

WELSTANDSNOTA GEMEENTE PUTTEN

DEEL A	ALGEMEEN	3
1.	WELSTANDSBELEID	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Doel en opbouw van de welstandsnota	3
1.3	Relatie met overig ruimtelijk beleid	3
2.	UITVOERING VAN HET BELEID	4
2.1	Toetsing van bouwplannen	4
2.2	Het welstandsadvies	4
2.3	De welstandscommissie	4
2.4	Algemene welstandscriteria	4
2.5	Welstandsniveaus	4
2.6	Nieuwe projecten	5
3.	BELEIDSINSTRUMENTEN (vervallen)	5
4.	RUIMTELIJK ANALYSE BUITENGEBIED (vervallen)	5
5.	RUIMTELIJKE ORDENING VAN HET DORP PUTTEN (vervallen)	5
Deel B	BELEIDSREGELS	5
6.	LOKETCRITERIA (vervallen)	6
7.	OBJECTGERICHTE CRITERIA BUITENGEBIED	7
7.1	Object 'Hallenhuisboerderij'	7
7.2	Object agrarische bedrijfswoning	10
7.3	Object niet agrarische woonbebouwing	11
7.4	Object agrarische bedrijfsbebouwing	12
7.5	Object bedrijfsbebouwing van voormalige agrarische bedrijven	13
7.6	Object recreatieve bebouwing	14
7.7	Object landgoederen	15
8.	GEBIEDSGERICHTE WELSTANDCRITERIA BUITENGEBIED	16
8.1	Gebiedsindeling	16
8.2	Polderlandschap	16
8.3	Kampenlandschap	17
8.4	Heideontginningslandschap	19
8.5	Boslandschap	20
9.	WELSTANDCRITERIA VAN HET DORP PUTTEN	22
9.1	Historische kern	22
9.2	Stationsstraat	25
9.3	Postweg/Drieseweg	27
9.4	Noord	28
9.5	Zuidoost	30
9.6	Halvinkhuizerweg-west/Buiteneng	32

9.7	De oostzijde van de bosrand en het daarachter gelegen bosgebied.	34
9.8	Husselerveld	35
9.9	Spielderweg	37
9.10	Bedrijventerreinen	38
9.10.1	Keizerswoert	38
9.10.2	Ambachtstraat	40
9.10.3	De Hoge Eng	41
9.11	Voorzieningen	42
10.	NIEUWE PROJECTEN	44
11.	EXCESSENREGELING	44
12.	ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA	45
13.	WELSTANDSGEBIEDEN KAART	45
DEEL C:	BIJLAGEN	47
Bijlage a:	Begrippenlijst	47
Bijlage b:	Tekst algemene criteria	49
	Rijksmonumenten	52
	Gemeentelijke monumenten	53

DEEL A ALGEMEEN

1. WELSTANDSBELEID

1.1 Inleiding

De welstandsnota zoals die voor u ligt, is opgesteld in het kader van de Woningwet. De nota beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Putten en dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen en het beoordelen van bestaande bouwwerken.

1.2 Doel en opbouw van de welstandsnota

Een welstandsnota is het beleidsdocument dat moet voorzien in de criteria die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een bouwplan op welstandsvereisten. Het bevoegd gezag is doorgaans het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 12 van de Woningwet stelt:

"Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, mogen niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a."

Dat Artikel 12a eerste lid onder a vervolgt:

"De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepassen bij haar beoordeling (...)".

Een gemeente is niet verplicht om een welstandsnota vast te stellen. Als een gemeente echter een bouwplan wil toetsen aan redelijke eisen van welstand, kan dat alleen als er een welstandsnota is vastgesteld. Een welstandsoordeel moet goed zijn onderbouwd en de criteria moeten democratisch zijn vastgesteld. De welstandsnota moet daaraan invulling geven op een wijze die de gevraagde duidelijkheid verschaft. Daarbij biedt het, als beleidsdocument, ruimte voor nieuwe accenten.

De criteria voor specifieke objecten (hoofdstuk 7), het buitengebied (hoofdstuk 8) en de kern (hoofdstuk 9) komen aan de orde in deel B (Beleidsregels). Hoofdstuk 10 bevat de procedure voorschriften bij nieuwe projecten. De in acht te nemen criteria in het kader van de excessenregeling zijn in hoofdstuk 11 aangegeven. Dan volgen de algemene welstandscriteria in hoofdstuk 12 en tot slot de Welstandskaart in hoofdstuk 13.

In Deel C zijn bijlagen toegevoegd die het gebruik van de nota kunnen vergemakkelijken, een lijst van gebruikte begrippen en de volledige tekst van de algemene welstandscriteria.

1.3 Relatie met overig ruimtelijk beleid

Welstand is een *onderdeel* van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Weliswaar een belangrijk onderdeel omdat het een wettelijke basis heeft, maar het kan niet de andere inspanningen op dat gebied vervangen. Voldoen aan redelijke eisen van welstand wil immers zeggen dat een zeker minimum aan zorg en zorgvuldigheid aan de visuele kwaliteit bij de totstandkoming van een bouwwerk is besteed. Niet meer, maar ook niet minder. In de welstandsnota kan worden verwezen naar welstandscriteria die zijn opgenomen in andere documenten zoals beeldkwaliteitsplannen.

2. UITVOERING VAN HET BELEID

2.1 Toetsing van bouwplannen

Als een gemeente bouwplannen wil toetsen aan redelijke eisen van welstand, dan moeten deze redelijke eisen van welstand conform artikel 12 en 12a van de Woningwet worden verwoordt in een door de gemeenteraad vastgelegde welstandsnota.

2.2 Het welstandsadvies

In de gemeentelijke bouwverordening wordt vastgelegd door wie en op welke wijze het welstandsadvies tot stand komt.

2.3 De welstandscommissie

In de gemeentelijke bouwverordening is vastgesteld door welk orgaan de welstandsadvisering wordt verzorgd.

2.4 Algemene welstandscriteria

De welstandstoetsing heeft steeds plaats gehad aan de hand van de volgende aspecten:

- Het gebouw in zijn omgeving.
- Het gebouw op zichzelf.
- De detaillering.
- Het kleur- en materiaalgebruik.

Deze algemene welstandscriteria vormen nog steeds een vangnet voor die gevallen waarin de overige criteria niet toereikend zijn. Welstandscriteria zijn beleidsregels waaraan het gemeentebestuur gehouden is, maar waarvan de burger mag vragen ze op zijn bouwplan niet van toepassing te laten zijn. In dat geval moet het bevoegd gezag over andere instructies aan de welstandscommissie kunnen beschikken. In hoofdstuk 12 van de Beleidsregels wordt daar nader op ingegaan.

2.5 Welstandsniveaus

Het is mogelijk dat één en dezelfde set aan welstandscriteria worden toegepast bij zowel de reguliere, als bij de lichte toets. Dit gebeurt in deze nota bij de bebouwde kom waar de gebieden met een lichte toets worden doorsneden met linten en bij monumenten/waardevolle bebouwing. De monumenten/waardevolle bebouwing en de bebouwing die langs deze linten staan worden met een "strengere" bril getoetst aan de criteria.

Reguliere toets voor buitengebied, historische kern, waardevolle bebouwing, monumenten, en beeldbepalende linten

De gebouwen in het centrumgebied, de monumenten, de waardevolle bebouwing, het buitengebied en de gebouwen langs de beeldbepalende en historische routes vormen het visitekaartje van de gemeente. Het is belangrijk dat er wordt toegezien op het behoud en verbetering van de kwaliteit van deze bebouwing. Bij de beoordeling van bouwplannen in deze gebieden zal sprake zijn van een welstandstoetsing die betrekking heeft op alle aspecten: bebouwing en omgeving, het bouwwerk op zichzelf en detaillering, kleur- en materiaalgebruik. De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van deze gebieden.

Bij de beoordeling met een reguliere toets gelden de volgende aandachtsvelden:

- Relatie met omgeving

- Het bouwwerk op zichzelf
- De detaillering (waar van essentieel belang)

Lichte toets voor gebieden in kern Putten

Voor bouwplannen die zijn gesitueerd in de woonwijken van de bebouwde kom (met uitzondering van de historische kern, de monumenten en de beeldbepalende linten) van Putten wordt een "lichte" toets toegepast. Er is dan sprake van toetsing op de hoofdaspecten van een bouwwerk voor wat betreft de plaatsing- en situering, massa en vorm, kleur en materialen. Deel- of detailspecten van een bouwplan blijven buiten beschouwing, tenzij het behoud van de bestaande kwaliteit in het geding is. Dit om te voorkomen dat een bouwplan waarop globale criteria van toepassing zijn, wordt geweigerd vanwege oneffenheden op detailniveau (kleur kozijn, een iets te lichte kleur dakpan).

2.6 Nieuwe projecten

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken en waarvoor het ter plaatse geldende bestemmingsplan ook geen ruimte laat. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

De welstandsnota beperkt zich in dit verband tot een procedurevoorschrift (zie hoofdstuk 10). Daarbij is tevens een constructie nodig wanneer met het bouwen begonnen wordt voordat de gemeenteraad de nieuwe welstandscriteria heeft vastgesteld.

3. BELEIDSINSTRUMENTEN (vervallen)

Vervallen

4. RUIMTELIJK ANALYSE BUITENGEBIED (vervallen)

Vervallen

5. RUIMTELIJKE ORDENING VAN HET DORP PUTTEN (vervallen)

Vervallen

Deel B BELEIDSREGELS

Inleiding welstandscriteria

Gebruik van de welstandcriteria

De welstandsnota is geen leesboek. Het zal in de praktijk vooral worden gebruikt om (liefst vooraf) na te gaan met welke eisen de indiener van een bouwaanvraag te maken krijgt bij de vraag of het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Blijkt de aanvraag aan de kenmerken te voldoen om vergunningsvrij gebouwd te mogen worden dan kan het boek zelfs gesloten blijven, er wordt dan in principe niet op welstand getoetst. Alleen op grond van den excessenregeling van hoofdstuk 11 kan eventueel (achteraf) nog worden ingegrepen.

Inhoud van de welstandscriteria

De welstandscriteria beogen, zo duidelijk mogelijk, weer te geven wat er van de aanvrager wordt verwacht betreffende plaats en uiterlijk van zijn bouwplan. Die maatstaven kunnen redelijk objectief zijn als het om kleine bouwwerken zoals dakkapellen en aanbouwen gaat. Genoemd kunnen worden de voor- en achterkant van de woning, de maatvoering, de hoofdvorm en de wijze van afdekking, de kleur en het materiaalgebruik. Bij grotere bouwwerken wordt met relatieve criteria gewerkt die verwijzen naar de kenmerken van de directe of wijde omgeving waarin gebouwd gaat worden. Daarbij worden dezelfde aspecten genoemd zoals de zichtbaarheid vanaf de weg, de plaats, de vorm, de kleuren enzovoort maar dan in verwijzende zin, het bouwwerk moet in zijn omgeving passen. Dat is vervolgens het beoordelingskader voor de welstandscommissie.

Die criteria geven aldus een ondergrens aan, strikt genomen zijn ze bedoeld om bouwplannen die niet in de omgeving passen te weren. Dat is ook primair de bedoeling van het welstandstoezicht. Maar het spreekt voor zich dat de gemeente hoopt dat de criteria ook aanleiding zijn om boven dat minimum uit te stijgen en wil daar ook ruimte voor geven.

Afwijken van de welstandscriteria

Duidelijkheid (van de welstandscriteria) en vrijheid (voor de indiener van een bouwplan) gaan niet altijd samen. Criteria, die vooraf worden opgesteld brengen onontkoombaar beperkingen met zich mee, die niet altijd redelijk zijn. Ze kunnen ontoereikend zijn voor juist dat ene geval dat zulke bijzondere omstandigheden kent dat afwijken van de criteria gerechtvaardigd is. Er kan ook sprake zijn van een bijzondere oplossing, die weliswaar op een of meer punten van de criteria afwijkt maar die toch goed in de omgeving past of zelfs een verrijking voor de buurt betekent.

Een bouwwerk dat niet aan de criteria voldoet kan op gemotiveerde aanvraag worden voorgelegd aan de welstandscommissie met de vraag of het op de afwijkende punten de toets van de algemene welstandscriteria kan doorstaan. Gezien de interpretatieruimte die de gebiedscriteria bieden mogen in dat geval bijzondere eisen aan het architectonisch vakmanschap worden gesteld. Het gaat immers om afwijkingen die door burgemeester en wethouders en door de welstandscommissie goed gemotiveerd moeten kunnen worden. Tegenover de gemeenteraad maar ook tegenover diegenen die niet voor zo'n afwijking in aanmerking kwamen.

De rol van de trendsetter

Als het bouwplan overeenstemt met een bouwwerk dat eerder, met een positief welstandsadvies in dezelfde buurt of hetzelfde bouwblok op of aan een zelfde woning werd gerealiseerd dan wordt het geacht aan redelijke eisen van welstand te voldoen. Dat is redelijk en komt tegemoet aan de eis van rechtsgelijkheid. Maar het is ook een instrument voor het levend houden van de welstandsnota. Goede voorbeelden uit het verleden én goede voorbeelden van de toekomst kunnen zo aan de criteria worden toegevoegd.

6. LOKETCRITERIA (vervallen)

(Vervallen)

7. OBJECTGERICHTE CRITERIA BUITENGEBIED

Diverse bebouingsvormen komen in de gemeente Putten veelvuldig voor, waarvoor het opstellen van objectcriteria relevant is. In het buitengebied betreft dat de historische agrarische bebouwing (het hallenhuis-type), de agrarische bedrijfsbebouwing, de agrarische woningen en de burgerwoningen, recreatieterreinen, landgoederen en windturbines.

Ook voor de dorpen kunnen dergelijke objecten worden benoemd, zoals scholen, bebouwing op volkstuinen en op sportterreinen. Maar ook veelvuldig voorkomende regulier vergunningplichtige bouwwerken, zoals dakopbouwen, worden hieronder behandeld.

In het navolgende worden hiervoor objectgerichte criteria opgesteld, die eventueel per landschapstype of per gebied kunnen worden aangepast. Om die reden wordt steeds verwezen naar de gebiedscriteria buitengebied van hoofdstuk 8.

7.1 Object 'Hallenhuisboerderij'

Objectbeschrijving

Een veel in de gemeente Putten voorkomend historisch boerderijtype is de hallenhuisboerderij. Kenmerkend voor deze boerderijen is dat het woongedeelte, het voorhuis, en het werkgedeelte, het achterhuis, onder één doorlopende kap zijn geplaatst, waarvan de lengteas meestal evenwijdig aan de verkavelingsrichting ligt. Het voorhuis is op de weg georiënteerd kent aan de voor- en zijkant meestal geen uitbouwen. Een brandmuur scheidt woonhuis en schuurgedeelte van elkaar. Het bedrijfsgedeelte kenmerkt zich door de centrale plaats van de deel tussen de stallen in de middenbeuk. De stallen en opslagruimte bevinden zich onder een groot dak met lage zijbeuken. Door deze lage zijbeuken komt hier het dak van een hallenhuisboerderij tot dicht aan de grond. De meeste hallenhuisboerderijen dateren uit de negentiende eeuw, hoewel ook regelmatig boerderijen uit de zeventiende en achttiende eeuw voorkomen. Daarnaast zijn tot in de eerste helft van de twintigste eeuw nog moderne varianten op het hallenhuis type gebouwd.

Vanuit deze standaardvorm ontwikkelde zich in verschillende streken een aantal varianten. Het langhuistype, met een rechthoekige plattegrond komt daarvan in Putten het meeste voor. Daarnaast ontwikkelde zich de minder voorkomende T- of dwarshuisboerderij, waarbij het woonhuis dwars op het achterhuis staat en het voorste gedeelte van de zijgevel is opgeheven tot het niveau van de voorgevel. Het woonhuis is veelal voorzien van een schilddak dat haaks staat op het grote zadeldak van het bedrijfsgedeelte. Een andere variant is de krukhuis-boerderij, waarvan slechts één zijgevel is opgehoogd en verlengd zodat een L-vormige plattegrond is ontstaan.

De één bouwlaag hoge massa wordt gedekt door een fors zadeldak waarvan de nokuiteinden eventueel zijn afgewolfd. Bij modernere varianten komen mansardekappen voor. De daken zijn gedekt met riet, gebakken pannen of een combinatie van beide. Vaak hebben rieten kappen een gedeelte met pannen voor de opvang van regenwater. De bakstenen schoorstenen zijn vaak midden op de nok geplaatst. Tuitgevels, waarbij de geveltop wordt beëindigd door de schoorsteen, komen ook regelmatig voor.

De voorgevels van de oudere boerderijen, uit de zeventiende en achttiende eeuw, hebben een indeling bestaande uit vier of vijf traveeën. In het midden bevinden zich twee vensters of een voordeur met rechts daarvan een opkamervenster met kelderlicht en links ervan een kleiner venster. Op de

zolderverdieping bevindt zich een klein venster of een luik. De negentiende-eeuwse voorgevels hebben een meer symmetrische indeling met beneden twee of vier vensters van dezelfde afmeting met eventueel een centraal geplaatste deur. In de geveltop bevinden zich meer grotere ramen en soms in de vorm van een serlianavenster.

Dit leidt aan de voorkant tot een hiërarchische opbouw van de gevel. De gevelopeningen aan de voorzijde van het woonhuis zijn relatief smal en hoog, vooral de raampartijen. Ramen met roedeverdeling komen veelvuldig voor.

De ramen zijn in het bedrijfsgedeelte minder talrijk en kleiner van omvang dan in het voorhuis. Daar tegenover staan de relatief grote openingen naar de stallen en de deel aan zij- en achterkant. In de zijgevels bevinden zich een eventuele hoofdingang, een tweede ingang naar de keuken en in sommige gevallen een zijbaander, dat is een dubbele schuurdeur in één van de zijgevels. In het midden van een oorspronkelijke achtergevel is een dubbele schuurdeur, de achterbaander, geplaatst met aan weerszijden kleinere mestdeuren. In de geveltop zit vaak een zolderluik. Achtergevels zijn echter in veel gevallen gewijzigd, hetzij door de moderne agrarische bedrijfsvoering, hetzij door functieverandering.

De gevels zijn veelal opgetrokken uit roodachtige baksteen en gemetseld in staand verband (één laag koppen afgewisseld met één laag strekken) en hebben een donker gepleisterd trasraam. Ook komen geheel gepleisterde gevels voor, waarbij de gevels (crème)wit zijn en de trasramen donkergrijs of zwart. Soms verschilt de materiaalkeuze tussen het woon- en het werkgedeelte. De vensters worden beëindigd door een laag strekken, een segmentboog of een rollaag. Status verwerkte men vaak in het uiterlijk van het woongedeelte van de boerderij. Gevel- en raamindelingen, kozijnen, deuren, en luiken en al of niet gedecoreerde windveren geven hier nader vorm aan. Met name het bovenlicht (het raam boven de voordeur) leende zich bij uitstek voor versieringen, zoals een levensboom. In het algemeen zijn de windveren en kozijnen wit. Deuren hebben een donkere kleur, evenals het schuurgedeelte. Hier was de gevel oorspronkelijk van hout, maar die is in veel gevallen door bakstenen vervangen. Het kleurgebruik van in het bijzonder de luiken vertonen regionale kleurverschillen en op de landgoederen meerdere kleurschakeringen.

Het erf van een hallenhuisboerderij is onder te verdelen in een voor- en achtererf die (oorspronkelijk) sterk van karakter verschillen. Het voorerf met zijn (moes)tuin en/of boomgaard was het terrein van de boerin. Geschoren heggen en hagen beschermden het voorerf tegen vee, terwijl leibomen als zonnescherm dienden. Nam de rijkdom van de boer toe dan verhuisden moestuin en boomgaard naar de zijkant van het erf en ontstond er ruimte voor een siertuin. Het achtererf was het bedrijfsterrein van de boer en was integraal verbonden met het omringende landschap. In de loop der tijd zijn hier vaak verscheidene gebouwen verschenen. Veel boerderijen hebben één of twee hooibergen met houten of betonnen staanders. Daarnaast zijn er wagen- of veeschuren te vinden. Een enkele boerderij heeft een apart bakhuis, boenhok of een zomerhuis, waar 's zomers het wring- en karnhuis en een stalruimte voor jong vee en varkens werd ondergebracht. Ook komt het voor dat een tweede bedrijfswoning op de kavel is gebouwd.

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

Het hallenhuis is typerend voor de historische agrarische bebouwing in Putten Veel panden zijn cultuurhistorisch waardevol en een aantal is aangewezen als monument. Het hallenhuis staat echter onder druk door de veranderingen in de landbouw. Een aantal ontwikkelingen is te signaleren. Ten eerste is de bedrijfsvoering in de landbouw sterk veranderd. Het (kleine) bedrijfsgedeelte van het hallenhuis voldoet niet meer aan de eisen die moderne landbouwbedrijven stellen. Dit heeft geleid tot de bouw van een nieuw bedrijfsgedeelte naast en/ of achter de oude boerderij dat, wat schaal, materiaalgebruik en detaillering betreft, vaak afwijkt van de oorspronkelijke agrarische bebouwing. In het bedrijfsgedeelte van het hallenhuis vindt dan alleen nog opslag plaats of er komt een woonfunctie. Een tweede ontwikkeling is het verloren gaan van de agrarische functie.

Veelal krijgt de boerderij een volledige woonfunctie. Het is echter ook mogelijk dat er combinaties van wonen en werken ontstaan of dat er een nieuwe bedrijfsfunctie intrekt. Deze functionele verandering brengt vaak ook bouwkundige veranderingen met zich mee, die niet altijd passen bij het historische karakter. Aan de andere kant is er nu ook meer informatie en aandacht voor de streekeigen identiteit van boerderijen. Ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie worden in toenemende mate gewaardeerd. Ook dat is een ontwikkeling.

Nieuwe toevoegingen aan een hallenhuisboerderij mogen een eigentijdse uitstraling hebben, maar dienen in harmonie met het historische bouwwerk te worden vormgegeven.

Het welstandsbeleid is er op gericht de belangrijkste karakteristieken van de hallenhuisboerderij te beschermen. In dat kader kan niet voorbij worden gegaan aan de plaatsing van de hoofd- en bijgebouwen op het erf en de inrichting van het erf zelf. Boerderij en erf vormen samen één geheel met het landschap. Voor de welstandsbeoordeling dienen boerderij en erf daarom als een eenheid te worden gezien.

Objectcriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Plaatsing

- De bestaande plaatsing van de hallenhuisboerderij wordt gehandhaafd.
- In de directe nabijheid van de weg is de representatieve gevel georiënteerd op de weg.
- Overige erfbebouwing staat achter de hallenhuisboerderij.

Massa en vorm

- Er worden ononderbroken, forse kappen toegepast, al dan niet met wolfeinden.
- De dakgoten aan de zijkant bevinden zich onder of op gelijke hoogte van de bovenkant van de kozijnen in de voorgevel.
- De gevelgeleding wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw.
- De oorspronkelijke indeling naar woon- en bedrijfsgedeelte is herkenbaar in de gevelopzet.
- De rechthoekige hoofdvorm wordt niet verstoord door aan- en uitbouwen.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden terughoudend vormgegeven.

Detaillering, vorm en materiaal

- Gevels worden opgetrokken in roodachtige baksteen of zijn (crème)wit gepleisterd.
- Het trasraam van het voorhuis is zwart of donkergrijs gepleisterd.
- Kozijnen en ander houtwerk dienen in witte en/of donkere tinten te worden geverfd.
- De kleuren van de luiken moeten aansluiten bij lokaal of regionaal gebruik.
- Daken worden gedekt met riet of matte gebakken pannen of een combinatie daarvan.
- Bij detaillering dient zorgvuldigheid te worden betracht.
- Kleurgebruik en detaillering van aan- en uitbouwen zijn afgestemd op de hoofdmassa.

Voor de overige bebouwing van het erf bij de hallenhuisboerderij wordt verwezen naar de objectcriteria voor agrarische bedrijfsbebouwing.

Relatie met overige criteria

- Eventuele nadere bepalingen per gebied zijn te vinden in de gebiedsbeschrijving en de -criteria.

7.2 Object agrarische bedrijfswoning

Objectbeschrijving

In het buitengebied komen veel losstaande agrarische bedrijfswoningen voor. Daarin hebben zich de afgelopen periode veel veranderingen voorgedaan, waarbij nieuwbouw is verschenen.

De modernere agrarische woonbebouwing heeft, in tegenstelling tot het hallenhuis, de woon- en werkruimtes niet onder één dak. Soms zijn woonbebouwing en bijgebouwen geheel van elkaar gescheiden. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen staan naast of achter de hoofdmassa. De veelal haaks op de straat staande zadeldaken zijn voorzien van rode of donkere dakpannen. De opbouw van de massa is eenvoudig met rechte lijnen en symmetrische opbouw van de gevels. Decoraties en ornamenten komen nauwelijks voor en het materiaalgebruik bestaat uit (bak)steen met kozijnen van hout of kunststof.

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

De agrarische bedrijfswoningen zijn functioneel gebonden aan het buitengebied. Er is een tendens waarneembaar waarbij de bedrijfswoning 'los komt' van de overige agrarische bebouwing, door de toepassing van afwijkende vormen en afwijkend kleur- en materiaalgebruik. De identiteit van het agrarische karakter van het gebied verandert daarmee.

De gemeente streeft naar het herkenbaar houden van de (oorspronkelijke) agrarische functie van de bebouwing. De welstandsbeoordeling richt zich dan ook op het handhaven of het gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied.

Objectcriteria

Ruimtelijke structuur

- De bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Plaatsing

- In de directe nabijheid van de weg is de woning georiënteerd op de weg.
- De plaatsing van bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Massa en vorm

- De hoofdvorm is enkelvoudig en rechthoekig en afgestemd op belendende bebouwing.
- Aan- en uitbouwen zijn in de massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden terughoudend vormgegeven.
- Er worden ononderbroken, forse kappen toegepast.
- De nokrichting staat in de verkavelingsrichting van het landschap.

Detailtering, kleur- en materiaalgebruik

- De gevelgeleding wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw.
- De hoofdmaterialen zijn natuurlijke materialen: (bak-)steen, pleisterwerk, hout, dakpannen, riet en grasdak.
- De hoofdkleuren zijn gedempte (aard-)kleuren of stucwerk in gebroken wit of grijs.
- Kleurgebruik en detailtering van aan- en uitbouwen zijn afgestemd op de hoofdmassa.
- Materiaalgebruik en kleuren van bijgebouwen in de nabijheid van het hoofdgebouw zijn afgestemd op het hoofdgebouw.
- Detailteringen worden terughoudend en sober uitgevoerd.

Eventuele nadere bepalingen per gebied zijn te vinden in de gebiedsbeschrijving en -criteria..

7.3 Object niet agrarische woonbebouwing

Objectbeschrijving

Op diverse plekken in het buitengebied zijn van oudsher burgerwoningen aanwezig: bescheiden arbeidershuisjes, woningen en villa's.

Het aantal burgerwoningen neemt de laatste jaren toe. Het gaat daarbij om toevoegingen en om veranderingen waarbij agrarische functies plaats maken voor woonfuncties. Het betreft veelal vrijstaande woningen die refereren aan een boerderijstijl of villa's met een historiserende maar ook met een moderne architectuur.

De woningen hebben overwegend één bouwlaag en nooit meer dan twee bouwlagen. Er komen veel verschillende dakvormen voor. De vormen van de massa zijn voornamelijk enkelvoudig en geometrisch. Detailteringen, kleur- en materiaalgebruik zijn zeer divers.

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

Vooraf de gebieden dicht bij de kernen hebben een grote aantrekkingskracht, door de beschikbare ruimte en de extensieve bebouwingsdichtheid. Het extensieve karakter van het buitengebied moet behouden blijven.

Objectcriteria

Ruimtelijke structuur

- De bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Plaatsing

- In de directe nabijheid van de weg, is de woning georiënteerd op de weg.
- De plaatsing van bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Massa en vorm

- De hoofdvorm is enkelvoudig en rechthoekig.
- Aan- en uitbouwen zijn in de massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden terughoudend vormgegeven.
- Er worden ononderbroken, forse kappen toegepast.
- De nokrichting is in de verkavelingsrichting van het landschap.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- De gevelgeleding wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw.
- De hoofdmaterialen zijn natuurlijke materialen: (bak-)steen, pleisterwerk, hout, gegolfde dakpannen, riet en grasdak.
- De hoofdkleuren zijn gedempte (aard-)kleuren of stucwerk in gebroken wit of grijs.
- Kleurgebruik en detailering van aan- en uitbouwen zijn afgestemd op de hoofdmassa.
- Materiaalgebruik en kleuren van bijgebouwen in de nabijheid van het hoofdgebouw zijn afgestemd op het hoofdgebouw.
- Bij verbouw worden bestaande details gerespecteerd.
- De bebouwing is niet gebonden aan een bepaalde bouwstijl.
- De woningen hebben een individuele uitstraling.

Eventuele nadere bepalingen per gebied zijn te vinden in de gebiedsbeschrijving en –criteria.

7.4 Object agrarische bedrijfsbebouwing

Op een agrarisch bouwperceel staan bedrijfswoonbebouwing (één of meerdere woonhuizen met hun bijgebouwen) en een aantal bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen staan achter of gelijk met de voorgevellijn van de bedrijfswoonbebouwing. De bedrijfsbebouwing bestaat uit één of meer lange bedrijfshallen of stallen en ook komen één of meer werktuigbergingen of schuren voor. Het gaat voor het merendeel om grote, eenvoudige, rechthoekige constructies met een zadeldak in gedekte tinten. De meeste gebouwen zijn gemetseld in bruinrode baksteen in halfsteens verband; soms gedeeltelijk open of afgewisseld met profielplaten. Overwegend is sprake van een zadeldak en een situering haaks op de weg. Ook achter elkaar geplaatste zadeldaken komen voor. De schuren of stallen kunnen vrijstaand zijn maar ook gecombineerd, zowel onderling als via een plat verbindingstuk aan de bedrijfswoon-bebouwing. De bedrijfsgebouwen zijn gesitueerd afhankelijk van de ruimtelijke mogelijkheden van het perceel. Bij brede en ondiepe kavels kunnen de bedrijfsgebouwen haaks staan op de bedrijfswoonbebouwing.

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

Door de grote afmetingen van de constructies heeft de bedrijfsbebouwing een grote invloed op het bebouwingsbeeld. De nokhoogten en goothoogten zijn in de bestemmingsplannen die betrekking hebben op de agrarisch gebieden geregeld.

De bestaande bedrijfswoonbebouwing en bedrijfsbebouwing en de landschappelijke inrichting vormen het kader voor de welstandstoets.

Objectcriteria

Ruimtelijke structuur

- De bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Plaatsing

- De plaatsing is ondergeschikt aan de bedrijfswoonbebouwing.

Massa en vorm

- De hoofdvorm is enkelvoudig en rechthoekig.
- De nokrichting is in de verkavelingsrichting van het landschap.
- De massaopbouw op het erf is in onderlinge samenhang.
- De gevelgeleding is horizontaal.

Detallering, kleur- en materiaalgebruik

- De gevels worden in metselwerk uitgevoerd. Ander materiaal is toegestaan, mits in donkere tinten uitgevoerd en voorzien van een profiel en een zichtbare metselwerkplint.
- De dakvlakken worden in pannen uitgevoerd. Ander materiaal is toegestaan mits in grijze of donkere tinten uitgevoerd, afwijkend van de gevelkleur en voorzien van een (golfplaten- of dakpan-) profiel.

Eventuele nadere bepalingen per gebied zijn te vinden in de gebiedsbeschrijving en –criteria.

7.5 Object bedrijfsbebouwing van voormalige agrarische bedrijven

Objectbeschrijving

Het komt voor dat agrarische bedrijven hun functie verliezen of veranderen/ inkrimpen waardoor bijgebouwen vaak omgebouwd worden t.b.v. van andere activiteiten of functies. Bijgebouwen van de traditionele agrarische bedrijven zijn meestal discreet, ondanks de soms zorgvuldig gemetselde gevels en sobere ornamentiek (raamdorpels en windveren).

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

De uitstraling van een traditioneel complex is vaak te danken aan de opzet en schakering van de gebouwen waar ook de schuren bijhoren. Bij verandering van functie is het van belang dat het bebouwingsbeeld, de architectonische karakteristieken en kleur- en materiaalgebruik gehandhaafd blijven en dat het uiterlijk niet aangetast wordt. Dit betekent dat wijzigingen in de gevels, openingen en dakvorm geen uitgangspunt zijn bij functieverandering.

De oorspronkelijke bebouwing (voor verandering van functie) vormt het kader voor de welstandstoets.

Objectcriteria

Ruimtelijke structuur

- De bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Plaatsing

- De plaatsing is ondergeschikt aan het hoofdgebouw (woning).

Massa en vorm

- De hoofdvorm is de oorspronkelijke opzet (meestal enkelvoudig en rechthoekig).

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- De gevels zijn in metselwerk uitgevoerd. Ander materiaal, is waar nodig en op kleine schaal toegestaan, mits het algemeen beeld en gevelopbouw gerespecteerd blijven.
- De dakvlakken worden in pannen uitgevoerd. Ander materiaal is toegestaan mits in grijze of donkere tinten uitgevoerd, afwijkend van de gevelkleur en voorzien van een (golfplaten- of dakpan-) profiel.

Eventuele nadere bepalingen per gebied zijn te vinden in de gebiedsbeschrijving en -criteria.

7.6 Object recreatieve bebouwing

Objectbeschrijving

In het gebied bevinden zich diverse recreatieterreinen voor verblijfsrecreatie. De terreinen worden veelal omringd door opgaande beplanting, waardoor deze vanaf de openbare weg niet of nauwelijks zichtbaar zijn. De bebouwing is kleinschalig en introvert ten opzichte van de omgeving, zij is niet prominent in het landschap aanwezig.

De recreatieve bebouwing heeft veelal één bouwlaag met een bescheiden zadel- of tentdak. Het betreft enkelvoudige vormen, met de nadruk op rechte lijnen en een geordende gevelindeling. De geleding is evenwichtig. Detailleringen worden niet veelvuldig toegepast bij de recreatieve bebouwing. Overstekken treft men wel veel aan. Het materiaalgebruik bestaat hoofdzakelijk uit natuurlijke materialen: hout en bakstenen, pannen en riet.

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

De kleinschaligheid van de bebouwing en de besloten ligging zijn belangrijke waarden. Het beleid van de gemeente is gericht op het in stand houden van het extensieve karakter van de bebouwing.

Bij de (ver)bouw van bebouwing dient extra aandacht te zijn voor de plaatsing in en het karakter van de omgeving.

Objectcriteria

Ruimtelijke structuur

- De bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Plaatsing

- De bebouwing mag geen afbreuk doen aan het landelijk karakter van de omgeving.
- De bouwwerken hebben een gevarieerde plaatsing op de kavels.

Massa en vorm

- De bebouwing is vrijstaand.
- De bebouwing heeft niet meer dan één bouwlaag, woonruimte onder de schuine kap is mogelijk.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Gevels hebben een neutrale en horizontale geleding.
- Detailleringen worden terughoudend en sober uitgevoerd.
- Het materiaalgebruik bestaat in hoofdzaak uit natuurlijke materialen, met de nadruk op hout, baksteen, pannen en riet.
- Het kleurgebruik is ingetogen, met de nadruk op aardkleuren en donkere tinten..

7.7 Object landgoederen

Van oorsprong liggen in het gebied diverse landgoederen, die de ontwikkeling van het landelijke gebied hebben beïnvloed. De landgoederen hebben een rijke historie die terug kan gaan naar de middeleeuwen. De bouwwerken bestaan uit een hoofdgebouw met daar omheen verscheidende bijgebouwen. Bovendien maken veelvuldig verscheidene boerderijen in de directe omgeving deel uit van het landgoed.

Het hoofdgebouw van een landgoed heeft een prominente plaatsing op de kavel. De hoofdbebouwing is veelal opgebouwd uit twee bouwlagen met een kap evenwijdig aan de representatieve voorgevel. De gevels zijn overwegend geometrisch opgebouwd, met een verticale geleding en met een samenhangende massaopbouw.

Objectcriteria

Ruimtelijke structuur

- De bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Plaatsing

- De plaatsing van bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Massa en vorm

- Het bouwwerk kent een representatieve gevel die op de openbare ruimte gericht is.
- De bebouwing wordt gekenmerkt door een rijzig karakter.
- Er worden enkelvoudige en samengestelde kappen toegepast.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- De gevelgeleding wordt gekenmerkt door een verticale geleding en horizontale verbanden.
- De hoofdmaterialen zijn natuurlijke materialen: (bak)steen, pleisterwerk, hout, dakpannen en riet.
- De hoofdkleuren van de gevels zijn stucwerk in gebroken wit of grijs of gedempte (aard)kleuren.
- Binnen een dakvlak komen geen kleurverschillen voor.
- Er worden rijke detaileringen toegepast, zoals ornamenten en geveldecoraties.
- Kleurgebruik en detailering van aan- en uitbouwen zijn afgestemd op de hoofdmassa.
- Materiaalgebruik en kleuren van bijgebouwen in de nabijheid van het hoofdgebouw zijn afgestemd op het hoofdgebouw.

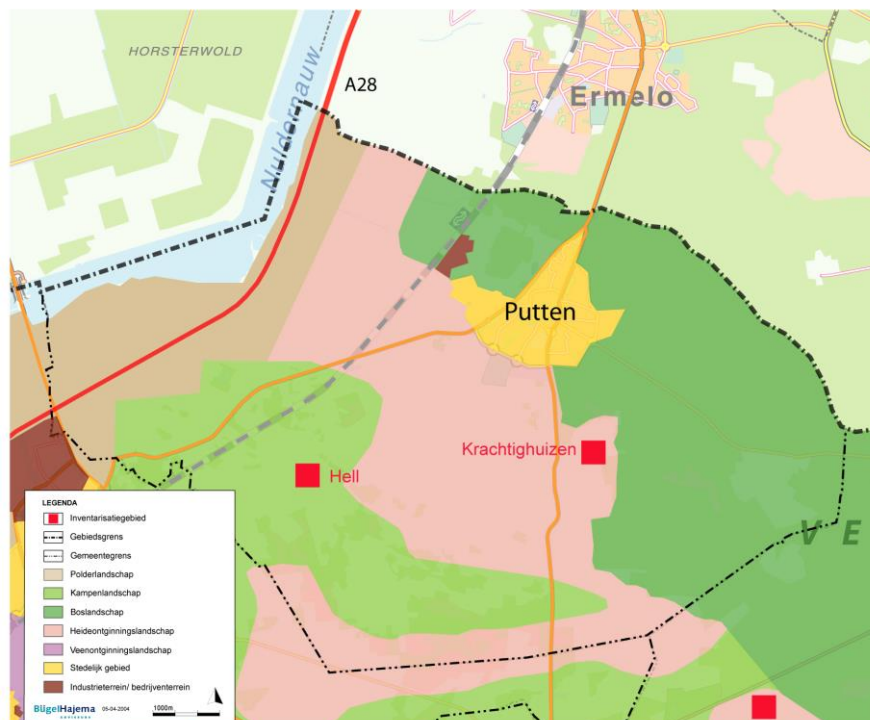
Eventuele nadere bepalingen per gebied zijn te vinden in de gebiedsbeschrijving en -criteria.

8. GEBIEDSGERICHTE WELSTANDCRITERIA BUITENGEBIED

8.1 Gebiedsindeling

De landschapstypenkaart van de 8 gemeenten van de Gelderse Vallei geeft globaal de verschillende landschappen aanwezig in de gemeente Putten aan (zie afbeelding uitsnede Putten).

Voor de begrenzing van het buitengebied van Putten, ten behoeve van de gebiedsgerichte criteria van het buitengebied, zijn de nauwkeurige contouren vanuit de verschillende landschappen uit het Ontwerp Landschapsbeleidplan Putten (2001) aangehouden. Het gebied Krachtighuizen, met een veelheid aan recreatiebebouwing en het gebied strand Nulde, eveneens met recreatiebebouwing, zijn apart vermeld. De welstandscriteria hebben betrekking op de 'overige bebouwing', bebouwing die niet reeds via de objectcriteria is geregeld.



8.2 Polderlandschap

Dit gebied wordt begrensd aan de westzijde door het Nulderneauw. In het oosten ligt de grens met het heideontginningslandschap en het kampenlandschap aan de Waterweg/Schuijterbeek tot aan de Nijkerkerstraat en loopt door langs de Diemerseweg, omvat Diermen en sluit weer aan op de Nijkerkerstraat. In het zuidelijke gedeelte loopt de Rijksweg A28 dwars door het gebied.

In het gebied tussen het Nulderneauw en de Rijksweg A28 is er vrijwel niet gebouwd. Oostelijk van de Rijksweg A28 komt wel bebouwing voor. De bebouwing bevindt zich, in kleine dichtheid, langs de Waterweg of de kleine wegen haaks daarop zoals de Knardersteeg. De verkaveling heeft een rechthoekig, trapeziumvormig patroon.

In dit gebied is camping "Arlerstrand" gevestigd.

De bebouwing, grotendeels agrarisch, bestaat uit een hoofdgebouw, meestal een hallenhuis in oorspronkelijke staat of gerenoveerd en annexen, zoals aanbouwen, bijgebouwen, schuren en stallen. De complexen hebben een groen karakter met bosachtige beplanting waardoor vaak een deel van de

gebouwen aan het zicht wordt onttrokken. De bebouwing is meestal naar de weg gericht of terugliggend met nokrichting haaks op de weg met annexen achter de voorgevellijn. Het hoofdgebouw kan ook geflankeerd zijn door bijgebouwen in hallenhuisstijl, naoorlogse uitbreiding op het erf (vooral jaren '50/'60) en schuren. Recentere gebouwen, vaak uit twee lagen met kap zoals de jaren '50/'60 woningen, kunnen uit grijsgele of okergele bakstenen bestaan. Een enkel hallenhuis, bij Beldersgat, is T-vormig doordat er in een latere fase een frontgebouw is toegevoegd. Het kleurgebruik voor het schilderwerk is ook traditioneel met wit en donkergroen voor het houtwerk.

Nieuwe schuren zijn voor het merendeel eenvoudige lange rechthoekige gemetselde constructies met een zadeldak gedekt met donkergrijze golfplaten. Sommige schuren zijn uit donkerkleurig hout opgetrokken op een gemetselde basis en hebben een oorspronkelijk karakter. De schuren zijn of vrijstaand of aaneengeschaakt in rijen, afhankelijk van de omvang van het agrarisch bedrijf.

Door het open landschap zijn de ruimtelijke structuren van het gebied en van de vrij goed instandgehouden traditionele agrarische bedrijven duidelijk afleesbaar. Dit vrijwel ongeschonden gebied straalt rust uit.

Ontwikkeling en beleid

Het landbouwbeleid is gericht op versterking van de melkveehouderijsector. Inplaatsing van intensieve veehouderij is niet mogelijk vanwege milieuproblemen op lange termijn. Bestaande intensieve veehouderij is toegestaan alsmede de verplaatsing van bedrijven ten behoeve van betere productieomstandigheden.

Op het gebied van recreatie is omschakeling van een agrarisch bedrijf naar recreatieactiviteiten ongewenst.

Nieuwbouw is alleen mogelijk in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling (Voorontwerp Bestemmingsplan Westelijk Buitengebied 2002).

Welstandscriteria

Algemeen

- de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

8.3 Kampenlandschap

Dit gebied strekt zich globaal uit van Diermen en het polderlandschap in het westen tot aan Veenhuizerveld en het bosgebied in het oosten, alsmede rondom de "enclave" van de Huinerbroek. Noordelijk is het gebied begrensd door de 't Oeverstraat/Zuiderzeestraatweg en de gemeente Ermelo. In de zuidelijk richting is het heidegebied de grens.

In dit gebied staan de landgoederen Vanenburg en Bijstein.

Bebouwing

De bebouwing concentreert zich voor een merendeel rondom kruispunten in het kleine wegennet zoals Diermen, Hell/Veldhuizen, Hoonhorst/Hoge Steeg, Klein Boeyen en Klein Weelderen/Lange Meeën in het oostelijke en zuidelijke gedeelten. In het westelijke en oostelijke gedeelte zijn groepen met grootschalige agrarische bedrijven (Rozendaal, Huinen, Veenhuizerveld, Halvinkhuizen) of met kleinere bebouwing (De Paardebloem, Hondskont en Huinerwal) te vinden.

Het gebied oogt relatief goed behouden, de nederzettingen hebben nog een traditionele uitstraling ondanks sommige recente grootschalige bouwwerken (bijvoorbeeld een manege bij Hell). De agrarische bedrijvencomplexen staan met veel aangeplant groen (hoge bomen) in een vrij open landschap of tegen de randen van de bosstroken boven de heiden. De verkaveling zelf is onregelmatig en gevarieerd.

In het halfopen landschap (Diermen, Hell/Veldhuizen en Hoonhorst/Hoge Steeg) zijn de hoofdwoningen nog vaak kleine hallenhuizen met een afgewolfd zadeldak, soms met bijgebouwen uit de jaren '50/'70, met nok gericht naar de weg. De schuren geven een andere ruimere schaal aan de complexen. Deze staan achter de gevellijn in zicht vanaf de openbare weg en zijn vaak fors van afmetingen. Dit geldt vooral voor de recente constructies. Het merendeel is gemetseld en gedekt met golfplaten, maar de nieuwe schuren hebben een stalen constructie en zijn deels voorzien van groene geprofileerde stalen platen. Ze zijn hoger en grote dakvlakken zijn opvallend. Toch is het beeld dat van een vrij oorspronkelijk gebleven agrarisch gebied. Rood en bruingrijs metselwerk, soms wit gepleisterd, riet en donkere dakpannen (oranje komt in mindere mate voor), wit, donkergroen en donkerbruin (jaren '70) in het schilderwerk en hout zijn de gebruikelijke kleuren en materialen.

In het gebied waar de beboste clusters dichter zijn, zijn de hoofdwoningen groter van opzet. De complexen staan tegen de bosrand met de schuren achter de gevellijn, gericht naar de weg maar terugliggend. De gebouwen zijn opgetrokken uit lichtrode tot donkerrode bakstenen, hebben een afgewolfd zadeldak met donkere pannen. De schuren zijn gedekt met lichte of donkere pannen of golfplaten. Ondanks de schaal van de complexen is het beeld ingetogen en rustig.

Commerciële gebouwen staan langs de N303 ten hoogte van Veldhuizen. Ze zijn als blikvanger ontworpen maar hebben geen architectonische relatie met de omgevende bebouwing.

In het oostelijke gedeelte staat landgoed Oldenaller, verscholen in het beboste domein maar desalniettemin een beeldbepalend element - zichtbaar vanaf de Nijkerstraat door een opening of zichtas in het bos en in het landschap. Dicht bij de kern Putten staat landgoed Bijstein.

Het algemene beeld van dit gebied is dat in het open landschap de gebouwen laag op de bodem staan en bij de beboste gebieden de grote gebouwen tegen de bosrand staan. De natuurlijke omgeving bepaalt de schaal en kenmerken van de complexen.

Ontwikkeling en beleid

In het agrarische ontwikkelingsgebied moet rekening gehouden worden met een aanmerkelijke schaalvergroting, waardoor enerzijds bedrijven fors zullen groeien, anderzijds bedrijven zullen stoppen met hun bedrijfsvoering.

In de landgoederenzone is een beperkt aantal bedrijven met kleinschalige activiteiten toegestaan. In het agrarisch ontwikkelingsgebied zal verplaatsing van verblijfsrecreatie bedrijven worden gestimuleerd (naar Krachtighuizen). Nieuwe voorzieningen worden niet toegestaan. Wonen is alleen toegestaan in bestaande bebouwing. Bij functiewijziging van een agrarisch of niet-agrarisch zal overtollige bebouwing moeten worden gesloopt.

Er is geen aanleiding gevonden tot een verbijzondering van de loket- en objectcriteria voor de bebouwing in dit gebied. Om die reden wordt volstaan met het een algemeen criterium.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

8.4 Heideontginningslandschap

Het heideontginningslandschap ten zuiden van de gemeente Putten en aangrenzend in de gemeente Nijkerk kent weinig bebouwing. Het gaat om de Kruishaarsche Heide en de Appelsche Heide. Het heideontginningslandschap (inclusief het Huinerbroek) bedekt het centraal gedeelte van de gemeente Putten tussen het polderlandschap, het kampenlandschap en de Veluwe. In dit gebied is landgoed Vanenburg aanwezig.

Bebouwing

In het algemeen staat de bebouwing langs wegen en stegen die vrijwel evenwijdig van elkaar in oost-west richting lopen (onder andere de Stenenkamerse Weg, de Hooiweg, de Hellerweg en de Oude Nijkerkerweg). De kavels zijn voor het merendeel langwerpig en rechthoekig.

De grote bedrijven met markant hoofdgebouw (hallenhuis of jaren'50 tot '90 woning) zijn voorzien van lange schuren. De nieuwe schuren met een groene stalen bekleding zijn hoger en vallen op doordat de hoge kopse kanten tot aan de gootlijn gemetseld zijn waardoor een hoog geometrisch element dominant in het landschap staat. Ook een aaneenschakeling van verschillende vormen, aanbouwen even belangrijk als het hoofdgebouw en kleur- en materiaalgebruik kunnen een storende factor zijn (voorbeelden nabij Rozendaal).

De kleinschalige bebouwing is discreter al treden ook afwijkende en recente bouwvormen op. Dit is het geval langs de Stenenkamerse Weg, de Hooiweg en de Arkemheense Weg. In de Hoeverveld is recentelijk een woning met de opzet van een hallenhuis gebouwd met een forse aanbouw die niet voor het hoofdgebouw onder doet met als oorzaak een verstoring van de hiërarchische opbouw en leesbaarheid van de bebouwing.

In dit gebied bevindt zich landgoed Vanenburg. Deze is gesitueerd in het noordelijke gedeelte van het gebied en is opvallend door zijn uitstraling maar ook door de omringende bebouwing. In de directe omgeving van landgoed Vanenburg en langs de Vanenburger Allee staan historische en heel recente gebouwen met een landhuisachtige uitstraling. Bij de recentere bebouwing is veel gebruik gemaakt van staal, glas en zinken dakbedekking.

Aan het gebied gesitueerd boven de N798 zijn meer ruimtelijke en architectonische kwaliteiten toe te kennen dan het zuidelijker gedeelte naar de Veluwe toe.

Ontwikkeling en beleid

In het agrarische ontwikkelingsgebied moet rekening gehouden worden met een aanmerkelijke schaalvergroting, waardoor enerzijds bedrijven fors zullen groeien, anderzijds bedrijven zullen stoppen met hun bedrijfsvoering.

In de landgoederenzone is een beperkt aantal bedrijven met kleinschalige activiteiten toegestaan. In het agrarisch ontwikkelingsgebied zal verplaatsing van verblijfsrecreatie bedrijven worden gestimuleerd. Nieuwe voorzieningen worden niet toegestaan.

Wonen is alleen toegestaan in bestaande bebouwing. Bij functiewijziging van een agrarisch of niet-agrarisch zal overtollige bebouwing moeten worden gesloopt.

Er wordt geen aanleiding gevonden tot een verbijzondering van de loket- en objectcriteria voor de bebouwing in dit gebied. Om die reden wordt volstaan met een algemeen criterium.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

8.5 Boslandschap

Het boslandschap in Putten bevindt zich in het oostelijke gedeelte van de gemeente. Het volgt een lijn van het noordelijke kruispunt spoorlijn/gemeentegrens onder Ermelo tot Veenhuizerveld en dwars door de kern Putten en Krachtighuizen. Behalve de nederzetting Koudhoorn en enkele bescheiden bebouwing (zoals in het noordwestelijke gedeelte bij Schoonderbeek/Oud-Groevenbeek) is er in het bosgebied nauwelijks gebouwd.

Het recreatiegebied Krachtighuizen (vooral het gedeelte oostelijk van de N303) maakt deel uit van het overgangsgebied en verweving tussen kampenlandschap en boslandschap. Door de bosachtige omgeving kan het worden toegekend aan de het boslandschap.

Bebouwing

Koudhoorn is gesitueerd tussen Krachtighuizen en Garderen (gemeente Barneveld) onder de N797. De bebouwing ligt aan een V-achtige weg dat begint en eindigt bij de N797 en is kleinschalig. Het zijn voor grotendeels woningen met een diversiteit aan bouwperiodes, bouwstijlen, kleur- en materiaalgebruik. Kleine hallenhuizen, vaak wit geschilderd met latere (meestal jaren '50/'60) aanbouwen of bijgebouwen met dwarse verbinding staan naast of tegenover jaren '70 tot '00 woningen (deze zijn soms wat omvangrijker en groter). De lage bebouwing uit één laag met kap staat discreet in de beboste omgeving. De woningen zijn opgetrokken uit baksteen (grijsgeel, rood en donkerrood, wit geschilderd komt ook voor) en hebben een al dan niet afgewolfd zadeldak met lichte of donkere pannen. Het houtwerk (dakranden, windveren, kozijnen, houten delen in bijvoorbeeld topgevels) is wit, crèmegeel, donkergroen of donkerbruin. Doordat de woningen laag zijn en er veel aangeplante groen op de erven staat werkt de diversiteit niet storend.

Krachtighuizen is voor een groot deel een recreatiegebied waar ook individuele vrijstaande woningen voorkomen (bij Huinerenk). Kleinschalige tot grootschalige bouwwerken, van bungalowtjes tot villa-achtige gebouwen staan in dit overgangsgebied naar de Veluwe. De dichtheid en de grote variatie in bouwstijl, bouwvolume, kleur- en materiaalgebruik is gecompenseerd door veel beplanting waardoor een gedeelte in de natuurlijke omgeving verdwijnt. Het beeld langs de N303 is dan ook meer dat van een losse lintbebouwing naar de ingang van de kern Putten.

Ontwikkeling en beleid

In het gebied tussen Krachtighuizen en de Voorthuizerstraat alsmede het gemengd gebied, zuidelijk van de kern Putten, is nieuwvestiging van agrarische bedrijven niet toegestaan. Bij Krachtighuizen is

nieuwvestiging van verblijfsrecreatie mogelijk wanneer het uitplaatsing van bedrijven van elders in de gemeente betreft.

Tussen Krachtighuizen en de Voorthuizerstraat zijn nieuwe landgoederen toegestaan ter versterking van natuur en landschap.

In het bosgebied, dat deel uitmaakt van het Centraal Veluws Natuurgebied Natuureducatieve functies en kleinschalige milieuvriendelijke vormen van landbouw die het natuurbelang ten goede komen zijn inpasbaar.

Ten aanzien van wonen en niet-agrarische bedrijvigheid is het beleid gericht op handhaving van de huidige situatie. Nieuwe woonsituaties en nieuwbouw van burgerwoningen zijn niet van toepassing.

In Koudhoorn is het beleid gericht op handhaving van de bestaande agrarische bedrijvigheid hoewel functieverandering naar wonen (met beperkte toename) mogelijk is.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

9. WELSTANDCRITERIA VAN HET DORP PUTTEN

De ruimtelijke ontwikkeling van Putten heeft ervoor gezorgd dat er in de loop van de jaren verschillende wijken zijn ontstaan. Iedere bouwperiode heeft zijn eigen specifieke kenmerken. Op basis van deze kenmerken is een gebiedsindeling gemaakt.

Door het dorp Putten lopen diverse linten waarlangs voornamelijk vrijstaande bebouwing staat. Het betreft de linten langs de Stationsstraat, Harderwijkerstraat, Garderenseweg en de Postweg/Drieseweg. Deze linten hebben zich in de loop van meerdere decennia ontwikkeld, waardoor de bebouwing zeer gevarieerd is. Het zijn de meer beeldbepalende routes door het dorp Putten.

De specifieke kenmerken elk gebied zijn ontstaan door de stijl van de betreffende bouwperiode en veranderingen in de loop van de jaren. Elk gebied wordt beschreven aan de hand van een vast patroon. Eerst de ruimtelijke structuur, daarna de plaatsing van de bouwwerken in het gebied, vervolgens de soort bebouwing, waarna de details en het kleur- en materiaalgebruik volgen.

De onderscheiden deelgebieden zijn (zie ook Bijlage C voor kaart deelgebieden kern Putten):

1. Historische kern.
2. Stationsstraat.
3. Postweg/Drieseweg.
4. Noord.
5. Zuidoost.
6. Halvinkhuizerweg-west/Buiteneng.
7. De oostzijde van de bosrand en het daarachter gelegen gebied.
8. Husselerveld.
9. Sprielderweg.
10. Bedrijventerreinen.
 - 10.1 Keizerswoert.
 - 10.2 Ambachtstraat.
 - 10.3 De Hoge Eng.
11. Voorzieningen.

9.1 Historische kern

Gebiedsbeschrijving

De historische kern van Putten ligt binnen de Brinkstraat, Dorpsstraat, Engweg en Voorthuizerstraat. De kern is ontstaan op het kruispunt van de Achterstraat, Dorpsstraat, Molenweg, Bakkerstraat en Garderenseweg, waar het huidige (winkel)centrum is gevestigd. Het is een gebied waarin verschillende voorzieningen zijn geconcentreerd, zoals winkels, dienstverlening, horeca, enkele bedrijven en kantoren. Aan de randen van het gebied neemt het aandeel van de woonfunctie toe.

De bebouwingsdichtheid is relatief hoog; in sommige delen zijn ook de achterterreinen helemaal volgebouwd. Een aantal binnenterreinen heeft nog een tamelijk open karakter. Als invulling tussen de oude bebouwing zijn enkele nieuwbouwprojecten geplaatst.

De meeste bebouwing is direct aan de straat gelegen en staat in één rooilijn, waardoor het gebied een steenachtig karakter heeft. Alle bebouwing is op de weg georiënteerd en staat dicht op elkaar. De

hoogte van de bebouwing varieert, evenals de breedte van de percelen en voorgevels. Voortuinen zijn hier niet of nauwelijks te vinden. Het gebied ademt de sfeer van een dorpscentrum.

De bebouwing in het centrum is zeer gevarieerd, mede doordat in de loop van de jaren open plekken zijn opgevuld en woningen zijn vervangen. De hoofdvorm staat direct aan de straat, terwijl aanbouwen en bijgebouwen vrijwel allemaal aan de achterzijde gelegen zijn. Door de grote variatie in bouwstijlen is er geen eenduidig beeld in de kaprichting.

Een groot deel van de winkelpanden aan de Dorpsstraat heeft aan de voorzijde een luifel die boven- en onderpui van elkaar scheidt.

In de historische kern bevinden zich enkele monumenten en ook een aantal zeer waardevolle gebouwen.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

In het algemeen is voor de bebouwing bruine baksteen gebruikt, een enkele keer wit pleisterwerk. Er komen vooral dakpannen in donkere tinten voor. Omdat de bebouwing in dit deelgebied organisch gegroeid is, is er geen eenduidige detailering te onderscheiden. Bovendien zijn veel panden vernieuwd en/of verbouwd. Moderne invullingen staan hier naast karakteristieke oude bebouwing. Ook wat het kleur- en materiaalgebruik betreft is er een grote verscheidenheid.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Het behoud van het karakter van het historische dorpsgebied, in een lange reeks van jaren opgebouwd, is van groot belang voor de identiteit van het dorp als geheel. De karakteristieke verschijningsvorm, samenhang en sfeer zijn waardevol. Ingrepen die tot een verstoring van dit beeld leiden dienen te worden vermeden.

Het beleid is gericht op behoud en waar nodig, versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Deze komt vooral tot uitdrukking in de losse opstelling van de bebouwing, in het individuele en kleinschalige karakter van de panden enerzijds en in het samenhangende architectonisch karakter van de gevels anderzijds. Verdichting en schaalvergroting, door het dynamische karakter van de centrumfunctie, is slechts in beperkte mate mogelijk. De aanvragen daarvoor zullen met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van het historisch dorpsgebied zoals openheid, relatie met het landschap, doorzichten e.d. benaderd worden. Dit geldt voor de veranderingen in de openbare ruimte en die aan de panden. Nieuwe bebouwing zal wat betreft schaal en ook wat betreft kleur- en materiaalgebruik in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden.

Scherpe contrasten dienen te worden vermeden. Een zekere mate van terughoudendheid wordt betracht bij de toelating van reclame, luifels, puien, rolluiken e.d. Deze zal altijd ondergeschikt dienen te blijven aan het ruimtelijke architectonische beeld van de omgeving.

Het beleid is vooral gericht op het behoud van variatie binnen het samenhangende beeld van het historische dorpsgebied. Dit houdt in dat het individuele karakter van de panden voorop staat. Om de samenhang en harmonie in het historische dorpsbeeld te bewaren, is het bij nieuwbouw essentieel dat de gebiedskenmerken tot uitgangspunt worden genomen.

Ingrepen als hekjes, luifels, reclame e.d. dienen ondergeschikt te blijven.

Welstandscriteria

Algemeen

- Aan de structuur, de opbouw en de breedte van de bebouwing is het oorspronkelijke ruimtelijke karakter, met als uitgangspunt kleinschaligheid, diversiteit en de historische ontwikkeling, afleesbaar.

Plaatsing

- Het ruimtelijke karakter is gebaseerd op de gegroeide kleinschaligheid, openheid en diversiteit.
- Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- Bedrijfsbebouwing staat op het achtererf. (historische 'deel' staat aan de straat.
- Verspringingen in de rooilijn blijven binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.
- Het wisselende bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden wordt in stand gehouden.
- Panden zijn gericht naar de openbare ruimte.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg zijn als voorgevel behandeld.

Massa en vorm bebouwing

- De inpassing van massa en vorm tussen de bestaande bebouwing is zorgvuldig.
- De bouwhoogte is afgestemd op de bouwmassa en de kapvorm van de belendende omgeving. Stedenbouwkundige accentuering kan een extra verdieping motiveren.
- Bij panden die een stedenbouwkundige geheel vormen, blijven toevoegingen per pand ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.
- De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving blijven gehandhaafd.
- De vormgeving van het dak is afgestemd op het karakter van het betreffende pand.

Gevels

- Bij verbouw en renovatie worden de oorspronkelijke gevelopbouw, ornamentiek en het materiaal- en kleurgebruik gerespecteerd.
- Originele puien in de panden respecteren, d.w.z. de aanwezige omlijstingen, kroonlijsten, penanten, tussenkolommen en borstweringen handhaven.
- Oorspronkelijke plinten handhaven, bij nieuwe puien plinten in steenachtig materiaal aanbrengen.
- Bij verbouw en renovatie worden de maat en schaal van de gevelindeling gerespecteerd.
- Bij verbouw en renovatie zijn de geleding en ritmiek van de gevel verticaal gericht.
- Pui ontwerpen in goede samenhang met de architectuur van het oorspronkelijke pand. Passend bij de schaal en de maat van de totale gevel.
- Geheel of vrijwel geheel geblindeerde glaspartijen en geheel of vrijwel geheel gesloten gevelvlakken zijn op straatniveau niet toegestaan.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- Het kleurgebruik is ondergeschikt en dient zodanig toegepast te worden dat deze de architectuur ondersteunt. Voor de hoofdmaterialen worden aardkleuren toegepast, in combinatie met donkere of rode dakpannen.
- De kleuren van stucwerk of geschilderde gevels zijn afgestemd op het kleurgebruik in de omgeving.
- Kleuren van dakpannen en gevels zijn op elkaar afgestemd.
- Geen felle, dominante of sterk contrasterende kleuren toepassen.
- Het schilderen van schoon metselwerk is niet toegestaan.
- Bij verbouwing of renovatie het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik tot uitgangspunt nemen.
- In hoofdzaak bakstenen voor gevels en dakpannen op de daken toepassen.
- Glas, spiegelende oppervlakken, kunststof en volkern plaat worden niet toegepast bij beplating van gevels.

Welstandsniveau

Bij de interpretatie van de welstandscriteria in dit deelgebied word een 'reguliere toets' toegepast zoals deze staat beschreven in paragraaf 2.5.

9.2 Stationsstraat

Gebiedsbeschrijving

De Stationsstraat, inclusief de bebouwing aan de Husselsesteeg, is een van de beeldbepalende routes door het dorp. Langs dit lint is sprake van een organische structuur. Nieuwe invullingen zorgen voor verdichting van het bebouwingslint. De bebouwingsdichtheid neemt naar buiten toe af, waarbij ook de afstanden tot de straat in het algemeen groter worden. Daardoor is er meer ruimte voor voortuinen en erfbeplantingen. Dit geeft het geheel een groene uitstraling.

Vrijwel elk pand is individueel ontworpen in verschillende bouwstijlen. Hierdoor zijn er binnen het lint grote verschillen in kapvorm en nokrichting ontstaan. De woningen dichtbij het centrum staan vaak op een smallere kavel dan de woningen in de uiteinden van het lint. Dit is ook te zien aan de breedte van de gevel. De bebouwing bestaat veelal uit één of twee lagen met kap. Door de smalle kavels in het centrum zijn de aan- en bijgebouwen vaak achter de woning gesitueerd. Op de grotere kavels verder van het centrum staan deze gebouwen vaker naast het hoofdgebouw.

Achter het historische bebouwingslint aan de Stationsstraat zijn aan de Husselsesteeg in de loop van de jaren woningen gebouwd. Deze woningen zijn gerealiseerd in verschillende perioden, waardoor er een grote variatie in de bebouwing aanwezig is. Het gebied kenmerkt zich door woningbouw op ruime, vrije kavels van verschillende grootte. Alle woningen zijn georiënteerd op de Husselsesteeg, die onverhard is.

Ook zijn er achter de woningen in het lint van de Stationsstraat bedrijfsgebouwen te vinden die groter zijn dan de bebouwing in het lint. Deze gebouwen zijn georiënteerd op de Stationsstraat, maar maken geen deel uit van het lint doordat zij op grotere afstand van de straat zijn geplaatst.

In de loop van de jaren zijn de open plekken volgebouwd en zijn woningen vernieuwd of vervangen. De woningen zijn één à twee lagen hoog en hebben soms wel en soms geen kap.

Bijgebouwen en aanbouwen zijn naast of achter het hoofdvolume geplaatst. Aan sommige woningen zijn later dakkapellen toegevoegd, die ondergeschikt zijn aan de bebouwing. Bij enkele woningen maken de dakkapellen deel uit van de oorspronkelijke bouw.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

Doordat binnen het lint in verschillende perioden is gebouwd, is er geen sprake van een eenduidig detaillering en kleur- en materiaalgebruik. De bebouwing in het lint is veelal historisch, waardoor er vooral traditionele kleuren voorkomen zoals donkergroen, wit en crème. Het materiaal dat is gebruikt, is overwegend een baksteen in een donkere tint. Ook de dakpannen zijn voornamelijk donker van kleur.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Cultuurhistorische waarde: de ontwikkeling van het dorp vanuit de kern is zichtbaar en kenmerkend voor het bebouwinglint. Er is een veelheid en diversiteit aan bebouwingstypen. Nokrichting, kapvorm en materiaalgebruik zijn niet uniform en hangen vooral af van de bouwperiode. De natuurlijke uitstraling van het lint is kenmerkend voor dit gebied.

Het beleid is erop gericht deze kwaliteiten te handhaven en eventueel te versterken. Er is ruimte voor beperkte aanpassingen. Nieuwe woonbebouwing langs de noordzijde van de Husselsesteeg is niet gewenst. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn vastgelegd in het bestemmingsplan, dat consoliderend van aard is.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- De hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte.
- De hoofdgebouwen zijn op de weg georiënteerd.
- Bestaande verspringende rooilijn wordt gerespecteerd.

Massa en vorm bebouwing

- De hoofdgebouwen zijn individueel herkenbaar.
- Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Welstandsniveau

Bij de interpretatie van de welstandscriteria in dit deelgebied wordt een "lichte welstandstoets" toegepast zoals deze staat beschreven in paragraaf 2.5.

Een "reguliere welstandstoets" wordt toegepast bij de bebouwing langs de Linten die aangegeven staan op de kaart "deelgebieden kern Putten" en de panden die in het bestemmingsplan als "waardevolle bebouwing" zijn aangemerkt.

9.3 Postweg/Drieseweg

Gebiedsbeschrijving

Deze buurt ligt langs twee oude toegangswegen van Putten, de Postweg en de Drieseweg. Langs deze wegen is de oorspronkelijke lintbebouwing nog duidelijk aanwezig. De woningen zijn vrijstaand en hebben een individueel ontwerp. Omdat ze langs de toegangsweg van Putten staan is de uitstraling van deze woningen belangrijk. Door de aanwezigheid van verschillende ontwerpen en bouwstijlen is er geen eenduidige nokrichting, ook dakvorm, detaillering en kleur- en materiaalgebruik zijn verschillend.

De bebouwing is gebouwd rond 1950. Ze heeft zich uitgebreid naar de straten achter het lint, waardoor er rond het lint een buurt is ontstaan. De bebouwing achter het lint bestaat uit rijenwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.

De kenmerkende bebouwing van de jaren '50 is nog duidelijk aanwezig in het westelijke deel van de Schoolstraat. Twee-onder-één-kapwoningen met rode daken, rode steen en dakkapellen aan de voorkant. De woningen in het oostelijke deel van de Schoolstraat zijn in de jaren '60 gebouwd. Hier staan rijenwoningen met flauwe dakhelling. Dakkapellen zijn in het westelijke deel in overvloed aanwezig en ontbreken aan de oostzijde volledig.

De Driewegenweg valt ook binnen dit deelgebied en kan net als de Postweg en Drieseweg gezien worden als een historisch lint. De bebouwing aan deze weg is individueel en gebouwd in verschillende perioden. Hierdoor is ook hier de nokrichting en vorm van het dak niet eenduidig.

In de loop van de jaren zijn tussen en achter de linten open plekken opgevuld met bebouwing en is de bestaande bebouwing veranderd of vervangen. Dit versterkt het karakter van de buurt waarbij de diversiteit in bebouwing een grote rol inneemt. Een voorbeeld is de eigentijdse inpassing aan de Leemkuul van 1965. Door zijn opzet heeft deze straat een heel eigen uitstraling gekregen.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

Door een grote variatie aan bouwstijlen in deze buurt is er geen eenduidig kleur- of materiaalgebruik. De bebouwing in het lint kenmerkt zich door diversiteit in kleur en materiaalgebruik. In het algemeen zijn een donkere baksteen en kleur gebruikt.

De woningen aan de Schoolstraat zijn afgewerkt met de kenmerkende details uit de jaren '50. Hierbij is aandacht besteed aan de afwerking van de dakgoot en ook de deuren en ramen zijn van enkele typerende details voorzien. De daken zijn afgewerkt met rode pannen en de woningen zijn uitgevoerd in een rode baksteen.

De woningen in het oostelijk deel van de Schoolstraat zijn opgetrokken uit een bruine baksteen en dakpannen. Ook hier zijn details aangebracht rond de deur en bij de afwerking van de dakgoten.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De opzet en inrichting van de buurt zijn typerend voor de jaren '50 en begin van de jaren '60. Rijwoningen en twee-onder-één-kap-woningen in een recht stratenpatroon domineren het beeld. De woningen in het lint zijn echter vrijstaand en zijn beeldbepalend voor de buurt. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- De hoofdgebouwen zijn op de openbare ruimte georiënteerd.
- De nokrichting van twee-onder-één-kap- en rijenwoningen is evenwijdig aan de weg.
- Bij nieuwbouw en uitbreiding wordt de bestaande rooilijn van het hoofdgebouw gehanteerd.

Massa en vorm bebouwing

- De bebouwing in de linten hebben een individuele uitstraling.
- De hoofdgebouwen hebben een enkelvoudige bouwmassa.
- Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Per rij of cluster eenheid in massaopbouw van de hoofdgebouwen.

Welstandsniveau

Bij de interpretatie van de welstandscriteria in dit deelgebied wordt een "lichte welstandstoets" toegepast zoals deze staat beschreven in paragraaf 2.5.

Een "reguliere welstandstoets" wordt toegepast bij de bebouwing langs de Linten die aangegeven staan op de kaart "deelgebieden kern Putten".

9.4 Noord

Gebiedsbeschrijving

De bebouwing in dit deel van Putten is in verschillende tijdsperioden gerealiseerd. Hierdoor komen er veel verschillende bouwstijlen voor, de oudste bebouwing stamt uit 1950 en de meest recente bebouwing is in 1990 gerealiseerd. Er komen vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijenwoningen voor.

In deze wijk lopen enkele oude lanen waarlangs vrijstaande woningen zijn geplaatst. De namen van de betreffende lanen zijn Parklaan, Eikenlaan, Waardenbrug, Klarwaterboslaan en de Essenburgh. Ook de Van Haersma de Withstraat in het zuidwesten van het deelgebied Noord hoort bij de lanen.

De woningen aan deze lanen hebben een individueel ontwerp en zijn in verschillende perioden gebouwd waardoor er veel verschillende bouwstijlen voorkomen. Daardoor is er geen uniformiteit in de detaillering. De woningen zijn in één rooilijn geplaatst op enige afstand van de weg zodat iedere woning de beschikking heeft over een voortuin. De kavels van de woningen zijn ruim, evenals de ruimte tussen de verschillende woningen. De woningen zijn centraal op de kavel geplaatst. Het straatprofiel wordt gekenmerkt door grote bomen en het ontbreken van een stoep.

De woningen hebben een verschillende nokrichting en ook de vorm van het dak is zeer verschillend. Dakkapellen komen hier niet regelmatig voor, meestal maken zij deel uit van de oorspronkelijke bouw.

Ten noordwesten van deze vrijstaande woningen staan de meer recente woningen. Ook hier is een grote variatie in typen bebouwing. Vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en

rijenwoningen komen hier naast elkaar voor. Delen van deze buurt zijn projectmatig ingericht. De inrichting is minder ruim dan in het voorgaande, maar er is voldoende open ruimte om het geheel een natuurlijke uitstraling te geven.

De woningen staan in één rooilijn op enige afstand van de straat, waardoor iedere woning de beschikking heeft over een voortuin.

Er komen vooral bij de rijenwoningen relatief gezien veel later toegevoegde dakkapellen voor, ook later toegevoegde dakopbouwen komen hier op enkele plaatsen voor.

Dan rest nog het zuidelijk deel van de wijk. Hierin komen vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijenwoningen naast elkaar voor. De hoogte van de woningen varieert van één laag met kap of plat dak tot twee lagen met kap. Dit gebied heeft een recht stratenpatroon.

De woningen zijn in verschillende tijdsperioden gerealiseerd en dat kenmerkt zich in grote verschillen in bouwstijlen. Ook de detaillering is daardoor per woning zeer verschillend. Door de projectmatige opzet van delen van de buurt zijn clusters van woningen ontstaan die een zelfde ontwerp en karakteristieke uitstraling hebben.

Als bijzondere elementen zijn aan te merken de drie belangrijke wegen die binnen dit gebied vallen, te weten de Oude Rijksweg, de Harderwikerstraat en de Bosrand. Langs deze wegen staan vrijstaande woningen op ruime kavels die met de representatieve zijde naar de weg zijn geplaatst. De uitstraling, plaatsing en detaillering van de woningen is hetzelfde als bij de bebouwing in de lanen.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

Door de grote variatie aan bebouwingstypen in dit woongebied is er geen eenheid in detaillering en kleur- of materiaalgebruik. De bebouwing langs de lanen zijn individueel ontworpen en hebben door de verschillende bouwstijlen grote verschillen in detaillering, kleur- en materiaalgebruik. In de andere twee buurten komt meer eenheid voor. Per bouwstrook zijn een zelfde detaillering, kleur- en materiaalgebruik toegepast.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

In deze wijk zijn veel verschillende bebouwingstypen aanwezig. De waarde van de wijk ligt dan ook vooral in de variatie van de bebouwing. Er is weinig plaats voor nieuwe ontwikkelingen. De noordelijke buurt is als laatste invulling toegevoegd.

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- De hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Massa en vorm bebouwing

- Bij de projectmatige bebouwing geldt: per rij of cluster eenheid in massaopbouw van het hoofdgebouw.
- De nokrichting van twee-onder-één-kap- en rijenwoningen is evenwijdig aan de weg.
- Bij de individuele bouw geldt: de hoofdgebouwen hebben een individuele uitstraling.

Aanvullende informatie

Bij de interpretatie van de welstandscriteria in dit deelgebied wordt een "lichte welstandstoets" toegepast zoals deze staat beschreven in paragraaf 2.5.

Een "reguliere welstandstoets" wordt toegepast bij de bebouwing langs de Linten die aangegeven staan op de kaart "deelgebieden kern Putten".

9.5 Zuidoost

Gebiedsbeschrijving

De woningen in deze buurten, in het oosten van Putten, zijn gerealiseerd vanaf de jaren '60 waarin een grote vraag naar woningen was. Er is in zeer korte tijd veel gebouwd en de woningen lijken veel op elkaar. In deze buurten staat veel sociale woningbouw. De wijk is op te delen in twee deelgebieden: ten noorden van de Garderenseweg bevindt zich een combinatie van verschillende woonmilieus, terwijl ten zuiden van de Garderenseweg veel dezelfde woningbouw voorkomt. De woonwijken met een traditionele blokverkaveling liggen achter de bebouwingslinten, Voortuizerstraat en Garderenseweg.

In de linten bevinden zich vooral vrijstaande woningen, terwijl erachter meer twee-onder-één-kapwoningen en rijenwoningen voorkomen. De woningen in de linten zijn veelal individueel ontworpen en staan met de representatieve zijde naar de openbare ruimte. Deze ruimte is tevens de doorgaande weg van en naar het centrum. De woningen zijn centraal op de kavels geplaatst. Doordat de woningen in verschillende tijdsperioden zijn gebouwd zijn er grote verschillen in de nokrichting, dakvorm, detaillering en kleur- en materiaalgebruik.

Ten noorden van de Garderenseweg

In dit gebied is in verschillende perioden gebouwd, deels voor 1950, deels tussen 1950 en 1954 en deels in de periode tussen 1954 en 1960. Hierdoor zijn er verschillende karakteristieken ontstaan, rijenwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande. De variatie in de bebouwingstypen is groot, evenals de dakvorm, nokrichting en kavelafmeting.

Er is veel groen aanwezig. De afstand van de woningen tot de straat varieert. In het algemeen staan de woningen met de representatieve zijde naar de openbare ruimte.

Ten zuiden van de Garderenseweg

Kenmerkend voor de jaren '60 zijn het strookvormig stratenpatroon en het straatgericht wonen. Door de eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen ontstaat rust in het bebouwingsbeeld. De herhaling van gelijkvormige koppen van bouwblokken geven een karakteristiek beeld naar de zijstraten. De opzet is ruim en er is veel ruimte voor groen.

Een aantal woningen wordt ontsloten door middel van woonpaden (Jacq Perkpadi en Tollenspad).

De gebouwen en gebouwcomplexen bestaan uit eenvoudige stroken van één à twee lagen en een lage kap evenwijdig aan de straat. De afstand van de bebouwing tot de straat is niet in alle gevallen gelijk. Vaak staan de bijgebouwen los van het hoofdgebouw.

Er zijn maar enkele woningen waar een later toegevoegde dakkapel op is geplaatst en heel sporadisch komt een dakopbouw voor.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

De samenhang in het straatbeeld ontstaat onder meer door een ingetogen kleur- en materiaalgebruik. In dit gebied is veel roodbruine baksteen gebruikt en dakpannen in een oranje, bruine of zwarte tint. De bebouwing uit het begin van de jaren '60 heeft meer detailering dan de latere bebouwing. Dit komt tot uiting bij de voordeur en andere gevelopeningen.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De bebouwing in deze wijk is typerend voor de jaren '60. Er zijn veel rijenwoningen en twee-onder-één-kapwoningen vrijstaande woningen komen vooral voor langs de verbindingswegen. Doordat ten noorden van de Garderenseweg een gevarieerd woonmilieu voorkomt is het daar goed mogelijk om enkele openstaande percelen met bebouwing op te vullen. Deze percelen kunnen worden gezien als ontwikkelingsgebieden.

Ten zuiden van de Garderenseweg is geen ruimte voor verdere ontwikkeling, de open ruimte heeft als bestemming groenvoorziening.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detailering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- De hoofdgebouwen zijn op de weg georiënteerd.
- Bestaande rooilijn worden gerespecteerd.

Massa en vorm bebouwing

- De hoofdgebouwen hebben een enkelvoudige bouwmassa.
- Per rij of cluster eenheid in massaopbouw van het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen en aan-/uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De nokrichting van twee-onder-één-kap- en rijenwoningen is evenwijdig aan de weg.

Welstandsniveau

Bij de interpretatie van de welstandscriteria in dit deelgebied wordt een "lichte welstandstoets" toegepast zoals deze staat beschreven in paragraaf 2.5.

Een "reguliere welstandstoets" wordt toegepast bij de bebouwing langs de Linten die aangegeven staan op de kaart "deelgebieden kern Putten".

9.6 Halvinkhuizerweg-west/Buiteneng

Gebiedsbeschrijving

In de periode vanaf de jaren '70 is er ten zuiden van de begraafplaats aan de Engweg en ten westen van de Halvinkhuizerweg een wijk gerealiseerd met de voor die tijd kenmerkende woonerven en met de daarbij behorende kenmerkende uitstraling. De buurt wordt doorsneden door een park, De Groene Scheg.

Ten oosten van de Groene Scheg

Het woongebied ten oosten van De Groene Scheg heeft een gevarieerd, slingerend stratenpatroon met weinig doorgaande wegen. Door dit wegenpatroon is hier en daar een open ruimte tussen de bouwblokken ontstaan.

De woningen zijn van allerlei typen, veelal per woonerf verschillend. De bebouwing staat meestal geclusterd rondom woonerven. Deze staan in één rooilijn op bepaalde afstand van de straat. Doordat aan de voorkant van de woningen vaak een carport en bijgebouw zijn geplaatst, is het niet altijd even duidelijk wat de voor- of achterkant van de woning is. De buurten zijn sterk naar binnen gekeerd.

De bebouwing heeft eenvoudige hoofd- en kapvormen als kenmerk. Er wordt een type woonblokken toegepast van twee lagen met doorgetrokken kap. In het oostelijke deel van de wijk komt ook gestapelde bouw voor in twee lagen. De gestapelde bouw staat in twee stroken evenwijdig aan elkaar met een woonpad ertussen. De gestapelde bouw heeft een lessenaarsdak. Aan beide zijde komen balkons voor.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De opzet van dit deelgebied is typerend voor de woonerven. De bebouwing is gevarieerd en staat in clusters. Binnen het gebied zijn geen percelen beschikbaar voor nieuwbouw van woningen. Er kunnen alleen veranderingen aan bestaande bebouwing plaatsvinden, mits dit past binnen de bestaande situatie. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard.

Ten westen van de Groene Scheg, de Buitengeng

Dit deel van de woonerven is in jaren '80 gerealiseerd. Het is ruimer en overzichtelijker dan het deelgebied ten oosten van de Groene Scheg. De wegenstructuur is meer lineair met enkele lussen in het oostelijk deel en dubbele lussen in het westelijk deel.

Het woningaanbod is erg gevarieerd; zowel vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen als geschakelde en rijenwoningen komen in dit gebied voor. Door de variatie in de bebouwing is er ook een verschil in rooilijn. De woningen staan per bouwstrook in een rooilijn. Per bouwstrook kan de afstand tot de weg verschillen. De woningen staan met de voorgevel naar de straat gericht en hebben meestal een voortuin.

De woonbebouwing bestaat uit een of twee bouwlagen met kap. De meest voorkomende kapvorm is het zadeltak, waarvan de nokrichting overwegend evenwijdig is aan de straat. In de buurt komen regelmatig dakkapellen voor die later zijn toegevoegd aan de oorspronkelijke bouw.

Aan de Engweg ligt bejaardencentrum "De Schouw". Dit gebouw bestaat uit drie en gedeeltelijk vier bouwlagen.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

Alle woningen zijn opgetrokken uit lichte, zandkleurige of gele bakstenen met donkere daken. De gevelgeleding is overwegend horizontaal en van een bijzondere detailering aan de woningen is geen sprake.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Ook hier geldt dat de opzet van het gebied typerend is voor woonerven. Grote veranderingen of ontwikkelingen in dit deelgebied zijn niet te verwachten. Het handhaven van de bestaande situatie staat voorop. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detailering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- De bestaande rooilijn wordt gerespecteerd.

Massa en vorm bebouwing

- De hoofdgebouwen hebben een enkelvoudige bouwmassa.
- Per rij of cluster eenheid in massaopbouw van het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen en aan-/uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De nokrichting van twee-onder-één-kap- en rijenwoningen is evenwijdig aan de weg.

Aanvullende informatie

Bij de interpretatie van de welstandscriteria in dit deelgebied wordt een "lichte welstandstoets" toegepast zoals deze staat beschreven in paragraaf 2.5.

Een "reguliere welstandstoets" wordt toegepast bij de bebouwing langs de Linten die aangegeven staan op de kaart "deelgebieden kern Putten".

9.7 De oostzijde van de bosrand en het daarachter gelegen bosgebied.

Ruimtelijke structuur

Putten heeft vier woongebieden die in het bos zijn gesitueerd. Deze liggen aan de oostkant van het dorp, net buiten de rondweg (de Bosrand-Calcarieweg). Hierbij was het bospatroon uitgangspunt bij de inrichting van het gebied. Er lopen maar enkele wegen door, waarvan sommige onverhard zijn.

De vier gebieden zijn in de loop van meerdere decennia ontstaan. In eerste instantie stonden er slechts enkele woningen in het bos. De open ruimte tussen deze verschillende woningen werd opgevuld met meer recente bebouwing. Ook werden woningen vervangen door nieuwbouw. Door deze invullingen in de loop van de tijd komen er verschillende bouwstijlen voor. Dit maakt het beeld van de gebieden zeer gevarieerd: geen twee woningen zijn hetzelfde. De bebouwing in deze gebieden is per pand en veelal met zorg vormgegeven.

De woningen zijn alle vrijstaand, liggen op ruime kavels en staan vrijwel steeds op enige afstand van de weg. Een aantal kavels bestaat uit bosbeplanting met een woning daarin. Andere kavels bestaan geheel uit bos, zonder dat er een gebouw aanwezig is. Het Putterbosch dringt qua sfeer in deze woongebieden duidelijk door.

Hoewel de bebouwing in één rooilijn staan, is door de ruime opzet van de gebieden geen duidelijke rooilijn zichtbaar. Ook de oriëntatie van de woningen is niet eenduidig. De woningen zijn één à twee lagen hoog en zijn voorzien van een kap of plat dak. Er is tevens sprake van een grote diversiteit aan dakvormen en nokrichtingen. De positie van bijgebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw komt zeer verschillend voor.

Het geheel heeft een bosrijke uitstraling, niet alleen door de ligging in het bos, maar ook door de aanwezigheid van bomen in de tuinen.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

Er is geen sprake van een eenduidige detailering en eenduidig kleur- en materiaalgebruik, mede doordat de bebouwing in verschillende perioden en stijlen is ontstaan. Qua materiaalgebruik van de gevels valt op dat gebruik wordt gemaakt van zowel steen als van hout. Per woning is dit vervolgens op individuele wijze ingevuld. De woningen hebben een degelijke luxe uitstraling.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De waarde van dit deelgebied wordt met name bepaald door de inpassing in het bos en de vrijstaande bebouwing op ruime kavels. De woningen zijn daarbij ondergeschikt aan het bos. Ook de schaal en de individualiteit zijn aantrekkelijk. Doorgaand verkeer ontbreekt, waardoor het wat verkeer betreft een zeer rustige buurt is.

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Kleine ontwikkelingen zijn hierin geregeld. In het gebied zijn enkele inbreidingslocaties aanwezig. Voor ontwikkelingen op deze locaties zullen op basis van vast te stellen plannen welstandscriteria moeten worden opgesteld. Deze criteria zullen worden ingevoegd in de welstandsnota.

Grote veranderingen of ontwikkelingen in deze woongebieden zijn echter niet te verwachten, verouderde woningen zullen worden vervangen of vernieuwd. Het handhaven van de bestaande situatie en kwaliteit staat voorop.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Massa en vorm bebouwing

- De gebouwen zijn individueel herkenbaar.

Aanvullende informatie

Welstandsniveau

Bij de interpretatie van de welstandscriteria in dit deelgebied wordt een "lichte welstandstoets" toegepast zoals deze staat beschreven in paragraaf 2.5.

Een "reguliere welstandstoets" wordt toegepast bij de bebouwing langs de Linten die aangegeven staan op de kaart "deelgebieden kern Putten".

9.8 Husselerveld

Gebiedsbeschrijving

De meest recente wijk van Putten is het Husselerveld, gelegen ten westen van de Nijkerkerstraat. Deze wijk is planmatig ingericht en een groot deel werd rond 2000 afgerond.

De wijk is ruim opgezet en heeft een gevarieerd stratenpatroon. Zowel rechte straten als hofjes en doodlopende wegen (Cul de Sac's) komen voor.

De stedenbouwkundige opzet van Husselerveld komt deels voort uit de landschappelijke 'onderlegger'. De waardevolle houtwallen en bomenrijen in het gebied zijn gebruikt als structurerende elementen en vormen de dragers voor het openbaar groen. Een aantal karakteristieke boerderijen die zich in het gebied bevindt is geïntegreerd in de wijk.

De noord-zuid lopende houtwallen verdelen het gebied in drie deelgebieden. Er is daarmee een structuur ontstaan van op zichzelf staande woongebieden. De gebieden zijn van elkaar onderscheiden door kleurverschillen van de baksteen. In het oostelijke deel van Husselerveld zijn de gevels uitgevoerd in een donkere kleur baksteen, terwijl lichtere kleuren zijn toegepast in het deel ten westen van de groenzone van de Mennestraat. In het deel met de donkere baksteen komen meer twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen voor.

Het stedenbouwkundig patroon binnen elk gebied is eenvoudig en helder. Haaks op het noord-zuid gerichte patroon lopen in oost-west richting de belangrijkste fietsverbindingen.

Centraal in het gebied is een groene ruimte ingericht, waar een basisschool is gerealiseerd.

De woning binnen de wijk is gevarieerd. De vrijstaande woningen staan vooral aan de rand van de wijk, in het midden liggen de rijenwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. Op enkele markante plaatsen in de wijk zijn bijzondere vrijstaande woningen geplaatst.

De variatie in de wijk is mede een gevolg van de verspringende rooilijn. De woningen staan met de voorgevel(s) naar de openbare ruimte gericht en hebben een voortuin. De kavels zijn relatief klein, maar kunnen per type woning variëren.

De bebouwing bestaat uit één, anderhalve of twee lagen met kap. Door de grote variatie aan woningen zijn er veel verschillen tussen de plaatsing van bijgebouwen en aan- of uitbouwen, nokrichting en dakvorm.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

De meeste woningen zijn opgetrokken uit lichte, zandkleurige of gele steen of gedekt met donkere pannen. De gevelgeleding is overwegend horizontaal en van een opvallende detaillering aan woningen is in het algemeen geen sprake.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Grote veranderingen of ontwikkelingen in dit deelgebied zijn niet te verwachten. Het handhaven van de bestaande situatie staat voorop. Het huidige bestemmingsplan is consoliderend van aard.

Er zijn plannen voor verdere uitbreiding van Husselerveld. Voor deze woningen zullen in de toekomst criteria worden opgenomen in deze nota.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- De hoofdgebouwen zijn met de voorgevel en de op de openbare ruimte gerichte zijgevel representatief ontworpen.
- De bestaande rooilijn wordt gerespecteerd.
- De bestaande situering is uitgangspunt bij vervanging.

Massa en vorm bebouwing

- De hoofdgebouwen hebben een enkelvoudige bouwmassa.
- Voor de projectmatig opgezette bebouwing geldt: per rij of cluster eenheid in massa-opbouw van de hoofdgebouwen.
- Voor individuele bebouwing geldt: de bebouwing heft een individuele uitstraling.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Het hoofdkleurgebruik bestaat uit kleuren die aansluiten op de directe omgeving.

Welstandsniveau

Bij de interpretatie van de welstandscriteria in dit deelgebied wordt een "lichte welstandstoets" toegepast zoals deze staat beschreven in paragraaf 2.5.

Een "reguliere welstandstoets" wordt toegepast bij de bebouwing langs de Linten die aangegeven staan op de kaart "deelgebieden kern Putten" en de panden die in het bestemmingsplan als "waardevolle bebouwing" zijn aangemerkt.

9.9 Sprielderweg

Gebiedsbeschrijving

Het gebied ten zuiden van de Sprielderweg en ten oosten van de Voorthuizerweg is in de huidige situatie een zeer open gebied met weinig bebouwing.

Het zuidelijke deel is bestemd voor een bedrijf, dat naar het noorden toe wordt uitgebreid.

De gebouwen op het bedrijfsterrein zijn niet hoger dan 10 meter. Het noordelijke deel van dit terrein is bestemd voor woningen. De terreinen worden van elkaar gescheiden door een groenstrook en een geluidswal.

Achter de bestaande woningen langs de zuidzijde van de Sprielderweg zal een nieuwe woonbuurt met vrijstaande woningen worden gerealiseerd. De woningen zullen een vrij en individueel karakter hebben. Een groot gedeelte van het terrein zal worden ingericht met openbaar groen. Daarnaast zullen de woningen een grote voortuin hebben. Tussen de woningen met de nummers 4 en 8 zal plaats zijn voor een vrijstaande woning. Ten oosten van de woningen met de huisnummers 2 t/m 14 zijn twee nieuwe huizen gesitueerd waarvan de voorgevels op 24 meter uit de as van de Sprielderweg staan. Deze woningen geven een doorkijk naar het zuiden waar een klein ven ligt. De woningen ten oosten van deze opening komen in een zelfde rooilijn te liggen als de twee woningen ten westen van de opening en zijn gelegen langs een ventweg. De tuinen aan de achterzijde grenzen aan de achtertuinten van de woningen op het terrein. Achter de bestaande woningen van de Sprielderweg komt een aantal vrijstaande woningen, deze hebben een kleiner oppervlak dan de woningen in het oostelijk deel. Aan- of bijgebouwen worden aan de oost- dan wel noordzijde van de woningen geplaatst.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

De uitstraling van de nieuwe woonbuurt is groen en natuurlijk. Het kleur- en materiaalgebruik zal hierop moeten worden afgestemd, enkele uitzonderingen daargelaten. Door de individuele uitstraling van de woningen zullen er veel verschillen in detail voorkomen.

De dakbedekking van de woningen kan zeer verschillend van aard zijn, het kan variëren van pannen, leipannen, leien of riet. De woningen worden uitgevoerd in baksteen of hout, desgewenst afgewisseld met wit schilder- of keimwerk. Sombere of uitbundige uitstraling van de gevels moet worden vermeden.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De woonbuurt is nog in ontwikkeling en zal een individuele uitstraling krijgen. Er zal een grote oppervlakte voor groen beschikbaar zijn, waardoor de buurt een natuurlijke uitstraling zal krijgen. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan zijn bij vernieuwingen richtinggevend.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- De gebouwen zijn individueel herkenbaar.

Massa en vorm bebouwing

- De hoofdgebouwen zijn individueel herkenbaar.
- Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn in omvang ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

9.10 Bedrijventerreinen

Inleiding

Putten heeft thans drie bedrijventerreinen. In het noordwesten bij het station, even buiten de kern van het dorp ligt het bedrijventerrein Keizerswoert, dat rond 1970 is gerealiseerd. In het dorp ligt het bedrijventerrein Hoge Eind/Ambachtstraat uit de jaren negentig, terwijl zich ten zuiden van Putten het bedrijventerrein De Hoge Eng bevindt. Het laatstgenoemde terrein is van zeer recente datum en nog gedeeltelijk in ontwikkeling. Omdat de terreinen erg van elkaar verschillen, worden ze afzonderlijk beschreven.

9.10.1 Keizerswoert

Gebiedsbeschrijving

Het bedrijventerrein Keizerswoert is nabij het station gelegen en herbergt de meest groot-schalige bedrijven van Putten.

Het terrein, met een bruto oppervlak van circa 16.5 ha, wordt vanaf de Stationsweg via de Industrieweg ontsloten en ligt net iets buiten de woonbebouwing van de kern Putten. De zuidelijke rand van het gebied bestaat uit woningen die bij het bebouwingslint van de Stationsstraat horen. Aan de westzijde wordt de begrenzing van het terrein bepaald door de spoorlijn van Amersfoort naar Zwolle. De overige grenzen worden bepaald door het omliggende agrarisch landschap.

Het wegprofiel is ruim en in het algemeen is de scheiding tussen privéterrein en openbare ruimte duidelijk.

Het bedrijventerrein is relatief dichtbebouwd: de kavels worden in grote mate benut door bedrijfsgebouwen en hun bijgebouwen, stellages, stallingen en parkeerruimte. De bedrijfsbebouwing staat veelal centraal op het perceel, met rondom enige ruimte voor transportbewegingen (bevoorrading en afvoer van producten), parkeren en buitenopslag. Dat betekent dat er betrekkelijk veel verharding en slechts in beperkte mate algemene groenvoorzieningen op het terrein aanwezig

zijn. Het terrein heeft echter een groene uitstraling door de aanwezigheid van privégroen op diverse bedrijfsterreinen.

De bebouwing staat met de representatieve zijde naar de openbare weg. Op het terrein bevinden zich enkele bedrijfswoningen. Doordat de percelen individueel zijn uitgegeven, is een divers beeld ontstaan van grootschalige en kleinschalige gebouwen. Ze hebben vaak een eenvoudige hoofdvorm. Een groot deel van de bebouwing is voorzien van een plat dak.

Grootschalige bedrijfsgebouwen kennen een meer gelede massaopbouw. De meeste bedrijfsgebouwen zijn één tot twee lagen hoog, de grootschalige bedrijfsgebouwen zijn echter hoger waardoor ze opvallende elementen worden in het gebied.

De nieuwere bedrijfsbebouwing heeft een meer representatieve uitstraling door toepassing van andere vormgeving en andere materialen.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

Bij de bebouwing in dit gebied worden veel verschillende materialen toegepast. Veel gebouwen zijn opgetrokken uit profielplaat, waarbij de wanden worden onderbroken door ramen. Bij andere gebouwen komen weer combinaties voor van kunststof of glas afgewisseld door bakstenen. Ook het kleurgebruik binnen dit gebied is zeer divers. Vaak is de representatieve zijde naar de openbare weg gekeerd.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Om de ongewenste bedrijfsvestigingen verspreid in Putten te kunnen verplaatsen, dienen de bebouwingmogelijkheden voor woningen op het bedrijventerrein te worden beperkt. Incidenteel kunnen bedrijfswoningen worden toegestaan. Omdat bijgebouwen een grote invloed kunnen hebben op het bebouwingsbeeld door de hoogte of kleurafwijking, zullen deze ondergeschikt moeten zijn aan het hoofdgebouw. Bij nieuwbouw dienen de gebouwen te passen binnen de huidige situatie.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bestaande gebouwde omgeving is het referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detailering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen. Daarbij moet worden gestreefd naar toename van de kwaliteit.

Plaatsing

- Bebouwing staat met de representatieve zijde (kantoorgedeelte, entree) naar de openbare weg.
- Bebouwing staat in de rooilijn.

Massa en vorm bebouwing

- De gebouwen zijn individueel herkenbaar en hebben een eenvoudige hoofdvorm.
- De grootschalige bedrijfsbebouwing kent een gelede massaopbouw.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- Langs de openbare buitenranden is representativiteit een voorwaarde.

Welstandsniveau

Bij de interpretatie van de welstandscriteria in dit deelgebied wordt een "lichte welstandstoets" toegepast zoals deze staat beschreven in paragraaf 2.5.

Een "reguliere welstandstoets" wordt toegepast bij de bebouwing langs de Linten die aangegeven staan op de kaart "deelgebieden kern Putten".

9.10.2 Ambachtstraat

Het bedrijventerrein aan de Ambachtstraat heeft een bruto oppervlak van circa 3,3 ha. Hier is onder meer de gemeentewerf gevestigd. Het terrein wordt omgeven door woningen en heeft daardoor een extensief gebruik.

Het terrein is enigszins verouderd en herbergt een combinatie van bedrijven en bedrijfs-woningen. De woningen staan aan de randen van het terrein, waarbij de bedrijven veelal op de achterterreinen van de woningen zijn geplaatst. Daarnaast is er een aantal grotere bedrijven gevestigd, die ooit klein zijn begonnen en steeds verder zijn uitgebreid.

De bebouwing is één à twee lagen hoog en met de representatieve zijde naar de openbare weg geplaatst.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

Veel bebouwing bestaat uit baksteen, maar ook hout en kunststof komen voor. De bebouwing mist detailering, maar heeft wel een individuele uitstraling.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

In de toekomst wordt dit terrein gesaneerd en wordt het terrein bebouwd met woningen. Tot die tijd geldt dat de huidige situatie bepalend is voor veranderingen. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bestaande gebouwde omgeving is het referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detailering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen. Daarbij moet worden gestreefd naar toename van de kwaliteit.

Plaatsing

- Bebouwing staat met de representatieve zijde (kantoorgedeelte, entree) naar de openbare weg.
- Bebouwing staat in de rooilijn.

Massa en vorm bebouwing

- De gebouwen zijn individueel herkenbaar en hebben een eenvoudige hoofdvorm.
- De grootschalige bedrijfsbebouwing kent een gelede massaopbouw.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- Langs de openbare buitenranden is representativiteit een voorwaarde.

Welstandsniveau

Bij de interpretatie van de welstandscriteria in dit deelgebied wordt een "lichte welstandstoets" toegepast zoals deze staat beschreven in paragraaf 2.5.

Een "reguliere welstandstoets" wordt toegepast bij de bebouwing langs de Linten die aangegeven staan op de kaart "deelgebieden kern Putten".

9.10.3 De Hoge Eng

Gebiedsbeschrijving

Het bedrijventerrein De Hoge Eng heeft een bruto oppervlakte van 8.3 ha. Dit bedrijventerrein is deels nog in aanbouw en in aan de zuidkant van Putten gelegen. Het bedrijvenpark wordt omsloten door de Van Geenstraat, de Halvinkhuizerweg, de Hoge Engweg en de Voorthuizerstraat. Het terrein grenst aan het bestaande woongebied van Putten en wordt ervan onderscheiden door de Van Geenstraat. Het terrein is bestemd voor kleinere, milieuvriendelijke bedrijven en kantoren. De Hoge Eng heeft uitdrukkelijk een representatief karakter langs de wegen Van Geenstraat en Halvinkhuizerweg. Aan de zuidkant van het terrein is een klein woonwagenterrein gelegen. Dit terrein is welstandsvrij, hiervoor worden geen criteria opgesteld.

Er is sprake van relatief extensief ruimtegebruik, waarbij de bedrijfsbebouwing veelal centraal op het perceel staat, met rondom ruimte voor eventuele transportbewegingen (bevoorrading en afvoer van producten), parkeren en buitenopslag. Dat leidt tot relatief veel verharding.

Er is een aantal grote bedrijfsgebouwen geplaatst met de representatieve zijde naar de Van Geenstraat. Dit betekent dat kwalitatief hoge eisen gesteld worden aan de verschijningsvorm van de bebouwing in deze zone. De bedrijven hebben een samenhangend en verzorgd totaalbeeld, waarbinnen ieder bedrijf een eigen gezicht heeft.

Op het terrein zelf komen naast bedrijfsgebouwen ook bedrijfswoningen voor. Enkele zijn op zeer prominente plaatsen van het terrein geplaatst en op de straat georiënteerd. In het geval van een bedrijfswoning is de bedrijfshuisvesting veelal op het achtererf van de woning geplaatst.

De opzet van het bedrijventerrein is ruim. De bebouwing is één tot twee lagen hoog.

Doordat de percelen individueel zijn uitgegeven, is een divers beeld van grootschalige en kleinschalige gebouwen ontstaan, waarbij de gebouwen vaak één tot twee verdiepingen hoog zijn. Veel bedrijfspanden zijn voorzien van een plat dak terwijl bedrijfswoningen een kap hebben.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

Door de individuele ontwerpen is er een grote variatie aan kleur en materiaal op het bedrijventerrein. Kunststof en glas komen voor naast baksteen. De detailering is per gebouw verschillend. Ieder gebouw is met zorg ontworpen.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Aan de rand van het bedrijventerrein, waar de gebouwen voor velen zichtbaar zijn, is representativiteit van groot belang. Het bedrijventerrein neemt een belangrijke plaats in in Putten door zijn centrale ligging aan de Van Geenstraat en opvallende individuele ontwerpen. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- Bebouwing is individueel herkenbaar.
- De bebouwing staat met de representatieve zijde (kantoorgedeelte, entree) naar de Van Geenstraat of Halvinkhuizerweg. Indien het pand niet gelegen is aan de Van Geenstraat of Halvinkhuizerweg, dient de representatieve zijde naar de openbare ruimte gekeerd te zijn

Massa en vorm bebouwing

- Panden hebben een individuele uitstraling.
- Bebouwing heeft een hiërarchische gevelindeling.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Het representatieve deel wordt in hoofdzaak uitgevoerd in hoogwaardige materiaalsoorten, zoals natuursteen, aluminium, baksteen en glasgevels.
- Aan en uitbouwen en bijgebouwen sluiten in kleur en materiaalgebruik aan bij het hoofdgebouw.

Welstandsniveau

Bij de interpretatie van de welstandscriteria in dit deelgebied wordt een "lichte welstandstoets" toegepast zoals deze staat beschreven in paragraaf 2.5.

Een "reguliere welstandstoets" wordt toegepast bij de bebouwing langs de Linten die aangegeven staan op de kaart "deelgebieden kern Putten".

9.11 Voorzieningen

Gebiedsbeschrijving

Binnen de kern Putten zijn drie gebieden aan te wijzen waar voornamelijk voorzieningen te vinden zijn: sportpark de Putter Eng, algemene begraafplaats Schootmanshof en algemene begraafplaats Engweg. De gebieden bestaan hoofdzakelijk uit groene gebieden waarvan de structuur wordt bepaald door de erdoor en erlangs lopende ontsluitingen en beplantingen.

De bebouwing op de begraafplaatsen is kleinschalig en functioneel, zij is ondergeschikt aan de functie van het terrein. De gebouwen bestaan uit één laag met plat dak. Op begraafplaats Schootmanshof staat naast de functionele gebouwen nog een kerkgebouw.

Op het sportterrein zijn de gebouwen groter en bestaan uit meer dan één verdieping. De gebouwen staan vrij in de ruimte.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

De bebouwing is eenvoudig en uitgevoerd in de kleuren, rood/ bruin en donker geel. Details ontbreken.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Aan de rand van het sportpark kunnen de gebouwen zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Hier is enige representativiteit van belang.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- Indien de bebouwing van af de openbare weg zichtbaar is, is de representatieve zijde naar deze weg gericht.

Massa en vorm bebouwing

- Gebouwen staan vrij in de ruimte en zijn rondom ontworpen.
- Panden hebben een individuele uitstraling.
- Bebouwing heeft een hiërarchische gevelindeling.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Het hoofdgebouw is richtinggevend voor kleur- en materiaalgebruik ten aanzien van aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Welstandsniveau

Bij de interpretatie van de welstandscriteria in dit deelgebied wordt een "lichte welstandstoets" toegepast zoals deze staat beschreven in paragraaf 2.5.

Een "reguliere welstandstoets" wordt toegepast bij de bebouwing langs de Linten die aangegeven staan op de kaart "deelgebieden kern Putten".

10. NIEUWE PROJECTEN

Zodra een (her)ontwikkelingslocatie aan de orde is zal de gemeenteraad de aanvullende gebiedsgerichte welstandscriteria daarvoor vaststellen, als aanvulling op deze welstandsnota. Het opstellen van deze welstandscriteria wordt voortaan een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld in overleg met de welstandscommissie. Tegelijk kunnen afspraken worden vastgelegd over de werkwijze bij eventuele planbegeleiding en bij de welstandsbeoordeling.

Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de planvoorbereiding.

De welstandscriteria voor deze nieuwe projecten moeten zijn vastgesteld door de gemeenteraad voordat de planvorming van de eerste bouwplannen start en wordt bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het betreffende gebied.

Bouwplannen die worden ingediend voordat de aanvullende gebiedscriteria door de gemeenteraad zijn vastgesteld, zullen steeds aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Daarbij wordt getoetst aan de van toepassing zijnde loket- en objectcriteria en de bestaande gebiedscriteria. Voor zover die niet (meer) van toepassing zijn, worden de algemene welstandscriteria gehanteerd.

Eén van de nieuwe projecten betreft "Bijsteren". Voor dit gebied is een beeldkwaliteitsplan gemaakt die dient als basis voor de beoordeling van bouwplannen in dit gebied. Te zijner tijd zal voor dit gebied opgenomen worden als apart deelgebied die deel uitmaakt van de kom.

11. EXCESSENREGELING

Op grond van artikel 13a van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bestaand bouwwerk dat 'in ernstige mate is strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om de strijdige situatie ongedaan te maken.

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

Vaak heeft dit betrekking op:

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

12. ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

De welstandstoets heeft steeds plaats gehad aan de hand van de volgende aspecten: het gebouw in zijn omgeving, het gebouw op zichzelf, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik. Die indeling is op zich nog steeds bruikbaar en zal ook van nut blijken bij het formuleren van criteria maar geeft zelf geen of onvoldoende inzicht in de inhoudelijke kant ervan. Voor het 'inkleuren' van deze aspecten met de algemene principes die de beoordeling van een bouwplan op kwaliteit (of het ontbreken daarvan) mogelijk maken is gebruik gemaakt van een notitie van voormalig rijksbouwmeester prof. ir. Tj. Dijkstra waarin de aspecten in vijf punten worden uitgewerkt. Die worden hier puntsgewijs samengevat, de complete tekst is te vinden in de bijlage:

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat:

1. Het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is (relatie tussen bouwwerk en omgeving).
2. Dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit (betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context).
3. Er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat (evenwicht tussen helderheid en complexiteit).
4. Het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen (schaal en maatverhoudingen).
5. 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.

Deze algemene welstandscriteria worden als een vangnet gebruikt voor die gevallen waarin de overige criteria niet toereikend zijn. Ze zijn ook, in hun samenhang, een illustratie van de wijze waarop de onafhankelijke, deskundige en geïnteresseerde welstandscommissie tot een oordeel komt, niet door het "afvinken" van onderdelen maar door een integrale afweging.

13. WELSTANDSGEBIEDEN KAART

DEEL C: BIJLAGEN

Bijlage a: Begrippenlijst

<i>aanbouw:</i>	nieuw gedeelte, gebouwd aan een bestaand gebouw;
<i>aardkleuren:</i>	donkere traditionele kleuren zoals bruin, donkerrood, groen, zwart;
<i>afgewolfd:</i>	de nok van een zadeldak loopt niet door tot de geveleinden, maar wordt met een driehoekig dakschild of dakvlak afgesloten. Term die gebruikt wordt wanneer een uiteinde van de nok van een zadeldak is afgeschuind;
<i>band:</i>	horizontale versiering in natuursteen of baksteen, ter verlevendiging van de gevel;
<i>bedrijfswoning</i>	een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
<i>bevoegd gezag</i>	Het bestuursorgaan dat op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht bevoegd is tot het verlenen van de omgevingsvergunningen voor een bepaalde locatie.
<i>bijgebouw:</i>	een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
<i>borstwering:</i>	dichte, tot borsthoogte opgetrokken muur, die oorspronkelijk ter verdediging diende. Later wordt een dergelijke muur vooral als bescherming tegen aanvallen aangebracht. In die functie wordt de borstwering langs het dak toegepast in een meer open vorm, bij wijze van leuning of balustrade of zelfs als louter versiering of verwijzing naar het verleden;
<i>bouwblok:</i>	een geheel van geschakelde bebouwing;
<i>bouwwerk</i>	elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
<i>bouwperceel:</i>	een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
<i>bouwlaag:</i>	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
<i>dakkapel:</i>	klein uitspringend venster dat het hellende dakvlak onderbreekt, aangebracht om lucht en licht onder de kap toe te laten;
<i>dakopbouw:</i>	een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert;
<i>dakschild:</i>	elk der hellende en elkaar snijdende vlakken van een dak;
<i>detailering:</i>	een klein toegevoegd onderdeel wat een bijzonderheid aangeeft;
<i>(gevel)geleding:</i>	elementen van een gebouw die de indeling van wanden of gevels bepalen of accentueren zoals pilasters, lisenen en lijsten;
<i>(gevel)indeling:</i>	compositie van de gevel. De indeling van bijvoorbeeld raamopeningen over de gevel;
<i>hoofdgebouw:</i>	een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
<i>hoofdvorm:</i>	oorspronkelijk de vorm van het eerste deel;
<i>kaprichting:</i>	richting waarnaar de lange zijde van een kap georiënteerd is;

<i>landhuis:</i>	royaal opgezet woonhuis in de regel vrijstaand of twee onder een kap gebouwd. Verstoort qua bouwstijl invloeden van stromingen;
<i>landgoed:</i>	geheel of gedeeltelijk met bossen of andere houtopstanden bezette terreinen, daaronder begrepen die waarop een buitenplaats voorkomt, voor zover het blijven voortbestaan van die terreinen in de bestaande toestand voor het behoud van het natuurschoon wenselijk wordt geacht;
<i>lessenaarsdak:</i>	een dak dat bestaat uit een hellend dakschild of dakvlak volgens het model van de oude lessenaar;
<i>nok:</i>	horizontale snijlijn van twee dakvlakken, bovenste rand van een dak;
<i>ondergeschikt:</i>	voert niet de boventoon;
<i>overstek:</i>	bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzicht van het eronder gelegen deel;
<i>parcellering:</i>	de mate van indeling van percelen. Deze indeling van breedtes en hoogtes van bouwwerken bepaalt het straatbeeld;
<i>pilaster:</i>	weinig uitspringende, band- of liseenachtige, van een basement, een schacht en een kapiteel voorziene muurpijler, dienende om een muraalboog ofwel een hoofdgestel te dragen.;
<i>pleisteren:</i>	een muur of plafond bedekken met een laag metselspecie van kalk en zand of portlandcement. Voor fijner inwendig werk wordt de muur eerst gecementeerd (geraapt) en dan overtrokken met een dunne laag pleisterspecie;
<i>plint:</i>	een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw;
<i>puntgevel:</i>	hoge puntvormige gevel, bijvoorbeeld aan de zijkant van een zadeldak;
<i>rollaag:</i>	reeks van gemetselde stenen op hun kant, bijvoorbeeld als strek- of ontlastingsboog boven vensters, als kantlaag van een punt- of tuitgevel, als afdekking van een muur;
<i>rooilijn:</i>	richtlijn waarin gebouwen worden geplaatst en die de grens aangeeft met de openbare weg. Ook wel: de plaats die de lijn van de voorgevel bepaalt;
<i>samengesteld:</i>	uit verschillende bestanddelen gevormd, bijvoorbeeld een groot venster gevormd door middel van een aantal kleine samengevoegde vensters;
<i>schilddak:</i>	dak, gevormd door twee driehoekige schilden aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijden;
<i>situering:</i>	plaats van het bouwwerk in zijn omgeving;
<i>stucwerk:</i>	in pleisterkalk uitgevoerd werk;
<i>textuur:</i>	de voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk);
<i>topgevel:</i>	gevel van een gebouw, eindigend in een puntvormige top;
<i>uitbouw:</i>	ruimte in een gebouw die naar buiten steekt;
<i>wolfeinde:</i>	de beëindiging van een schilddak, de afgeschuinde kant aan de korte zijde;
<i>woning:</i>	een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;
<i>woonblok:</i>	aantal aaneengebouwde huizen;
<i>zadeldak</i>	dak, bestaande uit twee tegen elkaar geplaatste hellende schilden;
<i>zichtas:</i>	een as waarlangs men kijkt vanuit een huis of ander uitgangspunt naar een bepaald karakteristiek punt in het verschiep, waarlangs het uitzicht vrij is;

Bijlage b: Tekst algemene criteria

Inleiding

De algemene welstandscriteria hebben betrekking op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en is terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Deze liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

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

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

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

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

Betekeningen van vormen in de sociaal-culturele context

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

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

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

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

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

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

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

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom

helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken.

Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

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

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

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

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

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

Materiaal, textuur, kleur en licht

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

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

geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

Bijlage c: lijst monumenten

Deze panden worden op grond van de Monumentenwet en de Monumentenverordening beschermd. Voor onderhoud en verbouwingen aan monumenten is tevens een omgevingsvergunning ingevolgde de Wabo vereist. Voor de monumenten geldt een reguliere toets. Dit geldt voor:

Rijksmonumenten

Alersteeg 30 en 32	"Puttergemaal" van de polder Arkemheen.
Arnhemsekarweg 6	Veluwe keuterijtje "'t Leme Hüß".
Beekweg 13	Hoeve "Groot Roest".
Beulekampersteeg 43	boerderij Klein Boeijen.
Beulekampersteeg 54	Hoeve "De Renselaar".
Diermenseweg 3	boerderij Den Aller
Donkeresteeg 12	Hoeve.
Donkeresteeg 13	Hoeve "Oude Rookhuizen".
Dorpsstraat 13	voormalige slagerij.
Dorpsstraat ong.	Herdenkingshof
Garderenseweg 142	landhuis Groot Schovenhorst.
Garderenseweg 146 - 150	Groot Spriel. Dit monument bestaat uit twee monumenten: Garderenseweg 146: het koetshuis. Garderenseweg 150: landhuis Groot Spriel.
Halvinkhuizerweg 3	Korenmolen "'t Hert".
Hellerweg 8	Hoeve "Groot Hell.
Huddingweg 18	Hoeve "De Keut".
Huinerenkweg 12	Witgepleisterd landarbeidershuisje.
Kerkplein 11	Kerk.
Kerkplein 11	De bakstenen toren van de kerk.
Kiefveldersteeg 11	Boerderij.
Mr. J.H. Schoberlaan 1	Vroeg 19e eeuwse keuterijtje.
Nijkerkerstraat 35	Landgoed Bijstein.
Oldenallerallee 1	
Oldenallerallee 3	Huis Oldenaller en duiventoren.
Oldenallerallee 5	17e eeuwse hoeve.
Postweg 2	Boerderij.
Putterbrink 1	In oorsprong 17e eeuwse boerderij.
Putterbrink 2 - 4	Veluwe boerderij.
Stationsstraat 92	Hoeve "Groot Hussel". Dit rijksmonument bestaat in feite uit twee monumenten: Stationsstraat 92: de wagenschuur. Stationsstraat 94: de boerderij Groot Hussel.
Hoek Stationsstraat/Husselsesteeg	Schaapskooi.

Vanenburgerallee 13	
Veldhoefweg 5	Boerderij Veldhoef.
Waterweg 1	Hoeve, terzijde van de Oldenallerallee.
Hoek Waterweg/Nijkerkerstraat	Aan het einde van de oprijlaan, op de hoek van de Waterweg en de Nijkerkerstraat twee bakstenen hekpijlers met dekplaten.
Zuiderveldweg 4	Boerderij

Gemeentelijke monumenten

- Het pand op de hoek van de Achterstraat 21/Molenstraat.
- De boerderij "De Hoonhorst" aan de Broekermolenweg 14
- De boerderij "Groot Deuverden" aan de Donkeresteeg 20
- De Gedachtenisruimte aan de Dorpsstraat 127
- De dorpspomp aan de Dorpsstraat
- Het waterbouwkundig kunstwerk aan de Engersteeg
- Het woonhuis aan de Van Eeghenlaan 19
- De boerderij aan de Gervenseweg 27
- De (tuinmans)woning aan de Harderwijkersstraat 40
- De boerderij "De Heetkamp" aan de Hogesteeg 24
- De boerderij "De Blankevoort" aan de Hogesteeg 39
- De knotlinden aan het Marktplein-Kelnarijstraat
- De boerderij aan de Nijkerkerstraat 70
- De boerderij "De Grote Tuk" aan de Nijkerkerstraat 74
- De boerderij "Groot Bronkhorst" aan de Nijkerkerstraat 76
- De boerderij aan 't Oeverstraatje 5
- De boerderij aan de Poolseweg 10
- Het gebouw van de Woningstichting aan de Spoorstraat 2
- De boerderij "Tinteler" aan de Tintelersteeg 21
- Het pand aan de Voorthuizerstraat 280 (tolhuis)
- De boerderij "Groot Koestapel" aan Voorthuizerstraat 286