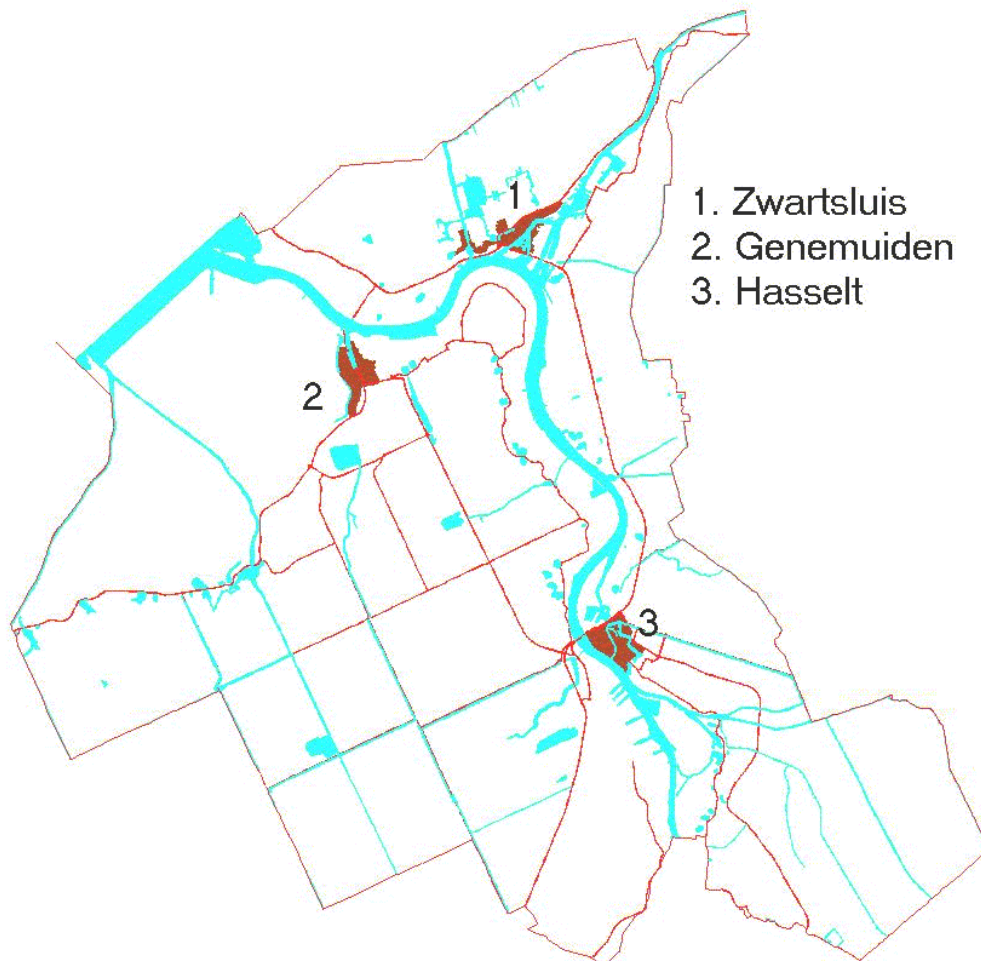


5.4.5. Deelgebied Oude kern Genemuiden



Algemene kenmerken

Het centrum van Genemuiden wordt gekenmerkt door vier gebiedjes met ieder hun eigen karakteristieken. Te onderscheiden vallen:

1. Havenplein, Westerkaai, Oosterkaai
2. Langestraat, Achterweg en Simondstraat
3. 'De Overkant'
4. Hoek-Nijstad



Havenplein, Westerkaai, Oosterkaai



Het hart van Genemuiden wordt gevormd door het Havenplein en de Wester- en Oosterkaai, die vanaf het plein evenwijdig aan de haven naar het Zwartewater lopen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit herenhuizen uit eind negentiende eeuw. De panden aan de Westerkaai hebben relatief brede percelen van zo'n zeven tot acht meter breed. Deze brede maat stamt van de stadsboerderijen die hier vroeger stonden.

De woningen in dit deelgebied worden getypeerd door geprofileerde gootlijsten, schilddaken met de nok haaks op de weg, rood metselwerk in kruisverband, gestuukte plinten en overwegend donkere dakpannen. Kenmerkend voor de gevelopeningen zijn de beperkte breedte en grote hoogte, de royale afmetingen van het kozijnhout alsmede plaatsing van de toegangsdeur in de voorgevel.

Langestraat, Achterweg, Simondstraat



Deze straten zijn ontstaan door bebouwing langs de eerste verhogingen en dijken. Vooral de Achterweg is als voormalige 'achtererf' van de stadsboerderijen sterk beeldbepalend en typerend voor dit gebiedje. De bebouwing in de genoemde straten dateert uit eind negentiende eeuw. Ze bestaat uit rijen dicht opeen gebouwde, losstaande woningen, gekenmerkt door schilddaken, geprofileerde gootlijsten en metselwerk in kruisverband. De nok staat overwegend haaks op de weg, de voorgevels staan doorgaans in de rooilijn. De veelvoorkomende houten schuren in deze straten zijn veelal groen of zwart.

'De Overkant'



De Overkant is het stadsdeel ten noorden van de M.G. Simondsstraat en vormt de overgang van centrum naar industrieterrein. De buurt wordt gekenmerkt door zijn planmatige opzet en hoge bebouwingsdichtheid. Karakteristiek voor De Overkant zijn de arbeiderswoningen

uit begin twintigste eeuw. Deze hebben een hoofdvorm van anderhalve bouwlaag met kap. De huizen zijn overwegend opgetrokken uit rode en witte kalkzandsteen en hebben schilddaken of langskappen, gebakken dakpannen en ondersteunde goten. Ze zijn redelijk origineel naar maat en schaal en hebben bijna allemaal een dakkapel. Bijzonder bij enkele woningen zijn de zij- en achtergevels, uitgevoerd in kalkzandsteen, en de voorzijde in baksteen. Waarschijnlijk uit kostenoverwegingen.

Hoek-Nijstad



Het buurtje tussen de Hoek en de Nijstad grenst aan het Kerkplein en wordt gekenmerkt door zijn bebouwingsstructuur: kleine, oorspronkelijke woningen die dicht opeen en achter elkaar staan. Ze worden ontsloten via dwars lopende, smalle stegen tussen de straten De Hoek en De Nijstad. De huisjes hebben geen buitenruimte.

Bijzondere elementen

Voormalige gemeentehuis



Het voormalige gemeentehuis vormt de ruimtelijke begrenzing van de oude haven en is markant door zijn grote schaal en maat ten opzichte van de omringende bebouwing. Het gemeentehuis heeft de typische 'wederopbouwstijl' (Delftse School) van de jaren zestig. Opvallend zijn de enorme kap en de twee hoge schoorstenen, die het gebouw volume geven.

De haven en de Sas



De haven en de Sas (sluis en petroleumkelder) vormen samen het typerende hart van Genemuiden. De haven is bijzonder omdat zij doordringt tot diep in de stad. De haven is in gebruik voor de pleziervaart. De Sas, aangelegd in 1867, vormt de beëindiging van de binnenhaven.

Storende elementen

Kunststof kozijnen, (grote) rolluiksystemen en te grote of slecht vormgegeven dakkapellen zijn storend voor het oorspronkelijke gevelbeeld. Storend in het oude stratenpatroon zijn woningen waarvan de gevels niet in de rooilijn zijn geplaatst.

Beleid

Het niveau van welstandstoetsing is 1. De inhoudelijke toets zal zijn gericht op het respecteren en interpreteren van de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Voorts zal het beleid erop zijn gericht om storende elementen in het deelgebied zoveel mogelijk tegen te gaan.

Toets

Hiervoor zijn de belangrijkste kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied en zijn bebouwing beschreven en geïllustreerd. Onder het kopje “Beleid” is aangegeven hoe bij bouwplannen in dit deelgebied met deze kenmerken en kwaliteiten moet worden omgegaan. Om dit te kunnen beoordelen worden de bouwplannen aan de hand van een aantal criteria getoetst. Hierbij is een verschil gemaakt tussen enerzijds gebiedsgerichte criteria en objectgerichte criteria en anderzijds monumentencriteria, sneltoetscriteria en reclamecriteria. De laatste drie criteria gelden, in tegenstelling tot de eerste twee criteria, niet alleen voor het afzonderlijke deelgebied, maar voor de hele gemeente.

De gebiedsgerichte criteria richten zich op de massa en vorm van een bouwwerken en de plaatsing ervan in de aanwezige stedenbouwkundige structuur. Bij de toets zijn de volgende beoordelingsaspecten van belang:

- De plaatsing van het bouwwerk ten opzichte van een ander bouwwerk en ten opzichte van de openbare ruimte.
- De hoofdmassa en vorm van een bouwwerk zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving.
- De verschijningsvorm of het aanzicht van het bouwwerk, zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving, de zogenaamde gevelkarakteristiek.
- Detaillering, kleur en materiaalgebruik.

De objectgerichte criteria richten zich op de architectonische eigenheid van bouwwerken in het deelgebied. Dit doordat hiermee meer in detail ontwerpvoorschriften worden gegeven. Zij vormen een aanvulling op de gebiedsgerichte criteria.

De monumentencriteria zijn aanvullend en gelden voor alle objecten in het deelgebied die zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Een lijst met gemeentelijke en rijksmonumenten is als bijlage 4 aan de welstandsnota toegevoegd.

De sneltoetscriteria gelden voor de categorie bouwwerken die binnen de gestelde criteria vallen en zijn te vinden in bijlage 2 van de welstandsnota. Hieronder staat aangegeven voor welke bouwwerken deze criteria gelden.

De reclamecriteria zijn verwoord in de nota “reclamebeleid gemeente Zwartewaterland”. Deze nota is als bijlage 4 aan de welstandsnota toegevoegd. De criteria hebben betrekking op iedere vorm van handelsreclame binnen de gemeentegrenzen.

De hardheidsclausule zoals beschreven onder 3.6 Procedures zal uitzonderlijke schoonheid mogelijk maken.

Gebiedsgerichte Criteria

- *Een bouwwerk moet zich qua situering voegen in de voor het deelgebied of betreffende locatie kenmerkende stedenbouwkundige opzet of structuur.*
- *De hoofdmassa en vorm van een bouwwerk moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving harmoniëren (architectonisch verantwoord zijn).*
- *De Gevelkarakteristiek moet architectonisch verantwoord zijn en overeenstemmen met de karakteristieken zoals deze in het deelgebied aanwezig zijn.*
- *De detaillering, het materiaal- en kleurgebruik moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving verantwoord zijn.*

Deze gebiedsgerichte criteria krijgen pas betekenis in samenhang met de hiervoor geformuleerde gebiedsbeschrijving.

Objectgerichte criteria

- *Als sprake is van lintbebouwing moet de nok van het dak haaks op de weg worden gesitueerd, tenzij de bestaande situatie aanleiding geeft tot een andere nokrichting.*
- *De voorzijde van schilddaken moet zijn voorzien van een lijstgoot, passend in de gekozen stijl. Aan de zij- en achtergevels moeten zinken mastgoten worden toegepast.*
- *Dakbedekking van woningen en andere vanaf het openbare terrein zichtbare bouwwerken moet bestaan uit gebakken dakpannen. Golfplaten zijn hier uitgesloten.*
- *Gevels van losstaande bijgebouwen, zichtbaar vanaf het openbaar terrein, moeten worden opgetrokken in metselwerk of geheel of gedeeltelijk zwarte houten delen, horizontaal aangebracht.*
- *Kozijnen en ramen moeten in hout worden uitgevoerd.*

Monumentencriteria

Voor verbouwplannen tot wijziging van een monument is allereerst altijd een zogenaamde monumentenvergunning vereist. In het algemeen gelden hiervoor de volgende criteria:

- *Behoud van de cultuurhistorische en monumentale waarde vormt bij (ver)bouwplannen altijd het uitgangspunt. Hierbij moet het volgende in acht worden genomen:*

- *Situering, vormgeving en detaillering moeten worden afgestemd op de bebouwingskarakteristieken van het monument zoals die in de huidige staat waarneembaar zijn en blijken uit de beschrijving ter bescherming van het monument.*
- *Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk voor zover de bebouwingskarakteristieken, die de cultuurhistorische waarde van het monument bepalen, niet worden aangetast.*

Voor rijksmonumenten geldt dat de beschrijving van de bebouwingskarakteristieken vaak oppervlakkig is. Desondanks zijn zowel het in- als exterieur beschermd.

Sneltoetscriteria

Voor de volgende veel voorkomende kleine bouwwerken zijn sneltoetscriteria geformuleerd:

- Aan- en / of uitbouwen
- Bijgebouwen
- Overkappingen
- Dakkapellen, dakramen
- Kozijnen en gevelwijzigingen
- Erfafscheidingen
- Reclame-uitingen
- Zonnepanelen en –collectoren
- Spriet-, staaf en schotelantennes
- Rolhekken, luiken en rolluiken

Deze sneltoetscriteria zijn als bijlage 2 aan de welstandsnota toegevoegd.

Reclamecriteria

- *Reclame uitingen moeten voldoen aan de criteria zoals verwoord in de nota "reclamebeleid" gemeente*

Welstandsnota gemeente Zwartewaterland, versie 2016

*Zwartewaterland” die als bijlage 3 aan de
welstandsnota is toegevoegd.*