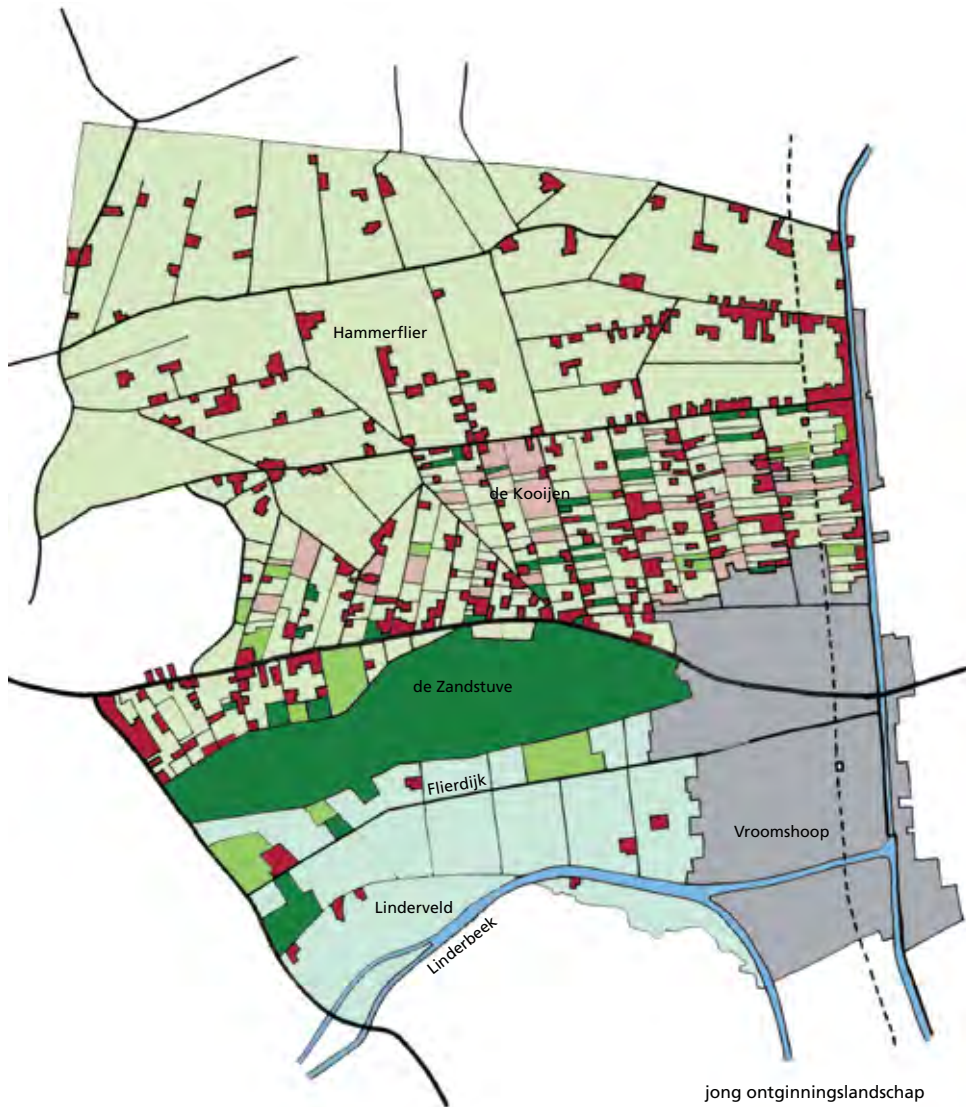
## erfinrichting

- eventuele erfafscheidingen parallel aan de weg zijn laag

# **jong ontginningslandschap**







zicht op de Zandstuve

## kenmerken

- Linderveld relatief open, bijzonder gelegen tussen Linderbeek en Zandstuve
- kleinschalig karakter van De Kooijen: erven, paardenweitjes, bosjes

# kenmerken en beleid

De jonge ontginningen liggen in het centrale deel van Twenterand, ten westen van het kanaal Almelo - De Haandrik en ten oosten van de Vosseboerweg en N573. Omstreeks 1850 werden grote delen van de heidevelden en broeklanden ontgonnen. Door middel van zogenaamde Markedelingen werden de gemeenschappelijke gronden verdeeld en aan particulieren toegewezen.

Op grond van uiterlijke kenmerken worden binnen het jonge ontginningslandschap drie deelgebieden onderscheiden: de Flierdijk, Hammerfliet en Linderveld en Nieuwoord-De Kooijen. Centraal in het gebied ligt de Zandstuve, een heiderestant dat in de 19<sup>de</sup> eeuw met naaldhout beplant werd om overstuiving van het omringende landbouwgebied tegen te gaan. Hammerfliet ligt ten noorden van de Geerdijk. Nieuwoord-De Kooijen ligt tussen de Geerdijk en de Zandstuve. Het Linderveld ligt ten zuiden van de Zandstuve.

De Hammerfliet en het Linderveld hebben vergelijkbare kenmerken; ze zijn grootschalig, opener en sluiten aan op oude beekdalen. Beide gebieden hebben grotere, rechte percelen. De wegen zijn recht, ze lopen grotendeels evenwijdig aan elkaar, er komt vrijwel geen bebouwing voor in de gebieden. De boerderijen zijn er relatief groot.

In het Linderveld ten noorden van de Flierdijk is een zone ontstaan met uiteenlopende recreatieve functies.

Nieuwoord-De Kooijen kent een kleinschalig karakter. Door de markedeling en de individuele ontginningen zijn kleine percelen ontstaan. De bebouwing staat verspreid langs een serie korte rechte wegen. Van oudsher staan hier kleinere boerderijen.

De agrarische betekenis van het Linderveld is klein. Door de komst van paardenweitjes en kwekerijen wordt het grondgebruik steeds diverser. De meeste

blokwegen zijn eenzijdig beplant. Verspreid over het gebied komen singels en kleine bosjes voor. Enkele beplantingselementen zijn restanten van het voormalige veengebied.

De Kooijen verandert langzaam in een nieuw woonlandschap. De bestaande kleine boerderijen worden uitgebreid of maken ruimte voor nieuwe grotere huizen. Omdat dit gebied geen agrarische toekomst heeft laat het beleid deze ontwikkelingen toe.

De vrijheid die particulieren in dit deel vanuit welstand krijgen voor de plaatsing en vormgeving van gebouwen vraagt om een stevig raamwerk in de openbare ruimte. De wegen moeten een ruime berm houden en stevig in bomen staan. Dat geldt ook voor de ten zuiden van de Zandstuve gelegen Flierdijk. De wegbeplanting die daar op enkele plekken is onderbroken zou aangevuld moeten worden.

In het gebied tussen de Zandstuve en de Flierdijk liggen een bungalowpark, een manege en een sportcomplex. Het gebied ontwikkelt zich tot een recreatief uitloophoogte van Vroomshoop en Den Ham. Het beleid stuurt aan op een uitbreiding van deze functies ten noorden van de Flierdijk.

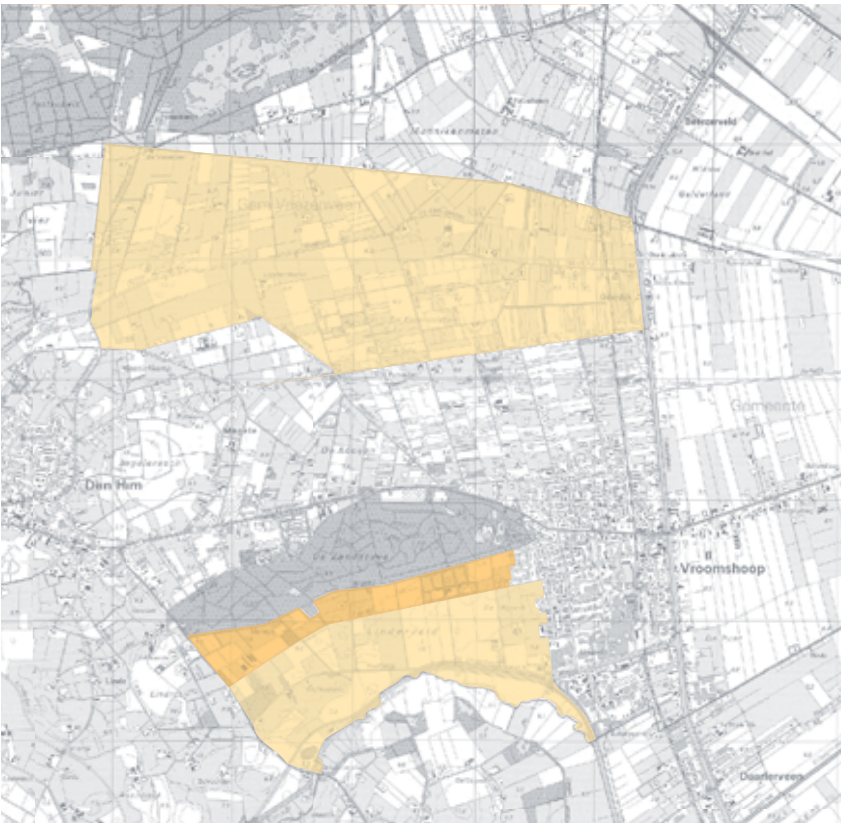
Voor Hammerfliet en het Linderveld is het behoud van de openheid in aansluiting op de beide beekdalen het belangrijkste uitgangspunt. Een zorgvuldige inrichting van de erven en een compacte organisatie van de bebouwing op de erven heeft een positieve invloed op deze openheid.

## beleid

- ruimte maken voor de ontwikkeling van een nieuw woonlandschap in de Kooijen en voor recreatie langs de Flierdijk
- verstevigen van de wegbeplanting in De Kooijen en langs de Flierdijk
- behoud van de openheid van het landschap in Hammerfliet en Linderveld
- inrichting en organisatie van de erven draagt bij aan de versterking van de landschappelijke kenmerken

# gebiedsindeling

De welstandstoets zal binnen de jonge ontginningslandschap nodig zijn in Hammerfliet dat gelegen is ten noorden van de Geerdijk, in de zone tussen de Zandstuve en de Flierdijk en in het gebied Linderveld dat zich uitstrekt tussen de Flierdijk en de Linderbeek. Het gebied de Kooijen en de Zandstuve vallen buiten de welstandstoets en zijn welstandsarm.



Hammerfliet en Linderveld

Flierdijk

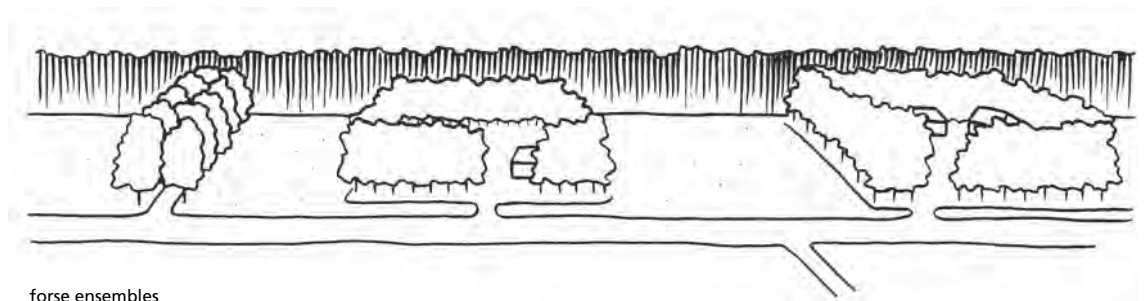
# flierdijk

recreatief uitloopegebied van Vroomshoop



ruime doorzichten naar de Zandstuve

De Zandstuve is een opvallend landschappelijk object in Twenterand. Door de bolle vorm en hoogopgaande beplanting kan dit heiderestant van verre worden gezien. De randen van deze bult zijn aantrekkelijk voor de vestiging van uiteenlopende functies. De noordrand zit al aardig vol. De zuidrand staat nieuwe ontwikkelingen te wachten. Essentieel voor dit gebied is dat de bosrand vanaf de Flierdijk zichtbaar blijft. Dit houdt in dat nieuwe functies als forse landschappelijke eenheden ontwikkeld moeten worden met daartussen ruime doorzichten naar de Zandstuve.



forse ensembles

## welstandscriteria

- de bebouwing is opgebouwd uit ensembles: verzamelingen van gebouwen met een grote interne samenhang
- tussen de ensembles zijn er vanaf de Flierdijk ruime zichten naar de Zandstuve
- serrestallen staan achter de bedrijfswoning(en) en hebben een sobere uitstraling
- vanwege de afwijkende bouwvorm zijn bij serrestallen alleen gedekte, ingetogen en natuurlijke kleurstellingen toegestaan

## erfinrichting

- de ensembles zijn in het landschap ingepast middels bomenrijen of een houtsingel



erfplanting als losse bomen



erfplanting als bosjes



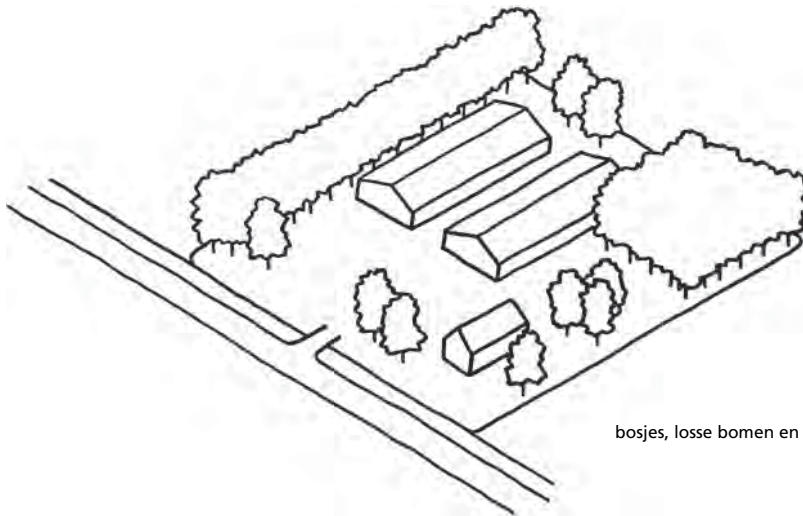
goede verhouding tussen bebouwing en erfplanting

# hammerflier / linderveld

een relatief open overgang naar bosgebied aan noordzijde en naar beekdal aan zuidzijde

Dik in het geboomte staande erven karakteriseren Hammerflier. De forse groene elementen sluiten goed aan bij de ligging van dit gebied tegen het bosrijke omgeving van de Overijsselse Vecht. Voor een goede landschappelijke inpassing dient de erfbeplanting in een goede verhouding te staan tot de bebouwing.

De noord- en de zuidkant van het Linderveld zijn duidelijk begrensd; langs de Flierdijk en langs het Overijssels Kanaal bakenen bomenrijen het gebied af. Aan de oostzijde vormt de bebouwingsrand van Vroomshoop een relatief scherpe wand. Aan de westzijde grenst het gebied aan het kampenlandschap. In het licht glooiende Linderveld staan enkele boerderijen en bosjes verspreid. De erfbeplantingen zijn mager of ontbreken. Gevolg is dat enkele grote stallen het Linderveld en beekdal domineren. Een steviger beplanting van de erven zou welkom zijn.



bosjes, losse bomen en bomensingel als erfbeplanting bij grote boerderijen

## welstandscriteria

- de bijgebouwen staan achter de voorgevellijn van de woning
- serrestallen staan achter de bedrijfswoning(en) en hebben een sobere uitstraling
- vanwege de afwijkende bouwvorm zijn bij serrestallen alleen gedekte, ingetogen en natuurlijke kleurstellingen toegestaan

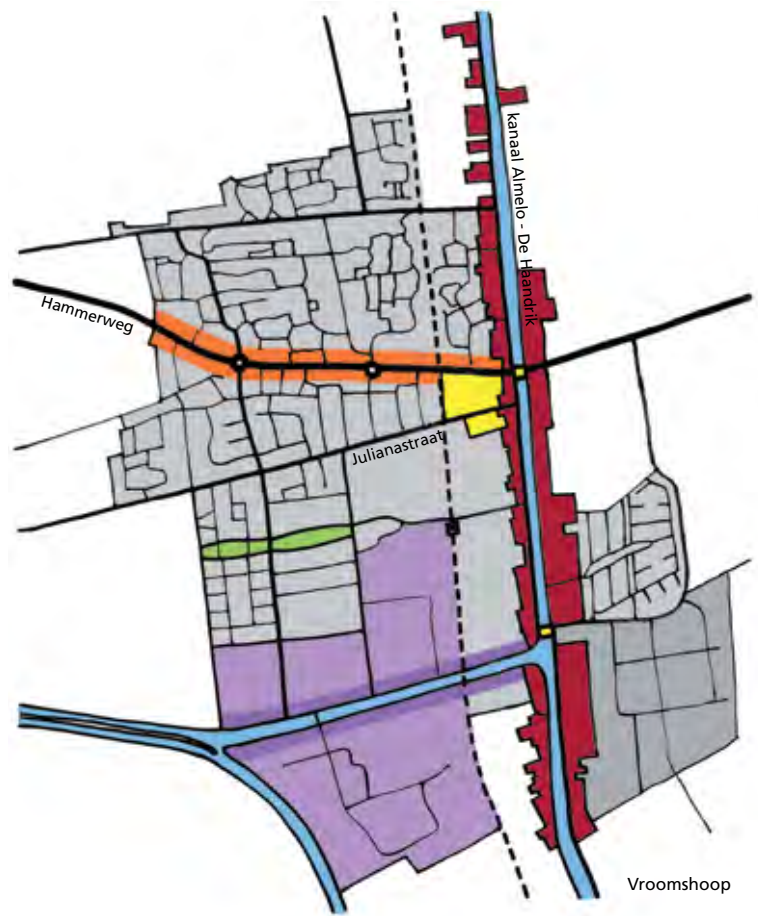
## erfinrichting

- de massa van de bebouwing en de erfbeplanting staan in een goede verhouding tot elkaar
- de bebouwing is in het landschap ingepast middels bosjes, losse bomen of een singel

**vroomshoop**







Hammerweg niet als oud lint herkenbaar



centrum introvert



langs kanaal uiteenlopende bebouwing

## kenmerken

- lintbebouwing langs het kanaal, rechthoekige structuur van het dorp
- Hammerstraat niet herkenbaar, aandacht voor de gevelwanden
- winkelcentrum verstopt, industrie presenteert zich niet aan het kanaal
- ruimte voor nieuwe commerciële ontwikkelingen

# kenmerken en beleid

Het kanaaldorp Vroomshoop is in 1859 ontstaan op het zogenaamde Hammer Bovenveen. Het dorp ontleent de naam aan een hoger gelegen stuk grond, de Vroomshoopsbelt. Deze verhoging is een uitloper van de Zandstuve. Bij de start van de grootschalige ontginning vestigden zich hier de eerste veenarbeiders aan het kanaal van Almelo naar De Haandrik.

De ruimtelijke ontwikkeling van Vroomshoop tussen 1850 en 1960 kan in een viertal fasen worden verdeeld. In de eerste fase ontwikkelt de nederzetting zich door middel van lintbebouwing dichtbij De Punt van Separatie ter weerszijden van het water. In de tweede fase worden de linten verdicht. De 'Groninger boeren' die zich in 1890 in de veenkolonie vestigen, bouwen hun boerderijen langs De Tonnendijk. Een eerste niet lineaire uitleg, door de in 1916 opgerichte woningbouwvereniging 'Beter Wonen', vormt de derde stap. In de laatste fase worden er buurtjes achter de linten gebouwd.

De belangrijkste drager van de ruimtelijke structuur is nog steeds het kanaal Almelo - De Haandrik. De bebouwing langs het kanaal verschilt. Oude rijk gedetailleerde woonhuizen wisselen af met eigentijdse villa's, bungalow met eenvoudige woningen. Op enkele plaatsen wordt de fijne korrel van het lint onderbroken door grotere bouwwerken als een kerk, een silo of een appartementengebouw. Naast het kanaal bepalen het Zwolsekanaal en oude wegen als de Hammerweg, de Julianastraat en de Lindenlaan de huidige structuur van het dorp. Tussen deze lijnen is het dorp uitgebreid. Het dorp kent een flink bedrijventerrein: Linderflier. Kortgeleden heeft Vroomshoop met een nieuwe uitbreiding een sprong over het kanaal Almelo - De Haandrik gemaakt. In De Punt is een rondweg gerealiseerd vanaf het kanaal naar de Tonnendijk. Langs de weg is een bedrijventerrein in ontwikkeling, binnenkort volgt een woonwijk.

Het dorps hart wordt gevormd door het in de jaren tachtig gerealiseerde winkelcentrum. Dit centrum ligt verscholen achter de bebouwing van de Hammerstraat en het kanaal. Ter hoogte van het centrum is de Hammerstraat niet als oud bebouwingslint herkenbaar. Het wegprofiel is er niet helder meer, meerdere gevels zijn vervallen, er zitten gaten in het lint.

Langs het kanaal wordt ter hoogte van het centrum de continuïteit van de bebouwing onderbroken met een fors appartementengebouw. De Julianastraat is vanaf het kanaal de meest directe toegang tot het centrum. Stedenbouwkundig wordt de betekenis van deze weg echter niet ondersteund. Dat heeft als gevolg dat er langs deze belangrijke route 'blinde muren' staan.

Vroomshoop is een dorp om in te wonen maar vooral ook om in te werken. De nieuwe bedrijven- en woonlocatie ten oosten van het Kanaal Almelo - De Haandrik en het winkelcentrum zijn ruimtelijke vertegenwoordigers van dit beleid. Om deze positie te behouden en te versterken is het noodzakelijk om in de toekomst ruimte te creëren voor nieuwe commerciële ontwikkelingen. Daarnaast is het van groot belang dat het huidige introverte winkelcentrum naar het kanaal en de Hammerstraat een herkenbaar gezicht krijgt. Vanaf het kanaal en de weg dient het centrum ook beter toegankelijk te worden. Naast de bebouwing kan ook de inrichting van het openbaar gebied ingezet worden om het onderscheid tussen de verschillende centrumdelen herkenbaar te houden. Daarbij verdienen de kanaaloevers een versteviging. Waar het kanaal oorspronkelijk stevig in de bomen stond zijn deze inmiddels bijna geheel verdwenen.

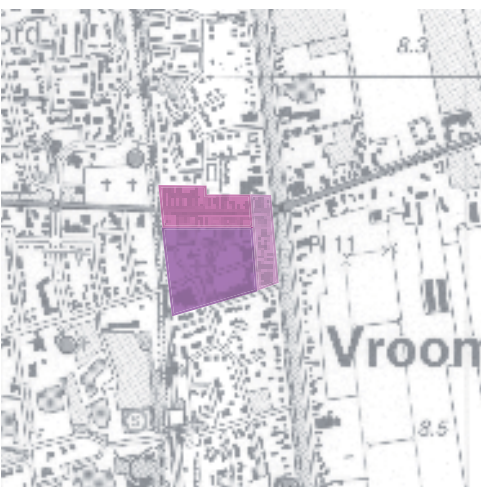
## beleid

- herkenbaarheid en toegankelijkheid van het winkelcentrum vergroten
- karakteristieken van de verschillende centrumdelen middels bebouwing en inrichting van openbare ruimte vergroten

# gebiedsindeling

Het centrumgebied van Vroomshoop wordt begrensd door het kanaal, de Hammerstraat, de spoorlijn en de achtergevel van de bebouwing langs de Julianastraat. Door de ligging langs de belangrijke historische lijnen kunnen binnen het centrum drie gebieden worden onderscheiden. Dat zijn de kanaalzone, het oude lint en het nieuwe winkelcentrum.

De overige delen van het dorp zijn welstandsarm. Voor Vroomshoop-Oost geldt een beeldkwaliteitsplan.



- centrum
- lint
- kanaal



# centrum

levendig dorpscentrum, betere inbedding, zichtbaarheid



schaal bebouwing past bij dorps karakter



directe relatie van bebouwing met straat

Met de ontwikkeling van nieuwe bebouwing en herkenbare en veilige routes van het winkelcentrum naar het kanaal en de Hammerstraat zal het centrumgebied binnen het dorp een duidelijker gezicht krijgen. Een goede positionering van de bebouwing alsook het aanbrengen van voorkanten naar de toegangen tot het centrum en naar de omgeving zijn daarbij van groot belang.

Om rustige en herkenbare gevelwanden te creëren is de plaatsing van de reclames belangrijk. De reclameuitingen moeten een integraal onderdeel vormen van de architectuur.

## welstandscriteria

- de bebouwing past wat betreft voorkomen en volume bij het meer stedelijke karakter van het centrum
- de bebouwing kent een directe relatie met de straat; geen blinde gevels
- de bebouwing staat in de rooilijn en kent aan de onderzijde een 'plint'

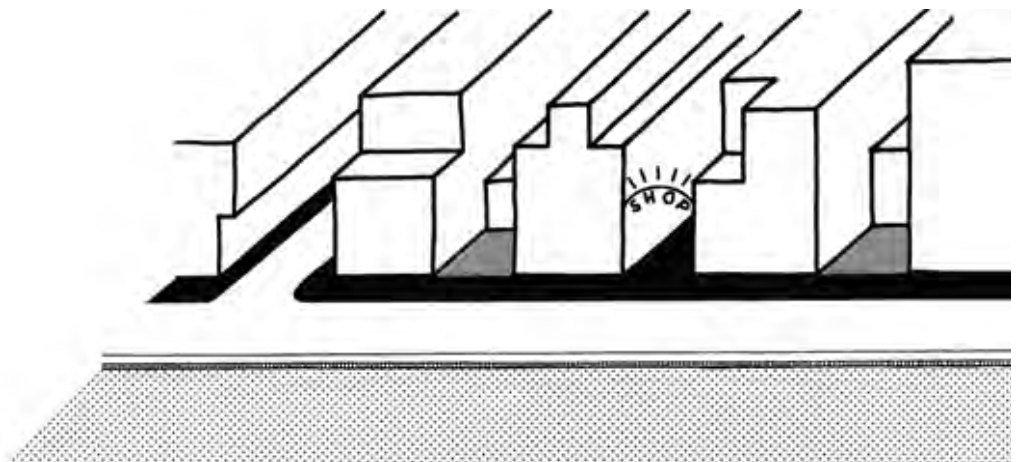
# kanaal

continuïteit behouden



bebouwing presenteert zich aan het kanaal

De gebouwen langs het kanaal staan op zichzelf, herkenbaar, relatief kleinschalig en bijna op dezelfde afstand van elkaar. Wenselijk is om deze ruimtelijke opbouw van het kanaallint ter hoogte van het dorpscentrum door te zetten. De ritmiek van het lint kan vertaald worden in een verspringende rooilijn en/of in een gevarieerde bouwhoogte. De gebouwen mogen hier een forsere maat hebben en hoeven niet los van elkaar te staan. De panden moeten zich duidelijk presenteren naar het kanaal.



huidige ritmiek van bebouwing behouden

## welstandscriteria

- de bebouwing presenteert zich aan het kanaal
- de bebouwing staat in de rooilijn
- de panden passen met hun geleding binnen de afwisselende ritmiek van de huidige bebouwing langs het kanaal
- de bebouwing kent een directe relatie met de straat; geen blinde gevels

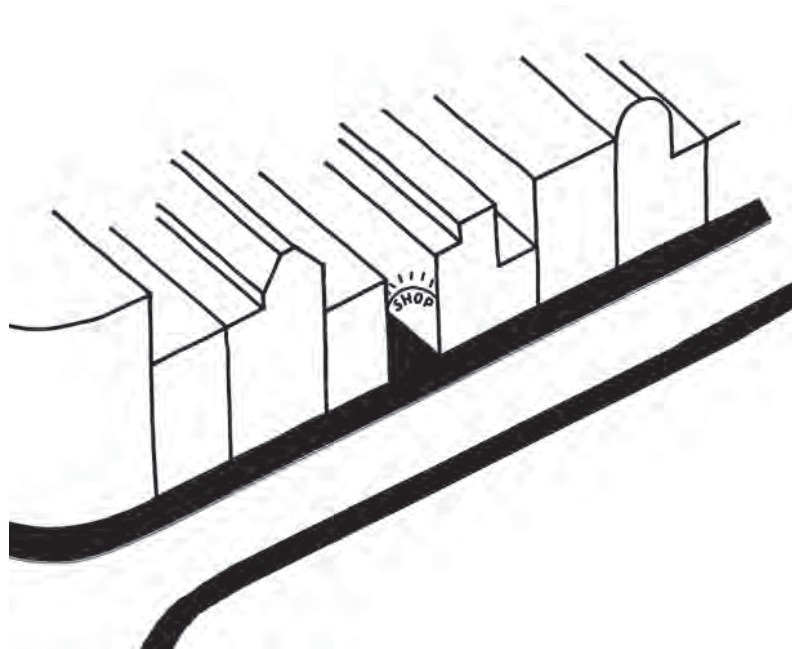
# lint

levendige winkelstraat, verbetering wanden

De herkenbaarheid van het centrum aan de Hammerstraat, tussen de spoorlijn en het kanaal, is niet groot. Gebouwen maken er geen duidelijke front naar de weg. In de toekomst moeten de kansen die zich voordoen aangegrepen worden om deze wanden te verbeteren. De ontwikkeling van forse en individueel herkenbare panden is op deze plek welkom. Reclameuitingen worden als een integraal onderdeel van de gevelwanden beschouwd.



verbetering wanden noodzakelijk



volumes bij dorps karakter laten passen

## welstandscriteria

- de bebouwing staat in de rooilijn
- de panden hebben een individuele uitstraling
- de panden passen met hun geleding binnen de meer gesloten ritmiek van het lint
- de bebouwing kent een directe relatie met de straat; geen blinde gevels

**veenlandschap**







Het veenlandschap ligt ten oosten van het kanaal Almelo - De Haandrik. De ontginning van het grote hoogveengebied ten noorden van Almelo vond in verschillende perioden en op verschillende wijzen plaats. De eerste bewoningssporen dateren uit de 14<sup>e</sup>, mogelijk zelfs de 13<sup>e</sup> eeuw. Het begon met de ontginning van Vriezenveen. De basis lag bij de rivier de Aa, ten noorden van Almelo, waarvandaan de kavels onbeperkt in het woeste terrein werden doorgetrokken. Zo zijn de langgerekte kavels ontstaan.

De overige delen van het hoogveengebied zijn later vanaf De Tonnendijk ontgonnen. Het grootste gedeelte van het veenlandschap draagt de kenmerken van een commerciële vervening. Het veenkoloniaal landschap is vanaf de jaren vijftig van de 19<sup>e</sup> eeuw ten bate van de turfwinning ontgonnen. De brandstof werd ondermeer gewonnen voor de opkomende Twentse industrie. De kanalen en zijkanalen werden gegraven voor de ontwatering, de ontginning en de afvoer van de turf. De rechte lijnen van deze vervoersassen bepalen mede het nederzettings- en verkavelingspatroon van het gebied.

In de 50 en 60er jaren van de 20<sup>e</sup> eeuw vond in het veenlandschap een ingrijpende ruilverkaveling plaats. De smalle, opstreckende verkaveling maakte plaats voor grote rechthoekige percelen. Aan de noordzijde van het gebied is een strook met de oude percelering behouden gebleven, het Veenschap geheten. Ook de Fayersheide, de Leemansjoste en het Oude Kerkhof zijn herkenbare restanten van de oude verkaveling.

De ruimtelijke opbouw van het veenlandschap wordt in belangrijke mate bepaald door enkele grotere geïsoleerd gelegen landschappelijke elementen en bebouwingsconcentraties: de Engbertsdijksvenen, het Veenschap en de streekdorpen Vriezenveen en Westerhaar - Vriezenveensewijk. Enkele lijnvormige elementen delen het landschap verder in. Deze lijnen bestaan vooral uit bebouwingslinten en

## kenmerken

- bijzondere linten in relatief open landschap
- noord-zuid verkaveling in zuiden, oost-west verkaveling in noorden
- enkele forse landschappelijke elementen

# kenmerken en beleid

wegbeplantingen waaraan erfbeplantingen zijn gekoppeld. Ten zuiden van het Veenschap zijn de wegen voornamelijk noord-zuid gericht. Ten noorden hiervan hebben ze een oost-west oriëntatie. Deze richtingen komen terug in de verkaveling.

De ontstaansgeschiedenis en het uiterlijk van de bebouwingslinten verschilt. De Tonnendijk is door Groningse boeren aangelegd. Enkele prachtige boerderijen vormen de stille getuigen van het verleden. De statige boerderijen met een dwarshuis verschillen flink van de boerderijen en huisjes die later in het westelijke deel van het lint, richting Vroomshoop, zijn gebouwd. Deze boerderijen zijn monumentwaardig. De wegdoorp De Pollen is in 19<sup>e</sup> eeuw ontstaan. Vanaf de Oude Hoevenweg werd het veengebied in cultuur gebracht. Bijzonder is hier dat kopgevels en de kap schuin ten opzichte van de weg staan.

De ruilverkavelingslinten Oostermaatweg, Westerveenweg en Dalweg zijn door de gelijke vormgeving alsmede de toepassing van rode baksteen en rode dakpannen op de boerderijen aan elkaar verwant. De erven zijn opvallend compact. De bouwwerken, bestaande uit een of twee woonhuizen, enkele schuren en andere bijgebouwen, staan er dicht bij elkaar. Het erf is omhuld met beplanting. Binnen de groensingel komen zowel solitaire bomen als kleine bosjes voor. Met uitzondering van De Pollen, zijn bij alle linten de ruime doorzichten tussen de erven door naar het achterliggend open landschap gemeenschappelijk. In De Pollen kan het achterliggende agrarische gebied vanaf het lint maar op enkele plaatsen gezien worden. Tussen de linten liggen nog enkele boerderijen in het open veld. De laatste jaren zijn er enkele boerderijen verplaatst naar dwarswegen zoals naar de Hoffmansweg en de Harmsenweg.

In tegenstelling tot het kleinschalige en ruimtelijk

besloten kampenlandschap is het veenlandschap grootschalig en open. Bij het veenlandschap staat het behoud van de openheid voorop. Daarom is er voor gekozen tussen Vriezenveen en Almelo geen stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden. Vriezenveen blijft los van Almelo. Behoud van openheid betekent geen conservering. Er moet ruimte zijn voor de uitbreiding van bestaande of de vestiging van nieuwe agrarische bedrijven.

Het onderscheid in drie typen linten vormt de basis voor nieuwe ontwikkelingen. Naast de plaatsing van de gebouwen op de kavel zal ook de inrichting van het erf een belangrijke rol spelen bij het behoud en de versterking van de kenmerken van de linten.

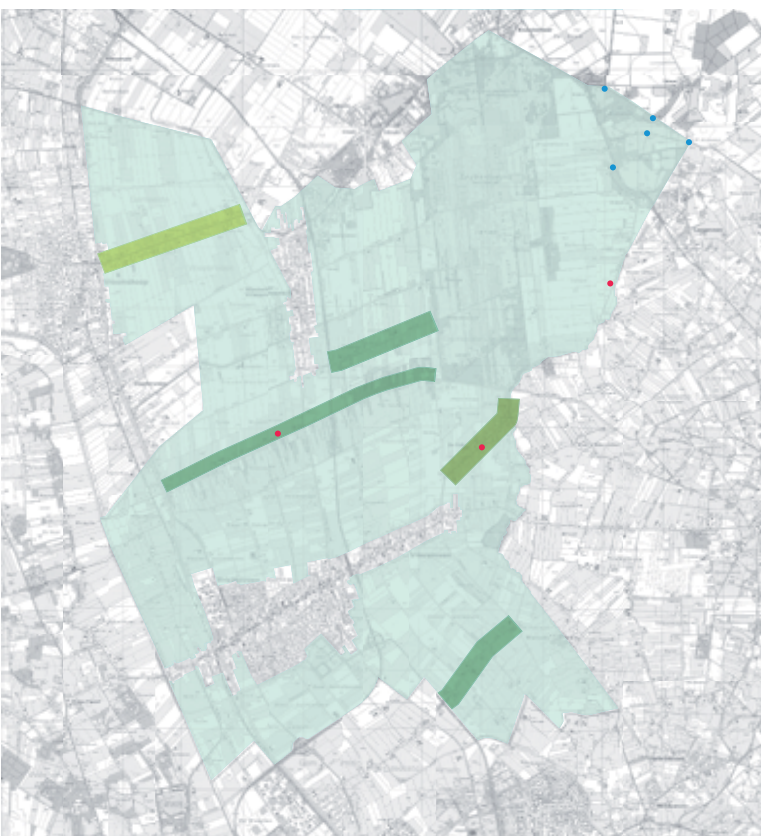








## beleid

- versterken van het huidige profiel van de linten
- inrichting en organisatie van de erven draagt bij de versterking van de landschappelijke karakteristieken
- behouden van de doorzichten tussen de erven door naar het open veenlandschap

# gebiedsindeling

Binnen het veenlandschap zijn een viertal deelgebieden te onderscheiden, te weten een groot open veld waarin drie typen linten liggen. Het meest noordelijke lint is De Tonnendijk. De drie linten Dalweg, Westerveenweg en Oostermaatweg die ten tijde van de ruilverkaveling zijn aangelegd vertonen ruimtelijk veel overeenkomsten. Voor alle drie gelden dezelfde welstandsregels. Het compacte lintdorp De Pollen is ontstaan op een uitloper van een zandrug, langs de doorgaande weg van Vriezenveen naar Bruinehaar.



-  open velden
-  Tonnendijk
-  Westerveenweg / Oostermaatweg / Dalweg
-  De Pollen
-  rijksmonument
-  gemeentelijk monument

# open velden

behoud openheid

De in de velden gelegen boerderijen hebben een forse maat. Naast het woonhuis staan één of meer grote schuren of stallen. De situering van de bijgebouwen varieert momenteel. Soms staan ze naast het woonhuis, soms er voor, dan weer erachter.

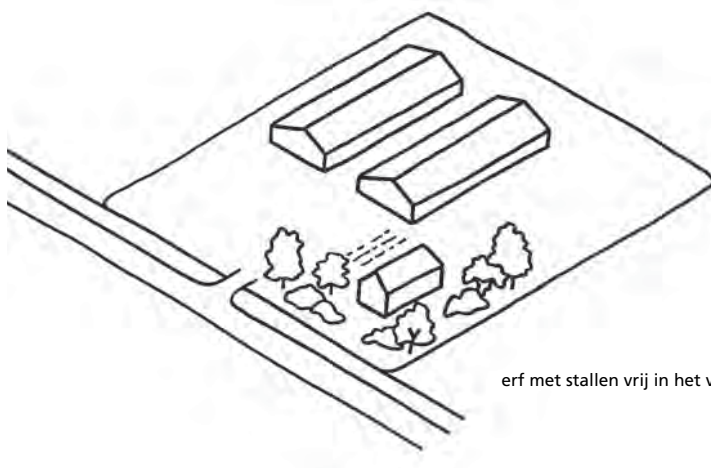
Plaatsing achter de voorgevel van het woonhuis of helemaal achter het huis heeft de voorkeur. De grote schuren en stallen kunnen achter op de kavel kaal in het open veld staan. Deze grote objecten passen bij de wijdsheid en het landbouwkundige karakter van het landschap. Het erf rondom het woonhuis mag vriendelijker van karakter worden. Een goede beplanting helpt daarbij.



grote stallen vrij in het veld



erfbeplanting rond woning



erf met stallen vrij in het veld

## welstandscriteria

- de bijgebouwen staan achter de voorgevellijn van de woning
- serrestallen staan achter de bedrijfswoning(en) en hebben een sobere uitstraling
- vanwege de afwijkende bouwvorm zijn bij serrestallen alleen gedekte, ingetogen en natuurlijke kleurstellingen toegestaan

## erfinrichting

- de erfbeplanting staat rond de woning
- nieuwe grote stallen staan vrij in het veld

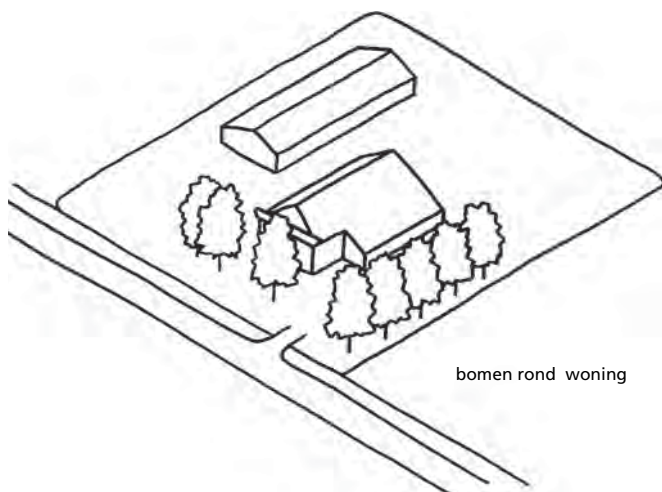
# tonnendijk

agrarisch lint, ruimte voor grotere nieuwe landbouwbedrijven

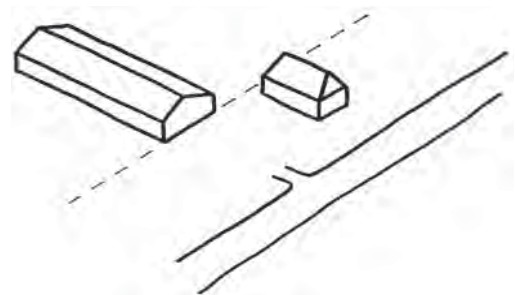


statige Groningse boerderij

Langs de Tonnendijk staan de boerderijen los van elkaar waardoor er doorzichten zijn naar het achterliggende veenlandschap. Behoud van dit transparante karakter is uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkelingen. De situering van de gebouwen op het erf en de erfinrichting spelen bij de beleving een rol. Het situeren van de woon- en bedrijfsgebouwen met de nokrichting haaks op de weg geeft een verwijzing naar het achterliggend veld. Typierend voor dit lint is ook dat de woonhuizen met de voorkanten naar de weg staan en de bijgebouwen daarachter. Kenmerkend zijn de solitaire bomen of boomgroepen rond het woonhuis. Het ontbreken van erfafscheidingen maakt het mogelijk om vanaf de openbare weg over het erf naar het achtergelegen agrarisch gebied te kijken.



bomen rond woning



nokrichting haaks op weg, bijgebouwen achter de woning

## welstandscriteria

- tussen de kavels zijn er ruime doorzichten naar het achterliggende landschap
- de voorgevel van de woning is op de weg gericht, bijgebouwen staan achter de woning
- de nokrichting van bebouwing staat haaks op de weg
- serrestallen staan achter de bedrijfswoning(en) en hebben een sobere uitstraling
- vanwege de afwijkende bouwvorm zijn bij serrestallen alleen gedekte, ingetogen en natuurlijke kleurstellingen toegestaan

## erfinrichting

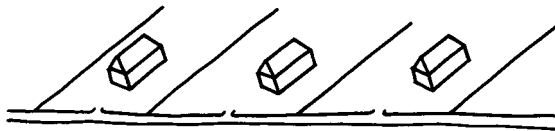
- rond het voorhuis/de woning staan bomen

# de pollen

een divers woonlint

De Pollen is een compact lint. Vanaf de doorgaande weg is op enkele plaatsen tussen de bebouwing een doorzicht op het veenlandschap mogelijk. Deze 'vensters' zijn niet ruim. Dicht beplante, aan elkaar grenzende tuinen en garages belemmeren het uitzicht. Waar mogelijk zou in de toekomst meer ruimte gecreëerd kunnen worden voor enkele extra doorzichten.

Bijzonder aan De Pollen is dat de nokken van de bebouwing parallel aan de verkaveling lopen, waardoor de voorgevels schuin ten opzichte van de weg staan. De woonhuizen richten zich op de weg, de bijgebouwen staan daarachter.



nokrichting evenwijdig aan de verkaveling



schuin op de weg

## welstandscriteria

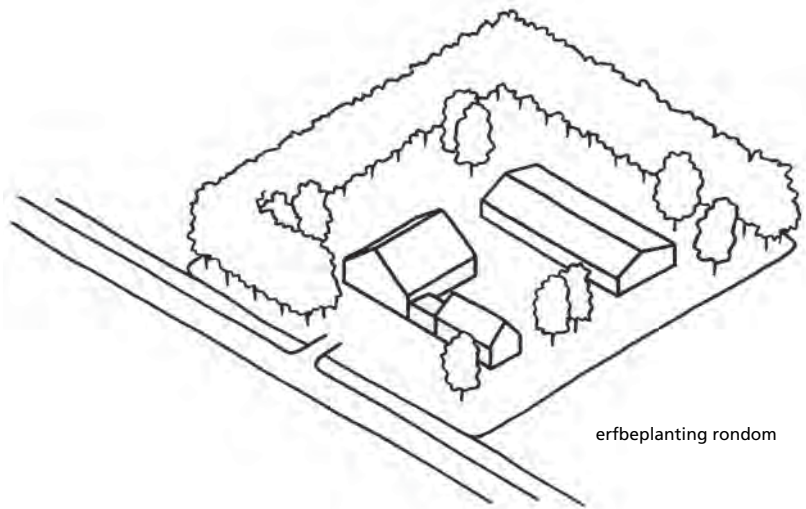
- tussen de kavels is ruimte voor enkele doorkijkjes naar het achterliggende landschap
- de voorkanten van woningen zijn op de weg gericht, de bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn
- de nokrichting is evenwijdig aan de verkaveling
- serrestallen staan achter de bedrijfswoning(en) en hebben een sobere uitstraling
- vanwege de afwijkende bouwvorm zijn bij serrestallen alleen gedekte, ingetogen en natuurlijke kleurstellingen toegestaan



'rode' gevel en kap



kavel rondom beplant



erfbeplanting rondom



# westerveen - oostermaat - dalweg

behoud van het oorspronkelijke karakter ruilverkavelingslint

De ruilverkavelingslinten kennen ruime doorzichten, tussen de boerderijen door, naar het achterliggende open gebied. De erven zijn compact, de bebouwing is rood gekleurd. De compacte opzet wordt versterkt door een groene beplantingszoom rondom. Leidraad voor de toekomstige ontwikkelingen van het lint is het behoud van de genoemde kenmerken.



ruilverkavelingslint, ruimte tussen de boerderijen

## welstandscriteria

- tussen de kavels blijft ruimte voor doorkijken naar achterliggende landschap
- de erven kennen een compacte opzet
- de bebouwingsmassa staat in een goede verhouding tot de erfbeplanting
- de voorkanten van de woningen staan aan de weg, de bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn
- voor de gevel en de kap van de bebouwing worden 'rode' kleuren gebruikt met dien verstande dat vrijstaande stal- en bergingsruimten in gedekte kleurstelling uitgevoerd kunnen worden
- serrestallen staan achter de bedrijfswoning(en) en hebben een sobere uitstraling
- vanwege de afwijkende bouwvorm zijn bij serrestallen alleen gedekte, ingetogen en natuurlijke kleurstellingen toegestaan

## erfinrichting

- de erven zijn rondom beplant

**vriezenveen**





Vriezenveen ligt op een zandopduiking. In de loop van de eeuwen is de nederzetting uitgegroeid tot het huidige zes kilometer lange weg- en streekdorp. De hoofdas van het dorp, de oude ontginningsbasis, wordt gevormd door de Hammerweg, Westeinde en Oosteinde.

De nederzettingvorm, die nog goed herkenbaar is, komt voort uit de wijze van veenontginning. De basis lag bij de Aa, een riviertje ten noorden van Almelo. In eerste aanzet werd het veen verdeeld in naast elkaar gelegen, onderling vrijwel evenwijdige "hoeven". Dit waren percelen van zo'n honderd meter breed. De hoeven werden onderling gescheiden door afwateringsloten. In de loop van de eeuwen breidde de veenontginning zich noordwaarts uit, gevolg was dat de boerderijen ook

noordelijker kwamen te liggen. Rond het midden van de 17e eeuw is de huidige locatie van Vriezenveen bereikt. De percelen die door vererving van de oorspronkelijke hoeven in veel gevallen niet breder waren dan enkele meters, strekten zich ter weerszijden van de verbindende straat enkele kilometers diep uit.

De ontginningen vonden op individuele wijze plaats. Men begon vanaf de weg totdat men de grens van het gebied bereikte. Op deze wijze ontstonden de lange en smalle kavels, tezamen het slagenlandschap genoemd. De boerderijen, oorspronkelijk van het "lös-hoes" type, stonden langs de straat. Na een tijdje werd bebouwing langs de dorpsstraat, ondanks de opdeling van de kavels in de lengterichting, onmogelijk. De nieuwe woningen en bedrijven werden achter de

## kenmerken

- dorpslint met brinken, achterzijde begrensd door beplante parallelweg
- continuïteit van het lint verstoord bij het centrumplein
- het industriegebied langs het kanaal vormt nu geen mooie entree van het dorp

# kenmerken en beleid



bestaande geplaatst. Vaak in meerdere geledingen. De woningen waren bereikbaar via zogenaamde oppaden. De boerderijenclusters die zo ontstonden worden "brinken" genoemd. Het grootste deel van de oorspronkelijke boerderijen is nu verdwenen. In 1905 is een gedeelte van Vriezenveen door brand verwoest, het Oosteinde is grotendeels gespaard gebleven. De vorm van de vrijwel kaarsrechte dorpsstraat wordt gekarakteriseerd door de hoek waaronder de straat de aan weerszijden van de weg gelegen kavels aansnijdt. De kavels staan schuin opzichte van de weg, de voorgevels daarmee ook. Door het inspringen van de bebouwing verandert het straatprofiel voortdurend van breedte.

In de jaren '30 is het oude patroon, waarbij de gebouwen in het lint én achter elkaar werden gebouwd, gestopt. In de nieuwe bouwverordening werd dit verboden. De eerstvolgende uitbreiding, het zogenaamde Rondwegplan, kwam naast het dorpslint te liggen. Latere uitbreidingsplannen sloten hier op aan. Met nieuwe wegen, die parallel aan het lint lopen, is de historische ontginningsbasis met de brinken en relicten van het slagenlandschap duidelijk ingekaderd. De bebouwing in het oude lint onderscheidt zich van de bebouwing in de uitbreidingswijken. De hoofdgebouwen zijn hoofdzakelijk in een donkere, roodbruine steen uitgevoerd. Ze hebben steile dakhellingen en een lage goothoogte. De nok loopt evenwijdig met de verkaveling. De kopgevels hebben lichte windveren. De bijgebouwen, die mede het karakter van de brinken bepalen, zijn vaak in hout uitgevoerd. Zwartbruin en donkergroen zijn

overheersende kleuren voor het hout, details als vogelschroten en windveren zijn wit geschilderd.

Voor het centrum van Vriezenveen is een plan ontwikkeld. De rondweg uit het plan is inmiddels gerealiseerd. Ten noorden en ten zuiden van het centrum liggen forse parkeerplaatsen. Aan de noordelijke rondweg zijn, bij de parkeerplaats, twee grote supermarkten en een bank gesitueerd. Smalle winkelstraten verbinden de parkeerplaats met het lint. Aan de zuidzijde liggen de winkels direct rond de parkeerplaats. Met de nieuwe parkeerplaatsen en de voorzieningen rondom het plein bij het 'nieuwe' gemeentehuis heeft het centrum een hele ruime opzet gekregen.

Op enkele plaatsen doorbreken blinde muren van supermarkten de compacte opbouw van het oude lint. Door de ruilverkaveling is het lint een stuk minder groen geworden. Van de boerenerven zijn veel bomen en fruitbomen verdwenen. Toch heeft Vriezenveen nog een eigen herkenbaar karakter. Dat komt door de brinken, door de schuine ligging van de kopgevels ten opzichte van de straat en door de overblijfselen van het oude slagenlandschap aan de achterzijden van de smalle kavels. Deze zeldzame verschijningsvorm is het waard om te behouden.

In de jaren '90 is door het omleiden van het doorgaande verkeer een knip gemaakt. In het centrum is het dorpslint inmiddels autoluw- c.q. autovrijgebied geworden. Met de aanleg van het plein is de ruimtelijke continuïteit van het lint verstoord. De inrichting van de openbare ruimte kan helpen om de herkenbaarheid van de oude structuur en van het nieuwe centrum te vergroten.

Het behoud van het lint mag niet ten koste gaan van de verdere ontwikkeling van het centrum tot een aantrekkelijk winkelgebied. Architectuur kan bijdragen om de commercie op een harmonieuze wijze in het lint te vervlechten.





## beleid

- behoud van ruimtelijke en architectonische kenmerken van het historische lint
- ruimtelijke continuïteit van het oude lint in het centrum
- de inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan herkenbaarheid van het lint en het centrum

# gebiedsindeling

In Vriezenveen worden vanuit welstand twee gebieden onderscheiden. Dat zijn het historische lint en het dorpscentrum. Het oude lint omvat De Hammerweg, het Oosteinde en het Westeinde. Het centrumgebied wordt begrensd door de Weemestraat, Koningsweg, Bouwmeesterstraat, Almeloseweg, Platanenplein, Kerkstraat, Krijgerstraat, Schout Doddestraat, Manitobaplein en Jonkerlaan. De overige delen van het dorp zijn welstandsarm.



-  centrum
-  oud lint
-  rijksmonument
-  gemeentelijk monument

# centrum

vitaal en levendig winkelcentrum



ruimtelijke continuïteit van het lint herstellen



verspreide ligging winkels en voorzieningen

De losse ruimtelijke structuur van het centrum, die bestaat uit een verspreide ligging van winkels, voorzieningen en enkele forse parkeerplaatsen, past niet bij het compacte karakter van het oude lint. Ten noorden en ten zuiden van het lint zijn twee voorzieningen- en winkelclusters ontstaan. De noordelijke cluster ligt aan de nieuwe rondweg. Met twee korte winkelsteegjes is dit gebied met het oude lint verbonden. De zuidelijke voorzieningencluster, rondom het nieuwe plein bij het gemeentehuis, ligt los van het oude lint. Deze wijdlopige opzet van het centrumgebied bemoeilijkt de oriëntatie. Vanaf de randen zijn de winkels bereikbaar voor auto's. Het centrum is intern alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers. Door de omleiding van het bestemmingsverkeer en de situering van de winkels langs de dwarsstegen dreigt het oude lint leeg te lopen. Het kortgeleden aangelegde plein voor de kerk wordt niet als verblijfsgebied gebruikt. Het parkeerplein ten oosten van de kerk met de winkels eromheen wordt drukker bezocht maar heeft geen verblijfskwaliteit. Als zich in de toekomst kansen voordoen is het zaak om het dorp één duidelijk middelpunt te geven. Een goed ingericht plein, dat tegelijk levendig is, moet voldoende zijn.

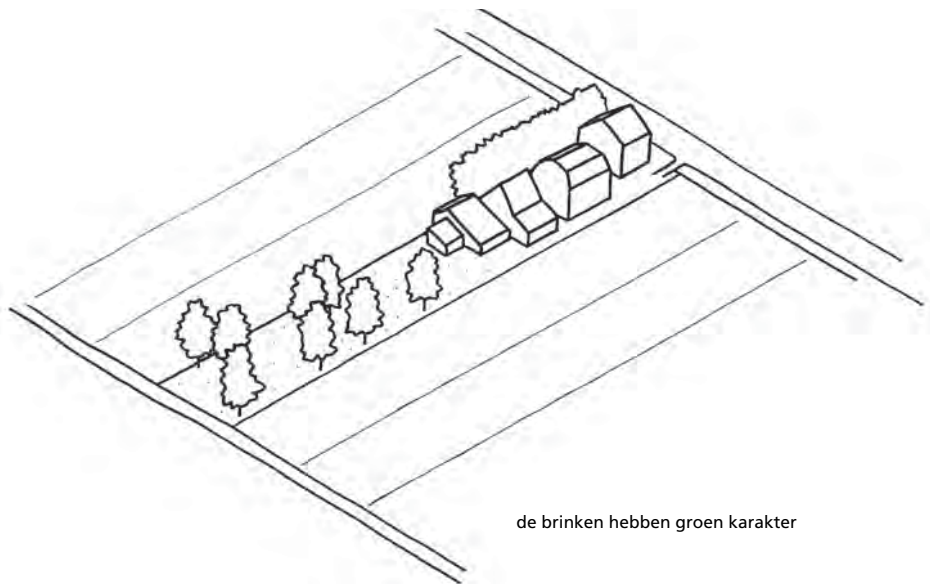
Herstel van het oude lint is van belang. Het is de historische hoofdas van het dorp en drager van ruimtelijke ontwikkelingen. Voortzetting van deze route kan door middel van de inrichting van de openbare ruimte en de vestiging van winkels of horeca. De voorgevels van de panden dienen op de straat te zijn gericht. De schaal van de bebouwing kan fors zijn maar moet een individueel karakter dragen.

## welstandscriteria

- de continuïteit en routing van het lint vormen de leidraad
- de bebouwing kent een directe relatie met de straat; geen blinde gevels
- langs het lint blijft het individuele karakter van de panden behouden, een forsere maat is mogelijk



markante bomen op de erven



de brinken hebben groen karakter

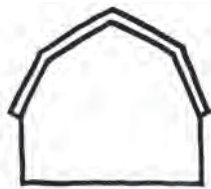


# oude lint

behoud de oorspronkelijke kenmerken van het ontginningslint



zadeldak



mansardedak



rijk gedetailleerde voorgevels

Het historische karakter en de ontstaansgeschiedenis van het dorp zijn duidelijk afleesbaar in het lint. De herkenbare positionering van de huizen met de nokrichting evenwijdig aan de verkaveling, waardoor de gevels onder een hoek van ca. 60 graden ten opzichte van de weg staan, is intact gebleven. Nagenoeg alle panden hebben staande ramen en een zadeldak of een mansarde kap. Nieuwe panden moeten deze opstelling volgen. Opvallend is dat er bij de nieuwe huizen minder aandacht is besteed aan de detaillering van de kopgevels. De gevels zijn eenvoudig uitgevoerde en lichtgekleurde windveren ontbreken. In de toekomst moet het anders.

Slechts op enkele plekken zijn dissonanten waarneembaar in het lint. Dat zijn de relatief grote supermarkten die met hun achterzijde aan de weg staan. De entrees van deze winkels liggen aan de zijkant of achterzijde op de parkeerplaatsen. Aan de zijde van het lint liggen blinde gevels. Dit is een hele slechte zaak en mag in de toekomst niet meer voorkomen.

Het groene karakter van de brinken wordt bepaald door de overblijfselen van het slagenlandschap aan de achterzijden van het lint en door de beplanting op de erfgrans. Dit karakter moet behouden of versterkt worden.



nokrichting evenwijdig aan de verkaveling

## welstandscriteria

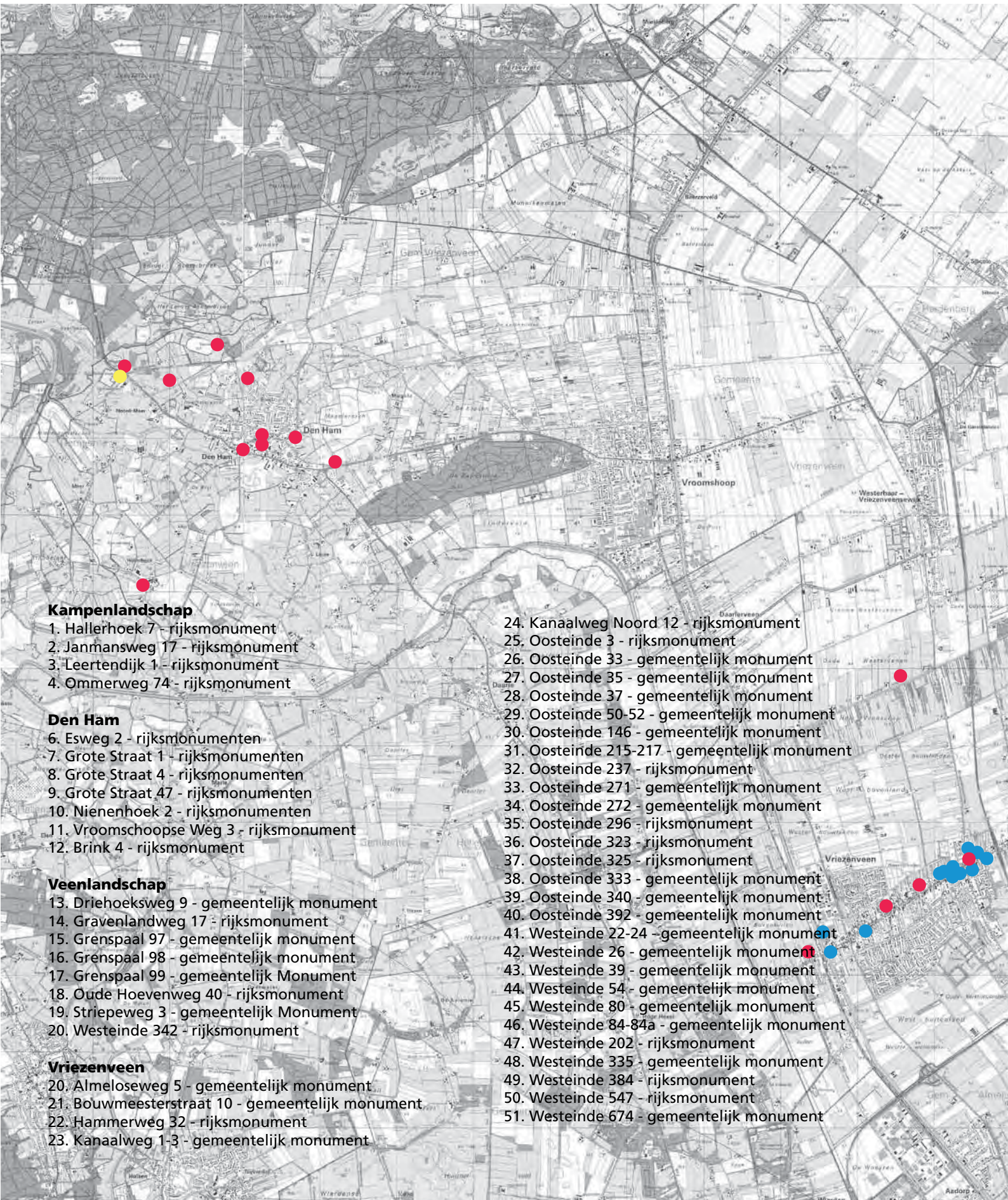
- de bebouwing past qua situering, voorkomen en volume binnen het huidige historische lint
- continuïteit en routing van het van het lint vormen de leidraad
- de bebouwing kent een directe relatie met de straat o.a. geen blinde gevels
- de voorgevels hebben een rijkere detaillering
- de nokrichting van de bebouwing staat evenwijdig aan de verkaveling
- de panden hebben een zadeldak of eventueel mansarde kap
- de panden hebben gedekte kleuren
- lichtgekleurde windveren en staande ramen

## erfinrichting

- behoud groene karakter van brinken
- beplanting op de erfgrans



**objectgerichte  
criteria**



### Kampenlandschap

1. Hallerhoek 7 - rijksmonument
2. Janmansweg 17 - rijksmonument
3. Leertendijk 1 - rijksmonument
4. Ommerweg 74 - rijksmonument

### Den Ham

6. Esweg 2 - rijksmonumenten
7. Grote Straat 1 - rijksmonumenten
8. Grote Straat 4 - rijksmonumenten
9. Grote Straat 47 - rijksmonumenten
10. Nienenhoek 2 - rijksmonumenten
11. Vroomschoopse Weg 3 - rijksmonument
12. Brink 4 - rijksmonument

### Veenlandschap

13. Driehoeksweg 9 - gemeentelijk monument
14. Gravenlandweg 17 - rijksmonument
15. Grenspaal 97 - gemeentelijk monument
16. Grenspaal 98 - gemeentelijk monument
17. Grenspaal 99 - gemeentelijk Monument
18. Oude Hoevenweg 40 - rijksmonument
19. Striepeweg 3 - gemeentelijk Monument
20. Westeinde 342 - rijksmonument

### Vriezenveen

20. Almelseweg 5 - gemeentelijk monument
21. Bouwmeesterstraat 10 - gemeentelijk monument
22. Hammerweg 32 - rijksmonument
23. Kanaalweg 1-3 - gemeentelijk monument

24. Kanaalweg Noord 12 - rijksmonument
25. Oosteinde 3 - rijksmonument
26. Oosteinde 33 - gemeentelijk monument
27. Oosteinde 35 - gemeentelijk monument
28. Oosteinde 37 - gemeentelijk monument
29. Oosteinde 50-52 - gemeentelijk monument
30. Oosteinde 146 - gemeentelijk monument
31. Oosteinde 215-217 - gemeentelijk monument
32. Oosteinde 237 - rijksmonument
33. Oosteinde 271 - gemeentelijk monument
34. Oosteinde 272 - gemeentelijk monument
35. Oosteinde 296 - rijksmonument
36. Oosteinde 323 - rijksmonument
37. Oosteinde 325 - rijksmonument
38. Oosteinde 333 - gemeentelijk monument
39. Oosteinde 340 - gemeentelijk monument
40. Oosteinde 392 - gemeentelijk monument
41. Westeinde 22-24 - gemeentelijk monument
42. Westeinde 26 - gemeentelijk monument
43. Westeinde 39 - gemeentelijk monument
44. Westeinde 54 - gemeentelijk monument
45. Westeinde 80 - gemeentelijk monument
46. Westeinde 84-84a - gemeentelijk monument
47. Westeinde 202 - rijksmonument
48. Westeinde 335 - gemeentelijk monument
49. Westeinde 384 - rijksmonument
50. Westeinde 547 - rijksmonument
51. Westeinde 674 - gemeentelijk monument

# monumenten

Voor sommige bouwwerken gelden bij de welstandstoets objectgerichte criteria. Deze term duidt aan dat de criteria gekoppeld zijn aan het bouwwerk en niet aan het gebied. We onderscheiden, afhankelijk van het soort bouwwerk, drie soorten criteria:

- monumenten;
- sneltoets criteria bij veel voorkomende kleine bouwwerkzaamheden;
- algemene criteria bij een afwijkende bouwwerken van grote schoonheid.

## *Monumenten*

Voor monumenten gelden specifieke eisen en criteria. Werkzaamheden aan monumenten behoeven, ook in een welstandsarm gebied, vooraf toetsing door de welstands- en monumentencommissie van de gemeente. Voor rijksmonumenten geldt dat de bouwplannen bovendien dienen te worden voorgelegd aan de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, voor provinciale monumenten betreft dit het college van Gedeputeerde Staten.

Bij de toetsing van een aanvraag voor de activiteit 'bouwen' voor een monument wordt zowel beoordeeld of deze strijdig is met de monumentale waarden van het object als dat getoetst wordt aan de verderop beschreven algemene welstandscriteria. De monumentale waarden staan voor ieder erkend monument beschreven.

Artikel 11 van de Monumentenwet 1988 omschrijft wat verboden is ten aanzien van beschermde monumenten. Sinds 1 januari 2012 zijn bepaalde activiteiten voor het bouwen in, op, aan of bij een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 en voor een monument als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke Monumentenverordening vergunningvrij. In de welstandsc commissie zijn een of meer leden opgenomen met deskundigheid over monumenten en/of archeologie kan zij tevens worden gezien als een monumentencommissie zoals bedoeld in de Monumentenwet. Door middel van de Monumentenverordening is het de gemeente die monumentenvergunning kan verlenen.

- rijksmonumenten
- provinciaal monument
- gemeentelijk monument



# sneltoetscriteria

Veel voorkomende kleine bouwwerken worden niet aan de gebiedsgerichte criteria wordt getoetst. Om de aanvraag voor deze veel voorkomende kleine bouwwerken snel af te handelen zijn er sneltoetscriteria. Deze criteria maken het mogelijk om de daarvoor in aanmerking komende aanvragen bij mandaat te laten afdoen door een door het college van B en W gemachtigde ambtenaar. Indien een aanvraag naar de mening van de gemachtigde ambtenaar niet voldoet aan de sneltoetscriteria, en de planindieners deze bouwaanvraag toch in behandeling wil laten nemen, dan wordt deze eerst voorgelegd aan de welstandsarchitect en zonodig aan de welstands- en monumentencommissie. De sneltoetscriteria gelden niet voor monumenten en niet allemaal voor alle gebieden. Een overzicht van de toepassing van de criteria per deelgebied vindt u op pagina 95.

## *Bijgebouwen en overkappingen*

Een bijgebouw of overkapping is een grondgebonden gebouw van één bouwlaag. Een bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis, of garage. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport of luifel boven een deur of raampartij. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelen op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Voor de rust van het straatbeeld gaat de voorkeur uit naar een bijgebouw of overkapping op het achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen. De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen en overkappingen: materialen en kleuren van gevels en dakvlakken afgestemd op die van het hoofdgebouw, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting. Bijgebouwen of overkappingen die contrasteren met het hoofdgebouw zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

De bijgebouwen en overkappingen voldoen mits zij passen binnen de volgende criteria:

- maximaal de helft van het achter- of zijerf mag worden bebouwd;
- gebouw ontworpen conform eerdere bijgebouwen
- minimaal 3 meter achter de rooilijn;
- tenminste één meter uit de erfgrans;
- maximale goothoogte 3 meter;
- gevelindeling en profielen kozijnen aansluitend gevels hoofdgebouw;

- materiaal en kleurgebruik gevels, kap, kozijnen conform hoofdgebouw;
- geen bijgebouw of overkapping aan een eerder bijgebouw of overkapping.

## *Aan- of uitbouw*

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningplichtige aan- en uitbouwen in eerste instantie regelen op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Voor de rust van het straatbeeld gaat de voorkeur uit naar een aan- of uitbouw op het achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen. Om het straatbeeld te respecteren en intact te houden dient er bij de mogelijke toepassing van aan- en uitbouwen aan de voorkant een bufferzone aanwezig te zijn tussen gevel en straat.

Binnen gebieden streeft de gemeente naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Belangrijk is dat de contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven. De aan- of uitbouw moet qua uitstraling en volume ondergeschikt blijven aan het oorspronkelijke gebouw. Bij hoekaanbouwen dienen de gevels van de achter- en zijaanbouw gelijk te lopen, waardoor een aaneensluitende hoekoplossing ontstaat. Een aan- of uitbouw die contrasteert met het hoofdgebouw zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Een aan- of uitbouw voldoet mits zij past binnen de volgende criteria:

- conform eerder goedgekeurde aan- of uitbouw;
- tenminste één meter uit de erfgrans;
- gelijke of lagere dan goothoogte hoofdgebouw met max. van 3 meter;
- gevelindeling en profielen kozijnen aansluitend gevels hoofdgebouw;
- materiaal en kleurgebruik gevels, kap, kozijnen conform hoofdgebouw;
- geen aan- of uitbouw aan een eerdere aan- of uitbouw.

## *Dakkapel*

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Voor de rust van het straatbeeld gaat de voorkeur uit naar een dakkapel op het achter- of zijdakvlak. Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in

het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, afhankelijk van straatprofiel, vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok van dezelfde architectuur/bouwstijl kan rust en samenhang brengen.

Een dakkapel voldoet mits zij past binnen de volgende criteria:

- de hoogte van de dakkapel minder is dan de helft van de hoogte van het dak met een maximum van 1,5 meter
- de breedte van de dakkapel maximaal één derde is van de breedte van het dakvlak van de woning met een maximum van twee meter
- vormgeving conform eerder goedgekeurde kapellen voor die woning;
- per woning niet meer dan één kapel per dakvlak;
- gevelindeling en detaillering afgestemd op hoofdgebouw;
- links, boven en rechts tenminste een halve meter dakpannen overblijvend;
- plaatsing op minimaal één meter uit onderzijde dakvlak;
- zijwanden gesloten, gebroken wit, in kleur dakvlak of donker gekleurd.

#### *Dakraam, zonnepaneel of -collector*

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

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

Een zonnepaneel dient voor energieopwekking en een zonnecollector voor warmteopwekking. De situering van zonnepanelen of -collectoren wordt bepaald door de optimale stand ten opzichte van de zon. Voorkeur voor situering aan de achterzijde kan daarom niet van doorslaggevende aard zijn bij de beoordeling van

dergelijke bouwaanvragen. Alleen in beschermde stads- en dorpsgezichten, op monumenten of beeldbepalende panden lijkt een alternatieve situering aan minder belangrijke zijden of op tuinbergingen een voor de hand liggend alternatief. Zonnecollectoren of -panelen kunnen in het ontwerp van een gebouw worden geïntegreerd. Als losse toevoeging kunnen ze echter heel storend werken. Bij meerdere collectoren/panelen op één doorgaand dakvlak moet naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn worden gestreefd.

Een dakraam, zonnepaneel of -collector voldoet mits zij past binnen de volgende criteria:

- eenvoudige vorm, geen overmaat aan detaillering;
- geen opvallend of contrasterend kleurgebruik, panelen conform dakvlak anders donker;
- bij meerdere ramen of panelen identieke maatvoering aanhouden;
- bij meerdere ramen of panelen regelmatige rangschikking op horizontale lijn, niet boven elkaar.

#### *Erfafscheidingen aan openbaar gebied*

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erfafscheiding tussen burens moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Streven moet zijn een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen.

Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan de woongebieden. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.

Een erfafscheidingen aan het openbare gebied voldoet mits zij past binnen de volgende criteria:

- voor de voorgevel niet meer dan één meter hoog;
- achter de voorgevel niet meer dan twee meter hoog;
- de vormgeving, materiaal en kleur afstemmen op de erfafscheidingen van de aanliggende percelen;
- geen toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat of damwandprofielen;
- geen felle of contrasterende kleuren.

### *Spriet-, staaf of schotelantenne*

Onder spriet- of staafantennemast worden niet begrepen calamiteitensirenes en antenne-installaties ten behoeve van mobiele telefonie. Antennes kenmerken zich door een zeer eigen technische vormgeving die vooral aan de voorzijde storend kan zijn voor het straatbeeld. De gemeente streeft dan ook naar plaatsing van antennes achter het hoofdgebouw, in ieder geval onzichtbaar vanaf de weg of openbaar groen. Antennes kunnen vrijstaand worden geplaatst of op/aan een bouwwerk worden aangebracht. Een antenne dient een ondergeschikt element te blijven ten opzichte van de omringende bebouwing. Als losse toevoeging kunnen ze storend werken op het uiterlijk van een gebouw. Met name de hoogte, de bouwkundige uitwerking en detaillering van antennes mogen geen zwaar stempel op de omgeving drukken. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving. Het heeft de voorkeur een antenne achter het hoofdgebouw en in ieder geval achter de voorgevellijn te plaatsen. Daarnaast is de maatvoering en een zorgvuldige kleurkeuze van belang. De antenne dient altijd ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw of het erf waarop deze geplaatst wordt en in ieder geval niet de boventoon te voeren.

De diverse antennes voldoen mits zij passen binnen de volgende criteria:

- antenne en de bijbehorende voorzieningen als één geheel ontworpen;
- de hoogte van de antenne, bij plaatsing op het erf, maximaal 5 meter is;
- de hoogte van de antenne bij plaatsing aan de gevel binnen een dorpskern of centrumgebied niet hoger is dan 3 meter en daarbuiten niet hoger dan 5 meter gemeten vanaf het snijpunt met het dakvlak;
- een schotelantenne niet hoger is dan 3 meter vanaf de voet van de antenne en de doorsnede niet groter is dan 2 meter.
- aantal tuidraden beperken, bij bevestiging aan gevel geen tuidraden;
- materiaal en kleur onopvallend, donkere kleuren of indien lichte achtergrond licht;
- geplaatst achter de voorgevellijn;
- maximaal één antenne aan, op of bij een woning/pand.



	Bijgebouwen en overkappingen	Aanbouw of uitbouw	Dakkapel	Dakraam, zonnepaneel of zonnecollector	Erfafscheidingen aan openbaar gebied	Spiet-, staaf of schotelantenne
Kampen- en essenlandschap	+	+	+	+	+	+
Den Ham Oude centrum	+	+	+	+	+	+
Den Ham Ommerweg / dorpsstraat	+	+	+	+	+	+
Den Ham Mageleresch	+	+	+	+	+	+
Jong ontginningslandschap Flierdijk	-	-	-	-	-	-
Jong ontginningslandschap Hammerflie / Linderveld	-	-	-	-	-	-
Vroomshoop Centrum	+	+	+	+	+	+
Vroomshoop Kanaal	+	+	+	+	+	+
Vroomshoop Lint	+	+	+	+	+	+
Veenlandschap Open velden	-	-	-	-	-	-
Veenlandschap Tonnendijk	-	-	-	-	-	-
Veenlandschap De Pollen	-	-	-	-	-	-
Veenlandschap Westerveen / Oostermaat / Dalweg	+	+	-	-	-	-
Vriezenveen Centrum	+	+	+	+	+	+
Vriezenveen Oude lint	+	+	+	+	+	+

⊕ van toepassing

⊖ niet van toepassing

overzicht toepassing sneltoetscriteria per deelgebied

# reclamebeleid

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op gevels, borden en lichtreclames vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. Het reclamebeleid zorgt er voor dat reclame van een bepaalde kwaliteit is. Tegelijkertijd wordt de kwantiteit in de gaten gehouden. Het beleid in de welstandsnota geeft richtlijnen voor de reclame waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' is vereist. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de deelgebieden van de drie kernen enerzijds en het buitengebied anderzijds. Dit vanuit het idee dat reclames in de centra en de linten, met hun commerciële functies, op zijn plaats zijn en de visuele aantrekkingskracht van de omgeving kunnen verhogen. Daar is wel een kritische grens aan verbonden. In het buitengebied zijn reclame-uitingen in het algemeen ongewenst. Hier zijn echter uitzonderingen aan te geven. Voor de welstandsarme gebieden geldt geen reclamebeleid.

## Kernen

Uitgangspunt is dat de reclame moet passen bij de architectuur en de schaal van het pand. Gevelreclames kunnen een dorpsbeeld ernstig verstoren als ze geen harmonische toevoeging zijn die past binnen het gevelontwerp. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' beoordeelt de gemeente het ontwerp onder andere op de kwaliteit van de pui. Die kwaliteit zit vooral in de samenhang: de onderkant van de gevel moet passen bij de bovenkant. Dezelfde materialen moeten worden gebruikt en er moet gekozen worden voor een zelfde vlakverdeling. Dit betekent dat een gevel die van boven in drieën is verdeeld, dit aan de onderkant ook zou moeten zijn. De reclame moet bovendien een relatie hebben met de bedrijfsvoering in het pand. In algemeenheid is geen veelheid van merkreclames toegestaan.

De diverse *gevelreclames* in de kernen voldoen mits zij passen binnen de volgende criteria:

- basis voor het reclameontwerp is de structuur van het gebouw, maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel;
- bij nieuwbouw reclame in de architectuur mee ontwerpen;
- één reclame evenwijdig aan of één uithangbord loodrecht op de gevel;
- bij een luifel mag de reclame tegen de voorrand worden aangebracht;
- reclames loodrecht op de gevel niet op de verdieping plaatsen;
- reclames evenwijdig aan de gevel, aangebracht op

- de borstwering van de eerste verdieping
- reclames buiten het bouwsilhouet, bijvoorbeeld op daken, zijn niet toegestaan;
- reclames aan 'blinde' gevels alleen indien zij esthetisch bijzonder goed zijn verzorgd;
- bij plaatsing evenwijdig aan de gevel: niet breder dan één etalageraam of toegang, niet hoger dan 0.60 meter en niet dikker dan 0.20 meter;
- over meer panden doorlopende reclame is niet toegestaan;
- bij plaatsing loodrecht op de gevel: het geheel niet groter dan 0.75 m<sup>2</sup>;
- verticale reclames mogen niet hoger dan één verdieping en niet breder dan 0.50 meter.
- geen lichtreclame met veranderlijk, intermitterend licht of daglichtreflecterende reclame;

Eventuele *reclamezuilen* in de kernen voldoen mits zij passen binnen de volgende criteria::

- maximaal twee meter hoog;
- geen veranderlijk licht gebruiken.

## Buitengebied

Uitgangspunt is dat reclame in het buitengebied in het algemeen ongewenst is. Uitzondering hierop vormen de naamsaanduidingen en de reclame voor lokaal geproduceerde producten of diensten. De reclameuitingen moeten bescheiden van vorm zijn en gedekte, in het buitengebied passende kleuren hebben. Dit kunnen zowel borden aan de weg als op de gevel zijn.

Eventuele *reclame* in het buitengebied voldoet mits zij past binnen de volgende criteria;

- geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk verkocht worden;
- reclameaanduidingen niet groter dan 0.75 m<sup>2</sup>;
- naamsaanduidingen niet groter dan 0.25 m<sup>2</sup>;
- reclame en naamsaanduidingen niet uitgevoerd als lichtbak;
- geen toepassing van felle "fluoriserende" kleuren;
- op sportterreinen geen reclames gericht naar het openbare gebied.

# algemene criteria

In bijzondere situaties kan door de Welstands- en monumentencommissie worden gekozen voor de algemene in plaats van de gebiedsgerichte of sneltoets criteria. Er moet dan sprake zijn van een architectonisch ontwerp met zeggingskracht en vakmanschap. Het plan moet tevens op overtuigende wijze een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De algemene criteria zijn gebaseerd op wat voorheen redelijke eisen van welstand heette. Het niveau van de redelijke eisen van welstand ligt dan uiteraard hoog. Het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

## *Relatie tussen vorm, gebruik en constructie*

Van een bouwwerk 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 gezien van de eisen die het gebruik hieraan stelt en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie bepalen in belangrijke mate de vorm.

Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten 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 of de betekenis die een vorm in een bepaalde omgeving kan hebben. 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 mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare 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. Het gaat erom dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachte ontwikkeling daarvan.

## *Betekenis van vormen in de sociaal-culturele context*

Van een bouwwerk mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de maatschappelijke context ter plaatse.

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 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 voor die plek en gemeenschap geëigend zijn. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat iets zegt over zijn tijd, doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd kan worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in een 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 tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden. Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

#### *Evenwicht tussen helderheid en complexiteit*

Van een bouwwerk 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 maatreksen 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. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

#### *Schaal en maatverhoudingen*

Van een bouwwerk mag worden verwacht dat het een samenhangend geheel van maatverhoudingen 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 zijn geleed, maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uit zien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde. 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 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 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 te veel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben, maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig. Dat kan 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 van de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

#### *Detaillering*

Van een bouwwerk mag worden verwacht dat sprake is van een zorgvuldige en op duurzaamheid gerichte bouwkundige detaillering.

De wijze waarop materialen en bouwkundige constructies zijn gedimensioneerd en onderling worden samengebracht, evenals de wijze waarop het materiaal naar zijn eigenschappen is gevormd en toegepast, bepalen in hoge mate de esthetische kwaliteiten van een gebouw.

Ook zijn ze bepalend voor de duurzaamheid en instandhouding van het gebouw. En dus voor de welstand en ruimtelijke kwaliteit van hun omgeving.

# excessenregeling

Om een effectief instrument te hebben om te kunnen optreden tegen verpaupering is een excessenregeling opgenomen. Bij het toepassen van de excessenregeling wordt het criterium gehanteerd 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. Dergelijke bouwwerken zijn door de absolute welstandsbodem gezakt.

Bij bouwwerken is er in de volgende gevallen sprake van in ernstige mate strijd met redelijke eisen van welstand (i.c. een exces):

- a) gedeeltelijke afbraak, instorting, verwaarlozing of verandering van een gebouw of bouwwerk waardoor het ritme in de gevelwand wordt verstoord;
- b) in ernstige mate geheel of gedeeltelijke beschadiging van een bouwwerk aan de buitenzijde;
- c) ontkenning of vernietiging van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- d) in ernstige mate verstoring van de detaillering en het voegwerk van gevels door (onderdelen van) installaties of andere toevoegingen en inferieur materiaalgebruik;
- e) verwaarlozing van een gebouw of bouwwerk (wat blijkt uit signalen als bijvoorbeeld kapotte ruiten, verf- of stuclagen die in ernstige mate zijn afgebladderd, ontbrekende dakpannen of –platen, loshangende of ontbrekende bouwdelen, niet tijdig herstel van schade als gevolg van een calamiteit, etc.);
- f) een te grove inbreuk op wat in de omgeving op basis van de gebiedscriteria gebruikelijk is;
- g) op de gevel graffiti is aangebracht of anderszins beklad;
- h) op de gevel aangebrachte niet bij het gebouw en/of de omgeving passende kleuren of schilderingen (felle of contrasterende kleuren);
- i) het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving en;
- j) te opdringerige en dominante reclames en huisstijlaanduidingen op de gevel.

Het niet voldoen aan één of meerdere van de bovengenoemde criteria levert een exces op. Wanneer het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de hierboven genoemde criteria, heeft het college op grond van artikel 13a van de Woningwet de bevoegdheid een verplichting op te leggen om het uiterlijk zodanig aan te passen dat geen sprake meer is van een exces. Bij de afweging of er wel of geen gebruik zal worden gemaakt van de bevoegdheid zal de welstandscommissie verzocht worden het bouwwerk in een gemotiveerd advies te

beoordelen op het uiterlijk, waarbij het advies gebaseerd wordt op de criteria genoemd in deze excessenregeling.

De excessenregeling is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Twenterand.



**bijlagen**

# begrippenlijst

**brink:** plein of vlakte in de kom van een dorp in het oosten van nederland, waar veelal een kerk staat, gewoonlijk met bomen en tot markt dienende;

**boeiboord:** openstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal;

**behouden:** handhaven, bewaren, in stand houden;

**bijgebouwen:** grondgebonden gebouwen welke los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staan: meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage;

**blinde gevel:** gevel of muur zonder raam, deur of andere opening;

**detaillering:** uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen;

**eerste verdieping:** tweede bouwlaag van een woning;

**es:** hoog gelegen bouwlanden;

**erf:** al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

**ensemble:** architectonisch of stedenbouwkundig geheel;

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

**gevel:** verticaal scheidingswand van een gebouw tussen buiten en binnen;

**hardheidsclausule:** mogelijkheid om bij bouwwerken van uitzonderlijke schoonheid te toetsen aan de algemene criteria in plaats van de gebiedsgerichte of sneltoetscriteria, gebaseerd op art. 4:83 AwB;

**hoofdgebouw:** een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

**kap:** samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt;

**korrelgrootte:** volume (omvang) van een bouwwerk;

**kavel:** grondstuk, kadastrale eenheid;

**mansarde kap:** een dak met aan twee zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak;

**monument:** aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van deze welstandsnota;

**nok:** horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak;

**omhullende kap:** afdekking van een gebouw aan alle kanten, op de belangrijkste delen tot en met de eerste verdieping;

**ontwikkelen:** doen uitgroeien, uitwerken, ontvouwen

**oriëntatie:** de hoofdrichting van een gebouw;

**plint:** een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw;

**staand raam:** raamhoogte is groter dan de raambreedte;

**situering:** plaats van het bouwwerk in zijn omgeving;

**streekdorp:** een nederzetting met lintbebouwing langs de ontginningsbasis waar vanuit het veen in langgerekte streken (streken) in cultuur werd gebracht;

**vernieuwen:** geheel of ten dele nieuw maken

**voorgevellijn:** denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen;

**wegdorp:** een nederzetting met bebouwing langs een al dan niet op een dijk aangelegde weg;

**windveer:** plank bevestigd langs de kanten van een met riet of pannen gedekt dak ter afdekking van de voorrand;

**zadeldak:** een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel;



# bronnen

Bestemmingsplan Dorpsstraat, gemeente Vriezenveen, vastgesteld 5 mei 1981, goedgekeurd 22 juni 1982, onherroepelijk 16 mei 1984

Bestemmingsplan Oosteinde, gemeente Vriezenveen, vastgesteld 25 januari 1990, goedgekeurd 4 september 1990, onherroepelijk 29 april 1992

Bestemmingsplan Hammerweg, gemeente Vriezenveen, vastgesteld 23 september 1993, goedgekeurd 15 februari 1994, onherroepelijk 8 maart 1996

Bestemmingsplan buitengebied – integrale herziening voorschriften en plankaart, gemeente Den Ham, vastgesteld 29 september 1998, goedgekeurd 21 mei 1999, onherroepelijk 27 juni 2001

Bestemmingsplan buitengebied - integrale herziening '93, gemeente Vriezenveen, vastgesteld 23 september 1993, goedgekeurd 3 mei 1994, onherroepelijk 9 maart 1998

Landschapsbeleidsplan, gemeente Vriezenveen, december 1989

Landschapsbeleidsplan, gemeente Den Ham, oktober 1997

Structuurvisie Vroomshoop, gemeente Den Ham, vastgesteld 26 januari 1999

Structuurvisie dorp Den Ham, gemeente Den Ham, vastgesteld 26 september 2000

Structuurvisie Flierdijk – voorontwerp, gemeente Twenterand, 1 mei 2003

Beeldkwaliteitplan Weemelanden, gemeente Vriezenveen, vastgesteld 3 juni 1999

Beeldkwaliteitsplan Almeloseweg, gemeente Vriezenveen, vastgesteld 20 juli 2000

Beeldkwaliteitplan Vroomshoop – oost, gemeente den Ham, vastgesteld 25 januari 2000

Ruimtelijke kwaliteit – Welstand, gemeente aan zet, Het Oversticht, 11 september 2002

De cultuurhistorische atlas Overijssel - gemeente Twenterand, Het Oversticht, september 2002

Streekplan Overijssel 2000+, Plannen voor Ruimte, Water en Milieu, Provincie Overijssel, vastgesteld 13 december 2000

Waterhuishoudingsplan Overijssel 2000+, Plannen voor Ruimte, Water en Milieu, Provincie Overijssel, vastgesteld 13 december 2000

Reconstructieplan 'Hart van Twente' – streefbeeld / studiedocument uitgave maart 2002

Overige informatiebronnen: Topografische kaart van Nederland 1:25 000, historische kaarten 1: 50 000, Nieuwe kaart van Nederland

Structuurvisie Twenterand, gemeente Twenterand, juli 2011

# colofon

opdrachtgever: Gemeente Twenterand



oktober 2012

Veenbos en Bosch landschapsarchitecten  
Zijpendaalseweg 51  
6814 CD Arnhem  
T (026) 351 51 95  
F (026) 351 54 95  
E vb@xs4all.nl

i.s.m. Jean-Paul Kerstens, RPHS Architecten, Arnhem  
Alice Rommerts, stedenbouwkundige, Ede