

Welstandsniveau oranje

Bebouwing uit de periode tot 1920

Inhoudsopgave

1. Beschrijving bebouwing uit de periode tot 1920	3
Hoofdvorm	3
Vormgeving	3
Kap	3
Kleur- en materiaalgebruik	3
Kenmerken bebouwing uit de periode tot 1920	4
2. Welstandsregels	6
Dakkapel op het voordakvlak	6
Dakkapel op het zijdakvlak	7
Dakkapel op het achterdakvlak	8
Aan- of uitbouw aan de voorgevel	9
Aan- of uitbouw aan de zijgevel	10
Aan- of uitbouw aan de achtergevel	11
Overkapping aan de zijgevel	12
Overkapping aan de achtergevel	13
Vrijstaand bijgebouw of overkapping	14
Erfafscheiding	15
Wijziging van de gevelindeling	16
Na-isoleren van buitengevel	17
Vervangen van bebouwing uit de periode tot 1920	18

1

Beschrijving

Hoofdvorm

Bebouwing uit de periode 1880 – 1920 heeft een eenvoudige, enkelvoudige hoofdvorm met een rechthoekige en vierkante tot langwerpige plattegrond. De vorm van de plattegrond wordt medebepaald door de stedenbouwkundige parcellering. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met een enkelvoudige kap. Aan- of uitbouwen zijn nadrukkelijk ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume en bevinden zich aan de achterzijde of ruim achter de voorgevelrooilijn op het zijerf.

Bij individuele bebouwing bestaat de hoofdvorm veelal uit een samengesteld volume van één tot twee bouwlagen met een kap. Het samengestelde volume bestaat rechthoekige of vierkante plattegrond met grote uitspringende volumes die samen een eenheid vormen en zich vertaald in een samengestelde kap.

Vormgeving

De vormgeving en detaillering van bebouwing uit de periode 1880 – 1920 varieert van eenvoudig bij aaneen gebouwde arbeiderswoningen tot rijk bij vrijstaande villa's. De gevels zijn veelal voorzien van een plint of trasraam of bij panden met een rijkere vormgeving, een afwijkende plint in de vorm van een gedeeltelijk boven het maaiveld uitstekend souterrain. De bovenkant van de gevel is veelal voorzien van een nadrukkelijk ontworpen gevelbeëindiging, in de vorm van een topgevel of een geprofileerde gootlijst.

Vensters zijn op regelmatige wijze gerangschikt in de gevel. De voorgevel heeft meerdere hoge, staande vensters. De voordeur is in zeer veel gevallen asymmetrisch geplaatst in de voorgevel. De gevelopening voor de deur en de vensters zijn afgewerkt met een rollaag of hanenkam. De bovenzijde van de voordeur en de vensters bevinden zich altijd op één lijn. De vensters op de tweede bouwlaag zijn kleiner, veelal staand of vierkant, en verticaal uitgelijnd met de vensters van de bouwlaag eronder. De voordeur is nadrukkelijk ontworpen en voorzien van een bovenlicht. Vensters kennen een onderverdeling in boven- en onderramen.

Kenmerkend voor bebouwing uit de periode 1880 – 1920 is het ambachtelijke karakter met vaak rijke bouwkundige details en sierelementen in gevels, zoals rollagen, sluitstenen en gedecoreerde goot- en sierlijsten.

Kap

Bebouwing uit de periode 1880 - 1920 is veelal voorzien van een zadeldak of mansardedak. Bij individuele bebouwing komen naast zadeldaken ook (afgeknotte) tent- of piramidedaken en schilddaken voor. De richting van de noklijn varieert, maar ligt of haaks of parallel aan de voorgevelrooilijn. Bij een samengestelde kapvorm ligt de noklijn van de ondergeschikte kap haaks op de noklijn van de kap van het hoofdvolume en veelal lager. De gootlijnen verspringen niet ten opzichte van elkaar en liggen op dezelfde hoogte. De kap heeft een gesloten karakter. Dakkapellen zijn een ondergeschikte toevoeging in het dakvlak en veelal klein van omvang met een vierkante hoofdvorm.

Kleur- en materiaalgebruik

Bebouwing uit de periode 1880 - 1920 is veelal uitgevoerd in schoon metselwerk dat bestaat uit baksteen. Incidenteel komt glad pleisterwerk voor. De plint of het trasraam is voorzien van een cement- of stuc laag. Hout en natuursteen zijn de materialen voor de functionele en decoratieve gevelelementen, zoals goot- en sierlijsten, dorpels en sluitstenen. Deuren, kozijnen, ramen en goot- en sierlijsten zijn in hout uitgevoerd. De kap is afgedekt met gebakken dakpannen.

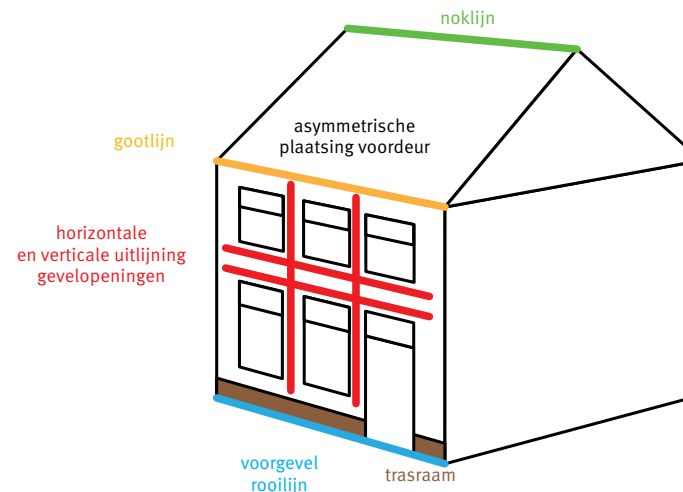
Het metselwerk bestaat uit rood-paarse tot bruinrode bakstenen, waarbij de bruinrode baksteen sterk overheerst. Rollagen in het metselwerk kunnen bestaan uit bakstenen in een afwijkende, bijvoorbeeld lichtgele kleur. Pleisterwerk is veelal afgewerkt in een lichte kleur. Kozijnen, goot- en sierlijsten zijn geschilderd in lichte kleuren, zoals gebroken-wit. Deuren en ramen zijn daarentegen vaak donkerder van kleur. Felle kleuren of pasteltinten komen niet voor bij bebouwing uit deze periode. De kleur van dakpannen is mat blauw-zwart of mat rood-oranje, waarbij de rood-oranje kleur overheerst.

Beschrijving

Kenmerken bebouwing uit de periode tot 1920

Hoofdvorm	<ul style="list-style-type: none"> • Bebouwing uit de periode 1880 – 1920 heeft een enkelvoudige hoofdvorm • Individuele bebouwing heeft veelal een samengestelde hoofdvorm • Heeft een rechthoekige en vierkante tot langwerpige plattegrond en bestaat uit één bouwlaag met een kap • Individuele bebouwing bestaat uit één tot twee bouwlagen met een kap • Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolumen
------------------	---

Vormgeving	<ul style="list-style-type: none"> • De architectuur en detaillering varieert van eenvoudig tot rijk en heeft een ambachtelijk karakter • Gevels zijn voorzien van een plint of trasraam • Gevels zijn voorzien van nadrukkelijk ontworpen gevelbeëindiging in de vorm van een topgevel of een geprofileerde gevellijst • Voorgevel heeft een regelmatige indeling • Vensters zijn horizontaal en verticaal uitgelijnd • Voorgevel heeft meerdere grote staande vensters op de begane grond • Vensters op de tweede bouwlaag zijn kleiner, veelal staand of vierkant • Vensters zijn onderverdeeld in boven- en onderramen • Voordeur is asymmetrisch geplaatst • De voordeur is nadrukkelijk ontworpen en voorzien van bovenlicht
-------------------	---



Beschrijving

Kap	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzien van een zadeldak of mansardekap • Bij individuele bebouwing komt ook een (afgeknot) tent- of piramidedak voor • De noklijn ligt haaks of parallel aan de voorgevelrooilijn • Gootlijnen verspringen niet en liggen op dezelfde hoogte • Dakkapellen zijn ondergeschikt en hebben beperkte afmetingen
------------	---

Kleur- en materiaalgebruik	<ul style="list-style-type: none"> • Gevels bestaan hoofdzakelijk uit metselwerk van baksteen • De plint of trasraam is voorzien van een cement- of stuclaag • De kap is afgedekt met gebakken dakpannen • Kozijnen, ramen en deuren zijn van hout • Goot- en sierlijsten zijn van hout • Decoratieve elementen in de gevel zijn van natuursteen • De kleur van bakstenen varieert van rood-paars tot bruin-rood • De kleur van dakpannen is mat blauw-zwart of roodoranje, waarbij rood-oranje overheerst • Houtwerk is geschilderd in lichte kleuren, zoals gebroken-wit • Deuren en ramen zijn geschilderd in donkere kleuren
-----------------------------------	--

2

Welstandsregels

Dakkapel

Dakkapel op het voordakvlak

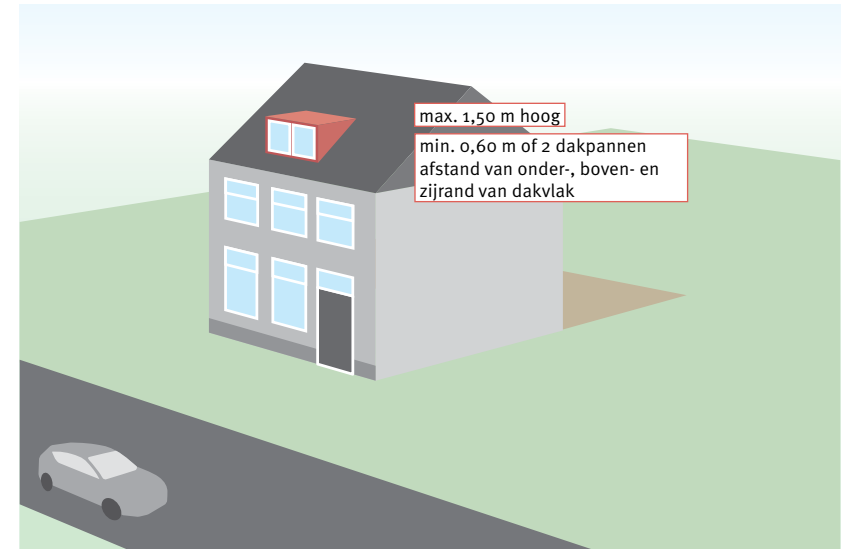
Een dakkapel op het voordakvlak van bebouwing uit de periode tot 1920 voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het bouwen van deze dakkapel wordt voldaan aan de welstandsregels voor vormgeving en kleur- en materiaalgebruik.

Vormgeving

- een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging in het voordakvlak;
- een dakkapel staat minimaal 0,60 meter of minimaal 2 dakpannen uit de onder-, boven- en zijrand van het dakvlak of met de voet van de dakkapel in de goot;
- de positie van een dakkapel wordt mede bepaald door de symmetrische indeling van de voorgevel;
- een dakkapel op een mansardekap wordt geplaatst in het onderste dakvlak;
- meerdere dakkapellen op hetzelfde dakvlak staan uitsluitend naast elkaar en staan met de boven- en onderkant op dezelfde hoogte;
- de hoogte van een dakkapel bedraagt niet meer dan 1,50 meter.

Kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik van een dakkapel sluit aan bij het kleur- en materiaalgebruik zoals bij het hoofdgebouw uit de periode 1880 - 1920 toegepast zijn;
- minimaal 50% van het oppervlak van de voorkant van een dakkapel bestaat uit glas.



Welstandsregels

Dakkapel

Dakkapel op het zijdakvlak

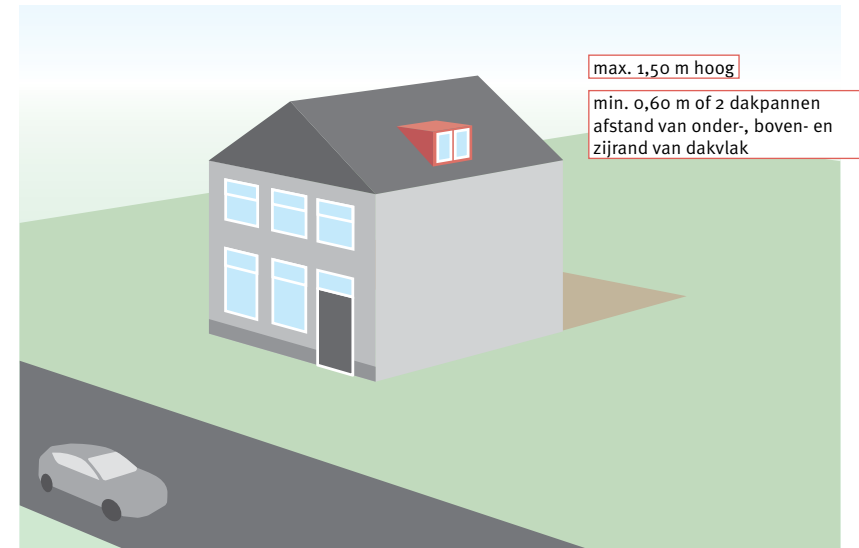
Een dakkapel op het zijdakvlak van bebouwing uit de periode tot 1920 voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het bouwen van deze dakkapel wordt voldaan aan de welstandsregels voor vormgeving en kleur- en materiaalgebruik.

Vormgeving

- een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging in het zijdakvlak;
- een dakkapel staat minimaal 0,60 meter of minimaal 2 dakpannen uit de onder-, boven- en zijrand van het dakvlak of met de voet van de dakkapel in de goot;
- de positie van een dakkapel wordt mede bepaald door de symmetrische indeling van de zijgevel;
- een dakkapel op een mansardekap wordt geplaatst in het onderste dakvlak;
- meerdere dakkapellen op hetzelfde dakvlak staan uitsluitend naast elkaar en staan met de boven- en onderkant op dezelfde hoogte;
- de hoogte van een dakkapel bedraagt niet meer dan 1,50 meter.

Kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik van een dakkapel sluit aan bij het kleur- en materiaalgebruik zoals bij het hoofdgebouw uit de periode tot 1920 toegepast zijn;
- minimaal 50% van het oppervlak van de voorkant van een dakkapel bestaat uit glas.



Welstandsregels

Dakkapel

Dakkapel op het achterdakvlak

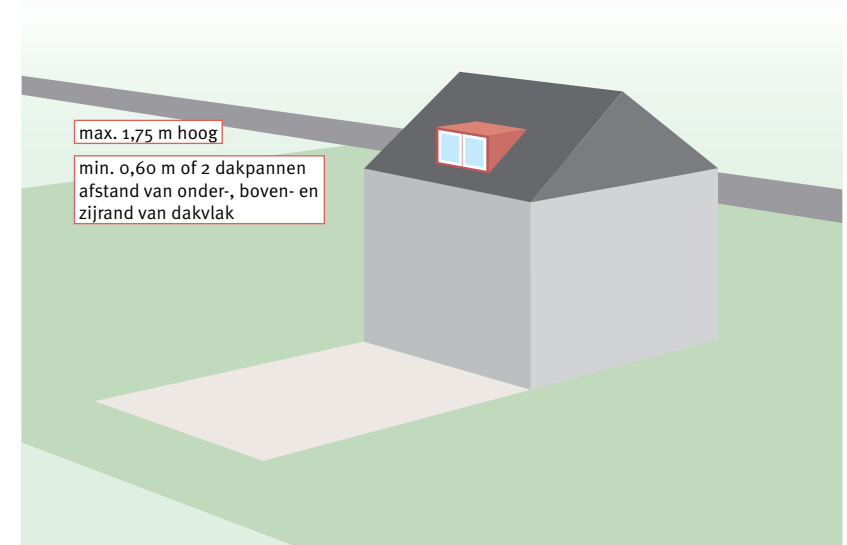
Een dakkapel op het achterdakvlak van bebouwing uit de periode tot 1920 voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het bouwen van deze dakkapel wordt voldaan aan de welstandsregels voor vormgeving en kleur- en materiaalgebruik.

Vormgeving

- een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging in het dakvlak;
- een dakkapel staat minimaal 0,60 meter of minimaal 2 dakpannen uit de onder-, boven- en zijrand van het dakvlak of met de voet van de dakkapel in de goot;
- een dakkapel op een mansardekap wordt geplaatst in het onderste dakvlak;
- meerdere dakkapellen op hetzelfde dakvlak staan uitsluitend naast elkaar en staan met de boven- en onderkant op dezelfde hoogte;
- de hoogte van een dakkapel bedraagt niet meer dan 1,75 meter.

Kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik van een dakkapel sluit aan bij het kleur- en materiaalgebruik zoals bij het hoofdgebouw uit de periode tot 1920 toegepast zijn.



Aan- of uitbouw

Welstandsregels

Aan- of uitbouw aan de voorgevel

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die de positie en de afmetingen van een aan- of uitbouw bepalen.

Een aan- of uitbouw aan de voorgevel een hoofdgebouw uit de periode tot 1920 voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het bouwen van deze aan- of uitbouw wordt voldaan aan de welstandsregels voor hoofdvorm en kleur- en materiaalgebruik.

Hoofdvorm

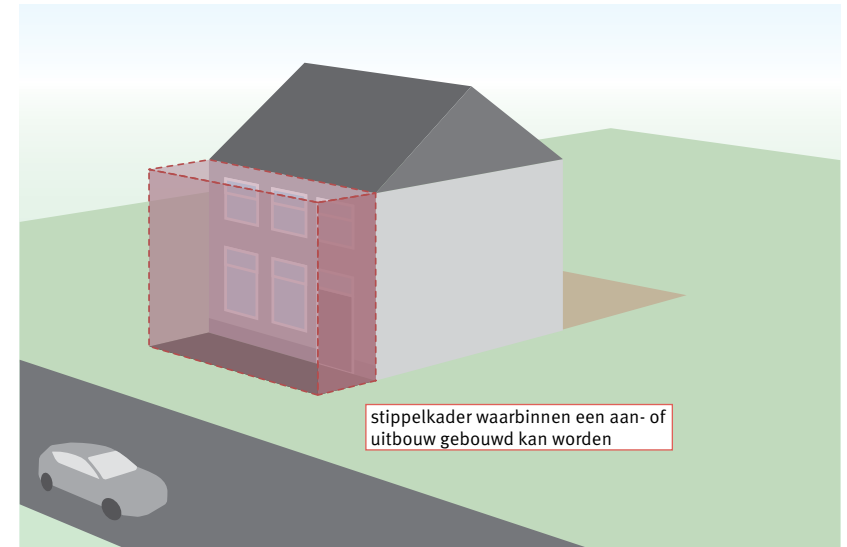
- een aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan de voorgevel;
- de rechthoekige hoofdvorm van het hoofdgebouw uit de periode tot 1920 blijft herkenbaar;
- een aan- of uitbouw heeft een rechthoekige plattegrond;
- een aan- of uitbouw is plat afgedekt.

Vormgeving

- de vormgeving van een aan- of uitbouw is nadrukkelijk ondergeschikt aan de vormgeving van het hoofdgebouw uit de periode tot 1920.

Kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik van een aan- of uitbouw sluit aan bij het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw uit de periode tot 1920;
- minimaal 50% van het oppervlak van de voorkant van een aan- of uitbouw bestaat uit glas.



Welstandsregels

Aan- of uitbouw

Aan- of uitbouw aan de zijgevel

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die de positie en de afmetingen van een aan- of uitbouw bepalen.

Een aan- of uitbouw aan de zijgevel van een gebouw uit de periode tot 1920 voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het bouwen van deze aan- of uitbouw wordt voldaan aan de welstandsregels voor hoofdvorm, vormgeving en kleur- en materiaalgebruik.

Hoofdvorm

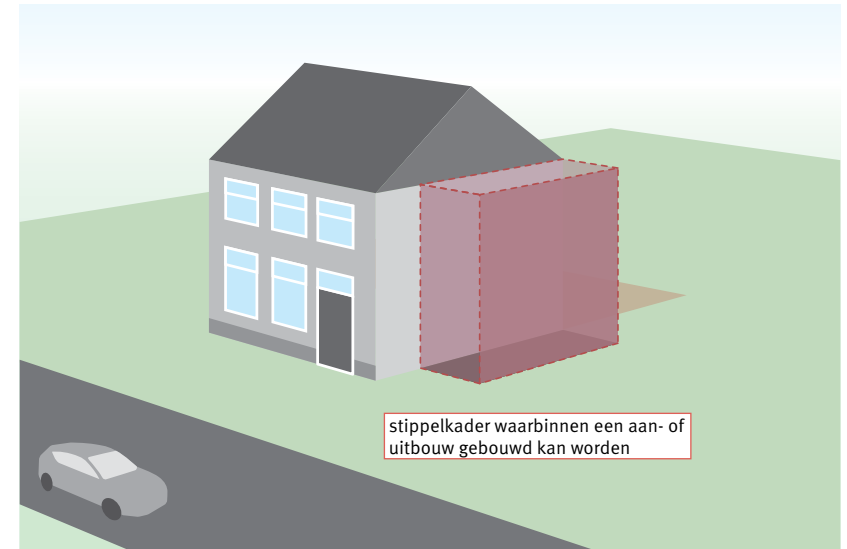
- een aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan de zijgevel;
- een aan- of uitbouw staat minimaal 1,00 meter achter de voorgevel;
- rechthoekige hoofdvorm van bebouwing uit de periode tot 1920 blijft herkenbaar;
- een aan- of uitbouw heeft een rechthoekige plattegrond;
- een aan- of uitbouw is plat afgedekt.

Vormgeving

- een aan- of uitbouw heeft een rijkere vormgeving, die past bij het ambachtelijke karakter van bebouwing uit de periode tot 1920;
- de vormgeving van een aan- of uitbouw is nadrukkelijk ondergeschikt aan de vormgeving van het hoofdgebouw uit de periode tot 1920.

Kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik van een aan- of uitbouw sluit aan bij het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw uit de periode tot 1920.



Welstandsregels

Aan- of uitbouw

Aan- of uitbouw aan de achtergevel

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die de positie en de afmetingen van een aan- of uitbouw bepalen.

Een aan- of uitbouw aan de achtergevel van een gebouw uit de periode 1880 - 1920 voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het bouwen van deze aan- of uitbouw wordt voldaan aan de welstandsregels voor hoofdvorm, vormgeving en kleur- en materiaalgebruik.

Hoofdvorm

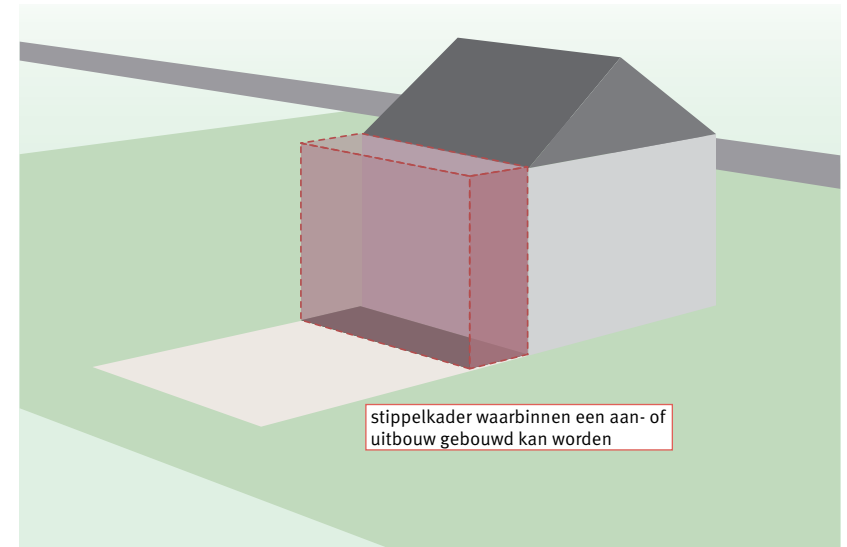
- een aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan de achtergevel;
- een aan- of uitbouw heeft een rechthoekige plattegrond.

Vormgeving

- een aan- of uitbouw heeft eenvoudige vormgeving;
- de vormgeving van een aan- of uitbouw is nadrukkelijk ondergeschikt aan de vormgeving van het hoofdgebouw uit de periode tot 1920.

Kleur- en materiaalgebruik

- het materiaalgebruik van een bijgebouw of overkapping bestaat niet uit glimmende of spiegelende materialen, met uitzondering van glas in kozijnen, ramen en deuren, en/of materialen die specifiek bedoeld zijn voor industriële bebouwing, zoals bijvoorbeeld damwandprofielplaat;
- het kleur- en materiaalgebruik van een aan- of uitbouw sluit aan bij het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw uit de periode tot 1920.



Welstandsregels

Overkapping

Overkapping aan de zijgevel

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die de positie en de afmetingen van een overkapping aan de zijgevel bepalen.

Een overkapping aan de zijgevel van bebouwing uit de periode tot 1920 voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het bouwen van deze overkapping wordt voldaan aan de welstandsregels voor hoofdvorm, vormgeving en kleur- en materiaalgebruik.

Hoofdvorm

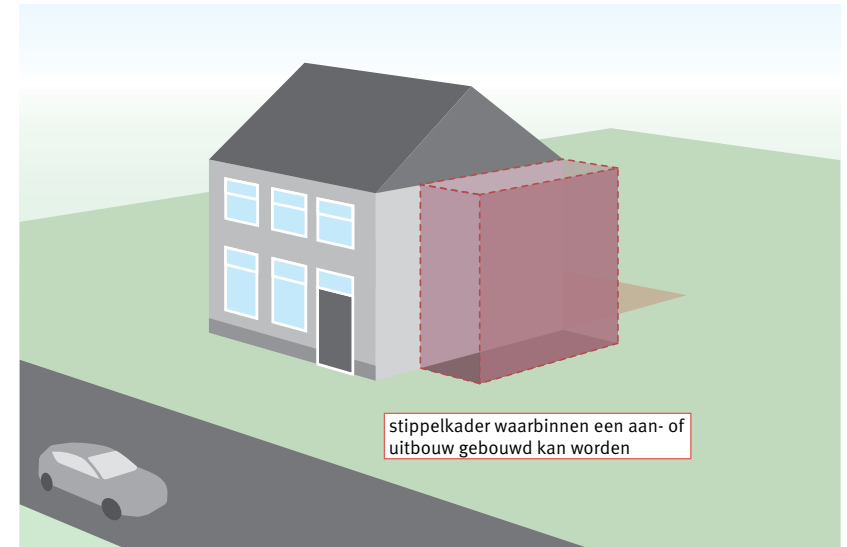
- een overkapping is een ondergeschikte toevoeging aan de zijgevel;
- een overkapping staat minimaal 1,00 meter achter de voorgevel;
- een overkapping heeft een rechthoekige plattegrond.

Vormgeving

- de vormgeving van een overkapping is nadrukkelijk ondergeschikt aan de vormgeving van het hoofdgebouw uit de periode tot 1920.

Kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik van een overkapping sluit aan bij het kleur- en materiaalgebruik zoals bij het hoofdgebouw toegepast zijn.



Welstandsregels

Overkapping

Overkapping aan de achtergevel

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die de positie en de afmetingen van een overkapping aan de zijgevel bepalen.

Een overkapping aan de achtergevel van bebouwing uit de periode tot 1920 voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het bouwen van deze overkapping wordt voldaan aan de welstandsregels voor hoofdvorm, vormgeving en kleur- en materiaalgebruik.

Hoofdvorm

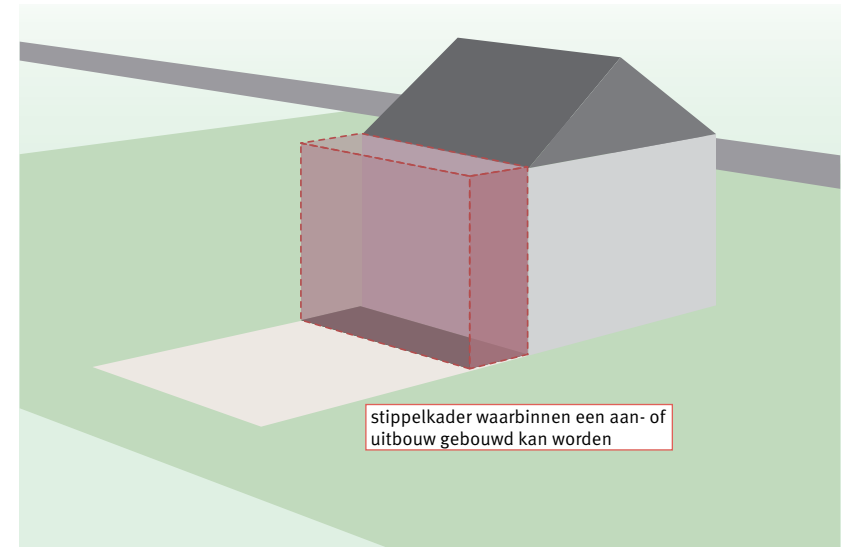
- een overkapping is een ondergeschikte toevoeging aan de achtergevel;
- een overkapping heeft een rechthoekige plattegrond.

Vormgeving

- de vormgeving van een overkapping is nadrukkelijk ondergeschikt aan de vormgeving van het hoofdgebouw uit de periode tot 1920.

Kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik van een overkapping sluit aan bij het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw uit de periode tot 1920.



Welstandsregels

Bijgebouw of overkapping

Vrijstaand bijgebouw of overkapping

Een bijgebouw of overkapping bij een hoofdgebouw uit de periode tot 1920 voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het bouwen van dit bijgebouw wordt voldaan aan de welstandsregels voor hoofdvorm, vormgeving, kap en kleur- en materiaalgebruik.

Hoofdvorm

- een bijgebouw of overkapping heeft een eenvoudige hoofdvorm, die nadrukkelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- een bijgebouw of overkapping heeft een vierkante of rechthoekige plattegrond;
- een bijgebouw of overkapping bestaat uit één bouwlaag, eventueel met een kap;
- een overkapping is aan één lange zijde open.

Vormgeving

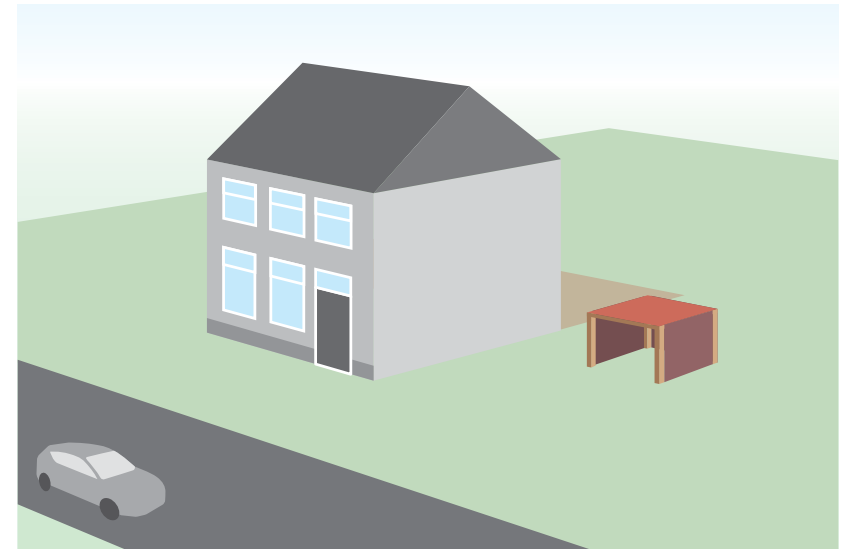
- een bijgebouw of overkapping heeft een eenvoudige vormgeving, die nadrukkelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Kap

- een bijgebouw is plat afgedekt, eventueel voorzien van een zadeldak;
- een bijgebouw of overkapping met een kap heeft geen wolfseind.

Kleur- en materiaalgebruik

- het materiaalgebruik van een bijgebouw of overkapping bestaat niet uit glimmende of spiegelende materialen, met uitzondering van glas in kozijnen, ramen en deuren, en/of materialen die specifiek bedoeld zijn voor industriële bebouwing, zoals bijvoorbeeld damwandprofielplaat;
- het kleurgebruik van een bijgebouw of overkapping kent geen felle of fluorescerende kleuren.



Welstandsregels

Erfafscheiding

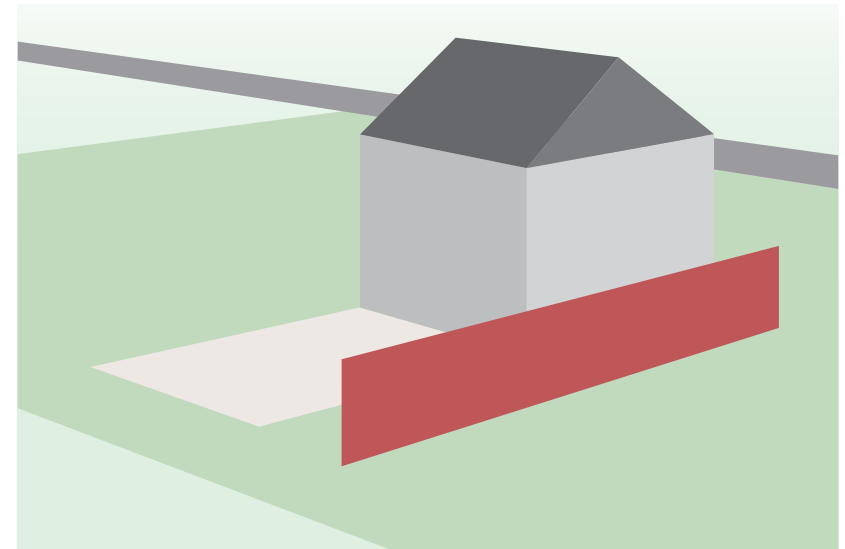
Erfafscheiding

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die de positie en de afmetingen van een erfafscheiding bepalen.

Een erfafscheiding voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het bouwen van deze erfafscheiding wordt voldaan aan de welstandsregels voor kleur- en materiaalgebruik

Kleur- en materiaalgebruik

- het materiaalgebruik van een erfafscheiding bestaat uit hout of een erfafscheiding bestaat uit het een haag van gebiedseigen beplanting.



Welstandsregels

Gevelindeling

Wijziging van de gevelindeling

Een wijziging van de gevelindeling van een hoofdgebouw uit de periode tot 1920 voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het wijzigen van de gevelindeling wordt voldaan aan de welstandsregels voor hoofdvorm en kleur- en materiaalgebruik.

Hoofdvorm

- de nieuwe gevelindeling is afgestemd op de oorspronkelijke gevelindeling van een hoofdgebouw uit de periode tot 1920.

Kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik van een wijziging van de gevelindeling sluit aan bij het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw uit de periode tot 1920.

Welstandsregels

Buitengevel na-isoleren

Na-isoleren van de buitengevel

Het na-isoleren van de buitengevel van een hoofdgebouw uit de periode tot 1920 voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het na-isoleren van de buitengevel wordt voldaan aan de welstandsregels voor vormgeving en kleur- en materiaalgebruik.

Vormgeving

- de gevelindeling is afgestemd op de oorspronkelijke gevelindeling van een hoofdgebouw uit de periode tot 1920.

Kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik van de gevel sluit aan bij het kleur- en materiaalgebruik van een hoofdgebouw uit de periode tot 1920.

Welstandsregels

Hoofdgebouw (her)bouwen

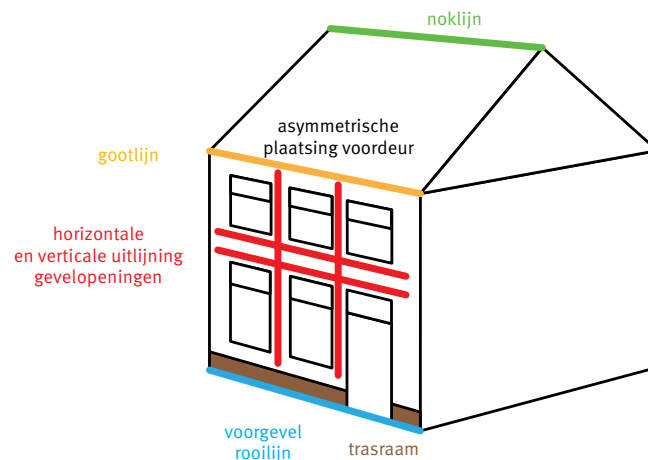
Vervangen van bebouwing uit de periode tot 1920

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die de positie en de afmetingen van een hoofdgebouw bepalen.

Een hoofdgebouw voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het bouwen van dit hoofdgebouw wordt voldaan aan de welstandsregels voor hoofdvorm, vormgeving, kap en kleur- en materiaalgebruik.

Hoofdvorm

- bebouwing uit de periode tot 1920 bestaat uit een enkelvoudige rechthoekige hoofdvorm;
- individuele bebouwing uit de periode tot 1920 bestaat uit een samengestelde rechthoekige hoofdvorm;
- bebouwing uit de periode tot 1920 heeft een rechthoekige plattegrond;
- bebouwing uit de periode tot 1920 bestaat uit één bouwlaag met een kap;
- individuele bebouwing uit de periode tot 1920 bestaat uit één tot twee bouwlagen met een kap;
- bebouwing uit de periode tot 1920 heeft een enkelvoudige kapvorm;
- individuele bebouwing uit de periode tot 1920 heeft veelal een samengestelde kapvorm;
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.



Vormgeving

- bebouwing uit de periode tot 1920 heeft een eenvoudige vormgeving met een ambachtelijk karakter;
- individuele bebouwing uit de periode tot 1920 heeft een rijkere vormgeving met een ambachtelijk karakter;
- de gevelindeling van bebouwing uit de periode tot 1920 bestaat uit een plint of trasraam, middendeel en gevelbeëindiging.

Kap

- bebouwing uit de periode tot 1920 heeft een zadeldak of mansardedak;
- individuele bebouwing uit de periode tot 1920 heeft een zadeldak, mansardedak of (afgeknot) tent- of piramidedak voor.

Kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik van de gevel sluit aan bij het kleur- en materiaalgebruik van een hoofdgebouw uit de periode tot 1920.

