

# WELSTANDSNOTA GEMEENTE DEVENTER

welstands - en reclamebeleid - 1 oktober 2014



**de gemeente telt twee keer zoveel burens als burgers...**

# Voorwoord

Als u wilt bouwen of reclame wilt maken, krijgt u in veel gevallen te maken met het begrip ‘welstand’. Welstand heeft als doel een prettige leefomgeving te behouden en te versterken, door burgers vroegtijdig te laten kennismaken met de welstandscriteria en eventueel bouwplannen beter te laten afstemmen op deze criteria.

U wilt natuurlijk zoveel mogelijk vrijheid bij het inrichten van uw erf, maar tegelijkertijd wilt u dat uw burens geen ontsierende gebouwen in de tuin zetten. Want wat de burens doen, is niet alleen bepalend voor de waarde van uw huis (of ander onroerend goed), maar bepaalt ook mede of u zich prettig voelt.

In grote lijnen weet iedereen wat wel en niet acceptabel is. Dit biedt echter voor u (en voor de gemeente) onvoldoende houvast. Daarom is deze welstandsnota opgesteld. De criteria in deze nota spitsen zich toe op de plaatsing, de vorm, de kleur en het materiaalgebruik van een (nieuw) gebouw of reclame-uiting. Dit houdt niet in dat er overal even ‘zwaar’ wordt getoetst. Hoe meer privé des te meer vrijheid een burger heeft met zijn of haar bouwplan. In bepaalde gebieden, zoals de beschermde stads- en dorpsgezichten, zullen echter alle plannen aan de Planadviesraad Welstand, Monumenten en Beschermd Stadsgezicht (hierna Planadviesraad genoemd) worden voorgelegd.

Naast de duidelijkheid die voorliggende nota over het onderwerp welstand moet bieden, waren de voorgaande welstandsnota's (van Deventer en de voormalige gemeente Bathmen) toe aan een herziening. Er bestonden daarnaast veel aparte beleidsnota's die nu in één rapport zijn ondergebracht. Het wordt zo een stuk overzichtelijker.

Ten slotte luidt onze boodschap: raadpleeg voordat u een bouwplan opstelt, ook in het geval u geen vergunning nodig heeft, deze nota. Hoe deze nota werkt, leest u in het eerste hoofdstuk.



# Inhoud

## 1.0 Inleiding

1.1	Waarvoor dient een welstandsnota?	7
1.2	Hoe verhoudt deze nota zich tot ander beleid?	7
1.3	Wanneer heeft u een vergunning nodig en welke welstandscriteria gelden er dan?	8
1.4	Waaruit bestaat een vergunningaanvraag?	9
1.5	Wat voor criteria zijn er in de nota opgenomen?	10
1.6	Wordt elk bouwplan even zwaar beoordeeld?	10
1.7	Hoe is deze nota opgebouwd?	11

## 2.0 Criteria voor kleine bouwplannen

### 3.0 Gebiedscriteria stedelijk gebied

3.1	De stedelijke deelgebieden	19
3.2	Historisch centrum	20
3.2.1	Gebiedsbeschrijving	20
3.2.2	Welstandsbeleid	20
3.2.3	Openbare ruimte	20
3.2.4	Criteria historisch centrum	21
3.3	Historische dorpsgebieden	22
3.3.1	Gebiedsbeschrijving	22
3.3.2	Welstandsbeleid	22
3.3.3	Openbare ruimte	22
3.3.4	Criteria historische dorpsgebieden	23
3.4	Lintbebouwing	24
3.4.1	Gebiedsbeschrijving	24
3.4.2	Welstandsbeleid	24
3.4.3	Openbare ruimte	24
3.4.4	Criteria lintbebouwing	25
3.5	Mozaïek	26
3.5.1	Gebiedsbeschrijving	26
3.5.2	Welstandsbeleid	26
3.5.3	Openbare ruimte	26
3.5.4	Criteria mozaïek	27
3.6	Jaren '20-'30 - tuindorpen	28
3.6.1	Gebiedsbeschrijving	28
3.6.2	Welstandsbeleid	28
3.6.3	Openbare ruimte	28
3.6.4	Criteria jaren '20-'30-tuindorpen	29
3.7	Wederopbouw	30
3.7.1	Gebiedsbeschrijving	30

3.7.2	Welstandsbeleid	30
3.7.3	Openbare ruimte	30
3.7.4	Criteria wederopbouw	31
3.8	Stempel stedenbouw - traditionele blokverkeveling	32
3.8.1	Gebiedsbeschrijving	32
3.8.2	Welstandsbeleid	32
3.8.3	Openbare ruimte	33
3.8.4	Criteria stempel stedenbouw - traditionele blokverkeveling	33
3.9	Woonerven	34
3.9.1	Gebiedsbeschrijving	34
3.9.2	Welstandsbeleid	34
3.9.3	Openbare ruimte	34
3.9.4	Criteria woonerven	35
3.10	Thematische bebouwing	36
3.10.1	Gebiedsbeschrijving	36
3.10.2	Welstandsbeleid	36
3.10.3	Openbare ruimte	36
3.10.4	Criteria thematische bebouwing	37
3.11	Bedrijventerreinen	38
3.11.1	Gebiedsbeschrijving	38
3.11.2	Welstandsbeleid	38
3.11.3	Openbare ruimte	38
3.11.4	Criteria bedrijventerreinen	39
3.12	Solitaire bebouwing	40
3.12.1	Gebiedsbeschrijving	40
3.12.2	Welstandsbeleid	40
3.12.3	Openbare ruimte	40
3.12.4	Criteria solitaire bebouwing	41
4.0	Gebiedscriteria landelijk gebied	43
4.1	Landschappelijke deelgebieden	43
4.2	Het rivierenlandschap	47
4.2.1	Gebiedsbeschrijving	47
4.2.2	Erfinrichting	49
4.2.3	Criteria rivierenlandschap	51
4.3	Het oude cultuurlandschap	52
4.3.1	Gebiedsbeschrijving	52
4.3.2	Erfinrichting	54
4.3.3	Criteria het oude cultuurlandschap	63
4.4	Het jonge ontginningenlandschap	64

4.4.1	Gebiedsbeschrijving	64
4.4.2	Erfinrichting	66
4.4.3	Criteria het jonge ontginningenlandschap	71
4.5	Achtergrondinformatie	72
4.5.1	Zonering van het erf	72
4.5.2	Uitstraling (bedrijfs)bebouwing	72
4.5.3	Achtergrondinformatie boerderijtypen	73

## 5.0 Reclamebeleid

5.1	Wat is reclame?	75
5.2	Opzet reclamebeleid	75
5.3	Procedure	75
5.4	Beleid	75
5.5	Welke reclamevormen zijn op welke plek toegestaan?	75
5.6	Algemene criteria reclame-uitingen	78
5.7	Gebiedsgerichte reclamecriteria	79
5.8	Bestemmingsgerichte reclamecriteria	83

## 6.0 Algemene criteria

## 7.0 Excessenregeling

## BIJLAGEN

### 1. Begrippenlijst

### 2. Zonnepanelen Beschermd stads en dorpsgezichten

### 3. Omschrijvingen Beschermd stads- en dorpsgezichten

### 4. Ideële & niet zuiver commerciële reclame

### 5. Verklaring voorgevelwijzigingen

### 6. Aanlichtingsbeleid binnenstad Deventer

### Kaarten:

#### Welstandskaat

#### Reclamekaart

#### Kaart beschermde stads- en dorpsgezichten



KOEKBAKKERIJ

# 1.0 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft antwoord op de volgende vragen:

- Waarvoor dient een welstandsnota? (paragraaf 1.1)
- Hoe verhoudt deze nota zich tot ander beleid? (paragraaf 1.2)
- Wanneer heeft u een vergunning nodig en welke welstandscriteria gelden er dan? (paragraaf 1.3)
- Waaruit bestaat een vergunningaanvraag? (paragraaf 1.4)
- Wat voor criteria zijn er in de nota opgenomen? (paragraaf 1.5)
- Wordt elk bouwplan even zwaar beoordeeld? (paragraaf 1.6)
- Hoe is deze nota opgebouwd? (paragraaf 1.7)

## 1.1 Waarvoor dient een welstandsnota?

Met deze nota wordt het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Deventer beoogd. Bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit zijn onder meer het uiterlijk van individuele gebouwen en bouwwerken, de kwaliteit van het totaalbeeld van de gebouwen en bouwwerken en de erfinrichting. De welstandstoets is een belangrijk instrument voor de sturing van deze kwaliteiten.

De kwaliteit van het bebouwde gebied is door bewust en meestal zorgvuldig handelen van particulieren en overheid door de eeuwen heen ontstaan. Sinds een eeuw is deze zorg voor de architectonische kwaliteit ook nadrukkelijk een overheidstaak. Daarbij is het gemeentelijke welstandstoezicht het belangrijkste instrument geweest. Het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit is dan ook een onderwerp van permanente zorg en aandacht van het gemeentebestuur.

In voorliggende welstandsnota heeft de gemeente het kader voor de welstandstoetsing vastgesteld, door middel van criteria waar nieuwe bouwplannen op grond van het aspect ‘welstand’ (het uiterlijk van een gebouw) aan moeten voldoen. In deze nota wordt met een bouwplan alleen een uitwendige aanpassing van een gebouw bedoeld, en niet in pandige verbouwingen. Naast een toetsingskader wil de gemeente potentiële indieners van bouwplannen en hun ontwerpers inspireren en uitdagen om plannen te ontwikkelen die de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente ten goede komen. Naast criteria voor bouwplannen zijn

er in deze nota ook richtlijnen opgenomen voor de inrichting van erven in het landelijk gebied.

## Reclame

Reclame vormt een apart onderdeel in deze nota. Reclame komt door de hele gemeente voor, zij het dat er concentraties zijn in gebieden met veel detailhandel en andere bedrijvigheid. De reclamecriteria zijn daarom onderverdeeld in verschillende gebieden en bestemmingen. Op de reclamekaart (zie bijlage) zijn de gebieden weergegeven. De criteria zijn verwoord in hoofdstuk 5 van deze welstandsnota

## 1.2 Hoe verhoudt deze nota zich tot ander beleid?

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

## Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan geeft, kunnen niet door welstandscriteria worden teniet gedaan. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Het welstandsadvies kan zich richten op de gekozen invulling binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, kan toch een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo’n geval de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren.

### Voorbeeld

*Een klein voorbeeld kan de relatie tussen bestemmingsplan en welstandsnota wellicht verduidelijken. Als het bestemmingsplan een gebouw van 20 m hoog mogelijk maakt, kan de welstandstoets hier niets aan veranderen. Welstand kan tot het oordeel komen dat dit eigenlijk te hoog is, maar dat valt dan buiten haar competenties.*

*Wel kan welstand vervolgens de uitgangspunten verwoorden voor de vormgeving van zo’n gebouw.*

## Beeldkwaliteitsplannen bij nieuwe gebiedsontwikkeling

De welstandsnota vormt ook het kader voor de welstandstoetsing bij nieuwe gebiedsontwikkelingen of herontwikkelingen, tenzij een nieuwe ontwikkeling sterk afwijkt van het geldende gebiedstype of de grootte van het gebied vraagt om een gedetailleerder toetsingskader. In dat geval kan voor het betreffende gebied een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vormt, na vaststelling door de gemeenteraad, het kader voor de welstandstoetsing.

In de ontwikkelfase van deze gebieden wordt de welstand aan de hand van het beeldkwaliteitsplan getoetst. In de lijn van de welstandsnota zullen deze criteria zo concreet en objectief mogelijk geformuleerd moeten worden. Dat geeft ontwikkelende partijen vooraf duidelijkheid. Zij zijn immers aan zet om binnen de criteria van welstand een bouwplan te ontwikkelen. De toetsing vindt plaats door de Adviesraad als onafhankelijk adviseur als de plannen gereed zijn. Het is daarom belangrijk om de Adviesraad om advies te vragen over de werkbaarheid van het beeldkwaliteitsplan voor de vaststelling ervan.

Bij de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad zal ook vastgesteld moeten worden op welke wijze het ontwikkelde gebied na afloop van de ontwikkeling, in de beheerfase, wordt opgenomen op de welstandskartaal. Daarvoor moet in het beeldkwaliteitsplan opgenomen worden wat de grenzen van het gebied zijn en welke gebiedscriteria van toepassing worden in de beheerfase.

## Monumentenbeleid

Dan is er het monumentenbeleid van het Rijk, de provincie en de gemeente.

### Monumenten

Voor het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van beschermde monumenten (inclusief interieurdelen), of voor het zodanig herstellen of (laten) gebruiken van het monument waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht, is een omgevingsvergunning vereist (artikel 2.1, lid 1, onder f, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Voordat een vergunning wordt afgegeven, zal de Planadviesraad om

advies worden gevraagd. Bij de beoordeling van een monument worden in ieder geval betrokken de redegevende beschrijvingen uit het aanwijzingsbesluit, het bouwhistorisch rapport en het cultuurhistorisch waardeoverzicht. Het bouwhistorisch rapport is een indieningsvereiste voor de omgevingsvergunning.

#### *Beschermde stads- en dorpsgezichten*

Een beschermd stads- of dorpsgezicht is een groep van objecten en gebouwen die van rijkswege (ingevolge de Monumentenwet 1988) of op grond van gemeentelijk beleid is beschermd. Het zijn gebieden met een hoge cultuurhistorische waarde. De aanwijzing als beschermd gezicht is verwerkt in een [bestemmingsplan](#), doordat er ter plaatse meer eisen (regels) worden gesteld aan de [rooilijn](#), de bebouwingsschaal en het bebouwingsbeeld van gebouwen.

Algemeen uitgangspunt ten aanzien van een beschermd gezicht is het beschermen en zo mogelijk versterken van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden in het gebied. In een vanuit Rijkswege beschermd stads- of dorpsgezicht is het daarom verboden een [bouwwerk](#) zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders te verbouwen of (gedeeltelijk) af te breken. Alle bouwplannen in het van rijkswege aangewezen beschermd stadsgezicht waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, worden voorgelegd aan de Planadviesraad.

In Deventer is de binnenstad vanuit het Rijk aangewezen als beschermd stadsgezicht. In het [bestemmingsplan](#) voor het beschermde stadsgezicht van Deventer zijn behalve zaken als de goot- en bouwhoogte ook criteria opgenomen voor de gevellijn, gevelbreedte en dergelijke. Voor het beschermd stadsgezicht van Deventer is het [Beeldkwaliteitsplan](#) 'Kwaliteit voor ogen' opgesteld. In het [Beeldkwaliteitsplan](#) 'Kwaliteit voor ogen' worden de specifieke kwaliteiten van de binnenstad uiteengezet en worden de criteria voor alle [bouwwerken](#) benoemd. Het [Beeldkwaliteitsplan](#) 'Kwaliteit voor ogen' moet daarom worden gezien als onderdeel van deze welstandsnota. Voor het [Beeldkwaliteitsplan](#) 'Kwaliteit voor ogen' klikt u hier.

In de bijlage is een kaart opgenomen waarin alle beschermde gezichten zijn aangegeven.

In het welstandbeleid geldt voor de beschermde gezichten bijzondere toetsing (niveau 1). In de praktijk betekent het voor de aanvrager dat bij de beoordeling van een bouwplan extra wordt gekeken naar de aanwezige waarden en of het bouwplan past in het beschermde gezicht. De redengevende omschrijvingen van de beschermde gezichten zijn opgenomen in de bijlagen. Alle plannen in de beschermde gezichten worden voorgelegd aan de Adviesraad Welstand.

#### *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht*

Op 1 oktober 2010 zijn de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Met deze wet heeft de Tweede Kamer de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen vergroot. De Wabo en het Bor geven aan welke bouwplannen (en welke andere activiteiten) vergunningplichtig zijn en vormen daarmee de basis voor de welstandstoetsing. Alleen vergunningplichtige [bouwwerken](#) kunnen namelijk vooraf door de gemeente op welstand worden getoetst.

#### *Algemeen Plaatselijke Verordening*

In de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) zijn gemeentelijke regels vastgelegd over onder andere de openbare orde en veiligheid. Onderdeel hiervan vormen zaken die gaan over (incidenteel) particulier gebruik van de openbare ruimte, bijvoorbeeld terrassen, uitstallingen en reclame. Voor het aanbrengen van reclame is een omgevingsvergunning 'activiteit handelsreclame' vereist. Echter, in veel gevallen is het aanbrengen van reclame door het geheel van de constructie tevens een bouwactiviteit. In dat geval is een omgevingsvergunning voor zowel de 'activiteit bouw' als 'activiteit handelsreclame' vereist. Wat betreft het onderdeel reclame zijn in deze welstandsnota aanvullende criteria geformuleerd.

### **1.3 Wanneer heeft u een vergunning nodig en welke welstandscriteria gelden er dan?**

In het schema op de volgende pagina wordt weergegeven op welke manieren de welstandstoetsing kan plaats vinden. Afhankelijk van het type [bouwwerk](#), dient u als burger of bedrijf een bouwplan in bij de gemeente. Er worden drie typen bouwplannen

onderscheiden. Deze worden in het navolgende toegelicht.

#### *Vergunningvrije bouwwerken (artikel 2, bijlage II van het Bor)*

De eerste categorie bouwplannen zijn de kleinschalige ingrepen in het achtererfgebied, het plaatsen van dakramen, zonnepanelen en dergelijk. In alle gevallen zijn er echter op grond van het Bor voorwaarden aan verbonden, met name over de omvang! Het [bestemmingsplan](#) vormt voor deze categorie [bouwwerken](#) geen toetsingskader. Ook gelden er geen welstandscriteria.

#### *Vergunningvrije bouwwerken onder voorwaarden (artikel 3, bijlage II van het Bor)*

Onder deze categorie vallen de bouwplannen die vergunningvrij zijn als ze voldoen aan de voorwaarden uit artikel 3, bijlage II van het Bor en passen binnen de regels van het geldende [bestemmingsplan](#) (of andere planologische regeling). Dergelijke bouwplannen worden ook niet vooraf door de gemeente op welstand getoetst (met uitzondering van dakkapellen in het voordakvlak). Op verzoek kan het plan wél worden getoetst. Er zijn namelijk wel criteria voor kleine bouwplannen opgesteld (zie hoofdstuk 2). U wordt aanbevolen deze criteria vooraf te raadplegen. De regels met betrekking tot onder meer veiligheid en gezondheid uit het Bouwbesluit en het burendrecht zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek gelden ook nog steeds. Als u gaat (ver)bouwen moet u er dus zelf voor zorgen dat u aan deze regels voldoet.

#### *Vergunningplichtige bouwwerken*

Is het plan niet vergunningvrij, dan is er sprake van een 'regulier' bouwplan en moet er een omgevingsvergunning voor het bouwen van een [bouwwerk](#) worden aangevraagd (hierna te noemen 'vergunning'). Dergelijke plannen worden door de gemeente aan verschillende beleidsdocumenten en wet- en regelgeving getoetst. In ruimtelijk opzicht is het [bestemmingsplan](#) een belangrijk document (zie paragraaf 1.2). Daarnaast zal het bouwplan worden getoetst aan de criteria voor kleine bouwplannen of de gebiedscriteria (of eventueel de algemene criteria) uit deze welstandsnota.

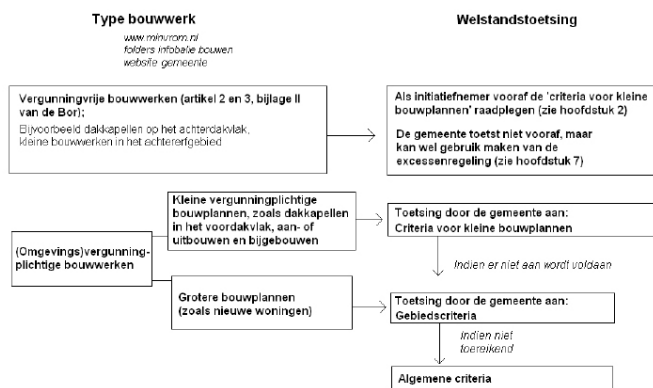
Bij het beoordelen van een bouwplan kijkt de gemeente of de criteria in acht zijn genomen zoals die in deze nota zijn vastgelegd. Als een plan voor de realisatie van een [woning](#) op één of meerdere



onderdelen in strijd is met de gebiedscriteria, zal het plan worden voorgelegd aan de Adviesraad Welstand. Deze zal het plan in relatie tot de omgeving nader beoordelen. Ook plannen voor bijzondere gebouwen, zoals scholen, zorgcentra e.d. worden aan de Adviesraad Welstand voorgelegd. Als het plan voldoet aan 'redelijke eisen van welstand' en voldoet aan overige (beleids) regels zal de vergunning afgegeven worden. Voldoet het daar niet aan, dan is het plan - afgezien van de mogelijkheid tot aanhouding - niet akkoord. Het is daarom van belang om in een vroeg stadium de welstandsnota te raadplegen, zodat u niet achteraf voor verrassingen komt te staan. Als u toch een bouwwerk realiseert die niet voldoet aan de criteria, kan de gemeente handhavend optreden! Dat wil zeggen dat de gemeente eist dat het bouwwerk aangepast of gesloopt moet worden.

#### Voorbeeld

Een klein voorbeeld kan de relatie tussen bestemmingsplan en welstandsnota wellicht verduidelijken. Als het bestemmingsplan een gebouw van 20 m hoog mogelijk maakt, kan de welstandstoets hier niets aan veranderen. Welstand kan tot het oordeel komen dat dit eigenlijk te hoog is, maar dat valt dan buiten haar competenties. Wel kan welstand vervolgens de uitgangspunten verwoorden voor de vormgeving van zo'n gebouw.



#### Bouwplannen van een hoge architectonische waarde

*Er zijn bouwplannen die niet voldoen aan de gebiedsgerichte criteria, maar van een zodanige kwaliteit zijn dat de gemeente hier toch een positief advies over zou willen geven. De Adviesraad Welstand kan in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte criteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan ook op grond van de criteria voor architectonische kwaliteit wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan aan de hand hiervan overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt in deze gevallen uiteraard hoog. Het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt. Deze criteria zijn verwoord in hoofdstuk 6 van deze welstandsnota.*

#### Excessenregeling

*Ten slotte kunnen ook achteraf gebouwen die in extreme mate afwijken van de normale gang van zaken (excessen) worden onderworpen aan een beoordeling. Het moet dan gaan om bouwwerken waarvan de negatieve invloed op de omgeving breed wordt gedragen. Vaak heeft dit betrekking op vermeend vergunningvrije bouwwerken met een storende uitwerking op de omgeving door slecht materiaalgebruik, sterk afwijkend of contrasterend kleurgebruik of te opvallende of ondoelmattige reclame-uitingen et cetera.*

*Deze excessenregeling voorziet dan achteraf in het ongedaan maken of herstellen van de schadelijke gevolgen van het betreffende bouwwerk. Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar aanschrijven en het bouwwerk laten verwijderen of aanpassen. Om te voorkomen dat men achteraf wordt geconfronteerd met de excessenregeling, kan de eigenaar van het te bouwen vergunningvrije bouwwerk toch laten toetsen door welstand, de vrijwillige welstandstoets (zie hoofdstuk 7).*

#### 1.4 Waaruit bestaat een vergunningaanvraag?

De aanvraag voor een vergunning dient vergezeld te gaan van ondersteunend materiaal, dat in woord en beeld voldoende inzicht geeft in de voorgenomen bouwwerkzaamheden. Vanzelfsprekend is de diepgang van dit ondersteunende materiaal afhankelijk van het belang van het bouwwerk. Het materiaal moet - en dit is ter beoordeling aan de Adviesraad Welstand - op overtuigende wijze aantonen dat het plan voldoet aan de criteria en dat het een uitwerking is van het beleid dat in deze nota door de gemeenteraad is vastgelegd.

Om welk materiaal het gaat, is vastgelegd in de Regeling omgevingsrecht (Mor). Wanneer een bouwplan in het kader van het zogenaamde vooroverleg wordt aangeboden ter advisering, dienen daarbij door de planindieners de gegevens te worden aangeleverd zoals die op de gemeentelijke checklist indieningsvereisten bij vooroverleg zijn vermeld.

## 1.5 welke criteria zijn er in de nota opgenomen?

Voorliggende welstandsnota maakt onderscheid in vier soorten criteria: de criteria voor kleine bouwplannen, de gebiedscriteria, de algemene criteria en de reclamecriteria. Tevens worden in hoofdstuk 4 richtlijnen gegeven voor de inrichting van erven in het landelijk gebied.

### Criteria voor kleine bouwplannen

Deze criteria zijn opgesteld voor veel voorkomende kleine bouwwerken en een aantal bijzondere bouwwerken. Ze zijn van belang voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen in het stedelijk gebied, overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, dakopbouwen en antenne-installaties, zonnepanelen en woonwagens. Deze criteria hebben alleen betrekking op de vorm, de maatvoering, het materiaalgebruik en de kleur van het bouwwerk. De criteria voor kleine en bijzondere bouwwerken zijn voor het gehele gemeentelijke grondgebied gelijk.

### Gebiedscriteria

De gebiedscriteria gelden voor de 'reguliere' bouwplannen en zijn verschillend per gebied. Het gemeentelijke grondgebied is in deze nota ingedeeld in zogenaamde 'gebiedstypen', zoals lintbebouwing, historisch centrum en wederopbouw in het stedelijk gebied en rivierenlandschap, het oude cultuurlandschap en het jonge ontginningenlandschap in het landelijk gebied. Een gebiedstype vertoont samenhang in de verschijningsvorm van de bebouwing, in de stedenbouwkundige opzet of in het type landschap. De gebouwen in een dergelijk gebied zijn voor een groot deel in dezelfde tijd gebouwd.

Het gehele grondgebied van de gemeente is op deze manier ingedeeld. Op de welstandskaat is te zien tot welk type gebied een bepaalde locatie behoort.

De gebiedscriteria dagen de planindieners uit zich bij het ontwerpen te laten inspireren door de beschreven kenmerken van de omgeving. Het is aan de indieners van bouwplannen om hun aanvraag te laten vergezellen van deugdelijk materiaal waarmee zij op overtuigende wijze aantonen aan de criteria te hebben voldaan.

### Algemene criteria (hardheidsclausule)

Het kan voorkomen dat een plan niet voldoet aan de gebiedscriteria of deze niet toereikend zijn (bijvoorbeeld bij een bijzondere functie of in het geval van bijzondere architectonische ontwerpen). De Adviesraad Welstand kan echter van oordeel zijn dat het plan een positieve bijdrage levert aan de betreffende omgeving. Er kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een plan met gevels van een afwijkend materiaal dat wel perfect past in de maat en schaal van de omgeving. Daarom zijn in de nota algemene criteria opgenomen. De Adviesraad Welstand kan burgemeester en wethouders op grond van de algemene criteria adviseren toch met een plan akkoord te gaan.

Er zijn in deze nota zoveel mogelijk concrete criteria gehanteerd, zodat er geen twijfel over bestaat wat wordt bedoeld. Middels een begrippenlijst achter in deze nota worden de termen gedefinieerd en soms voorzien van beeldmateriaal. Woorden die zijn opgenomen in de begrippenlijst zijn in de tekst onderstreept. Er komen desondanks criteria voor die niet bestaan uit absoluut geformuleerde regels. Bijvoorbeeld in het geval van kleurgebruik. Een absoluut criterium is weliswaar eenvoudig toetsbaar, maar is ook zeer dwingend. Het laat geen enkele ruimte voor creativiteit of eigen inbreng bij initiatiefnemer of ontwerper, het staat zelfs geen geringe afwijking toe. Daarom zijn bepaalde criteria voor interpretatie vatbaar. Ten aanzien van criteria waarin maatvoeringen zijn opgenomen, mag in de praktijk maximaal 10% van de maatvoering worden afgeweken.

### Reclamecriteria

In deze nota zijn ook criteria opgenomen voor reclame-uitingen, zowel voor gevelreclame als voor vrijstaande reclame. Het doel daarvan is de ruimtelijke kwaliteit van een omgeving te waarborgen.

### Erfinrichtingsrichtlijnen

Voor het landelijk gebied wordt naast de verschijningsvorm van bebouwing nadrukkelijk stilgestaan bij de inrichting van erven, omdat de erfinrichting voor de ruimtelijke kwaliteit zeer bepalend is. Bij een omgevingsvergunning gelden de 'richtlijnen' als inspiratiebron voor initiatiefnemers. Echter bij bestemmingsplanwijzigingen kunnen de richtlijnen worden gezien

als gemeentelijk beleid en kan de gemeente aanvragers erop wijzen om aan deze richtlijnen te voldoen. De erfinrichtingsrichtlijnen zijn ook opgenomen om juist ruimte te bieden aan ondernemers/agrariërs, omdat met een goede landschappelijke inpassing de

## 1.6 Wordt elk bouwplan even zwaar beoordeeld?

Het antwoord daarop is nee. In deze nota wordt namelijk onderscheid gemaakt in twee niveaus. Deze niveaus hebben te maken met de waarde die aan een gebied wordt gehecht. Langs bijvoorbeeld de uitvalswegen waar veel verkeer rijdt of publiek komt, wordt extra kritisch naar een bouwplan gekeken. Dit geldt bijvoorbeeld ook op cultuurhistorisch waardevolle plekken in het buitengebied. In het navolgende komen de twee niveaus aan bod.

### Niveau 1: bijzondere toetsing

Op de kaart bijzondere toetsing en de kaart met beschermde stads- en dorpsgezichten zijn bepaalde wegen en gebieden van een specifieke aanduiding of arcering voorzien. De bouwplannen in deze gebieden zullen extra zwaar worden getoetst. Er gelden geen andere criteria voor de gebouwen, maar het is richting initiatiefnemers en plantoetsers een teken om op te letten. Alle plannen in het gebied waar een zwaardere toetsing geldt, zullen door de Planadviesraad of Adviesraad worden beoordeeld en in uitzonderlijke gevallen door de secretaris van de Planadviesraad. Bij de beoordeling van bouwplannen in deze gebieden zal nog meer de context van een plan in beeld moeten worden gebracht. Daarmee kan de Planadviesraad beoordelen of het bouwplan zich goed voegt in de omgeving. De algemene criteria (zie hoofdstuk 6) zullen naast de gebiedscriteria altijd van toepassing zijn.

### Niveau 2 : reguliere toetsing

Deze toetsing beoogt minimaal de handhaving van de huidige kwaliteit van een gebied. Dat betekent voor nieuwe plannen, wijzigingen en toevoegingen dat deze moeten passen in de omgeving. Het overgrote deel van de bouwplannen wordt op dit (normale) niveau getoetst. De reguliere welstandstoets vindt in principe ambtelijke plaats. In uitzonderlijke gevallen zoals bij politieke gevoeligheid, belangenverstremming, partijdigheid of bij gebleken strijdigheid met de welstandscriteria uit deze nota, wordt advies gevraagd aan de Planadviesraad of diens gemandateerde. In alle gevallen kan op verzoek van de aanvrager, het college of ambtelijk toetsers advies over een bouwplan worden gevraagd aan

de Planadviesraad of diens gemandateerde.

Daarnaast voldoet een bouwplan aan redelijke eisen van welstand als het overeenkomt met een trendsetter. We spreken van een trendsetter als:

- het bouwplan overeenkomt met eenzelfde bouwplan dat in de nabije omgeving of in dezelfde straat en bij eenzelfde gebouw/woning type in de afgelopen vijf jaar en met positief welstandsadvies is gerealiseerd of;
- er wordt aangesloten bij het goedgekeurde ontwerp van de architect van het oorspronkelijk bouwproject.

### 1.7 Hoe is deze nota opgebouwd?

De nota bestaat uit zeven hoofdstukken. In de navolgende hoofdstukken wordt het welstandsbeleid van de gemeente vertaald naar criteria. Hoofdstuk 2 bevat de criteria voor kleine bouwplannen. In hoofdstuk 3 komen per gebiedstype de gebiedscriteria voor het stedelijk gebied aan bod. Hetzelfde volgt in hoofdstuk 4 voor het landelijk gebied. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de reclamecriteria en staan in hoofdstuk 6 de algemene criteria. In het laatste hoofdstuk is de excessenregeling opgenomen.



# 2.0 Criteria voor kleine en bijzondere bouwplannen

De gemeente heeft voor veel voorkomende kleine bouwplannen zulke heldere en meetbare eisen opgesteld, dat er geen misverstand over kan bestaan hoe er moet worden gebouwd om aan de welstandseisen te voldoen. Hiermee kan de afhandeling van deze bouwplannen eenvoudig verlopen. De criteria kunnen niet of nauwelijks individueel geïnterpreteerd worden en zijn daarmee niet voor discussie vatbaar.

Een welstandstoets vindt niet plaats bij vergunningvrij bouwen. Desondanks kan de gemeente van mening zijn dat er sprake is van een extreem afwijkend gebouw dat kan worden aangeduid als een exces. De gemeente kan dan op grond van de Woningwet de eigenaar verplichten het bouwwerk aan te passen of te slopen. Om dit soort situaties te voorkomen is het verstandig om als initiatiefnemer van een bouwplan de criteria voor kleine bouwplannen wel vooraf te raadplegen. Voldoet uw bouwwerk daaraan dan zal er geen sprake zijn van een exces.

Genoemde criteria kunnen nooit in de plaats treden of tot een wijziging leiden van de regels in het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

De criteria voor kleine en bijzondere bouwplannen zijn vooral opgesteld voor de bouwplannen in de gebieden waarop de reguliere toetsing van toepassing is. Voor panden binnen de beschermde stads- en dorpsgezichten en panden langs de wegen die op de kaart in rood zijn weergegeven geldt een bijzondere toetsing, deze plannen worden eveneens getoetst aan de hand van de gebiedscriteria. Wanneer sprake is van een monument is een omgevingsvergunning vereist en vindt de beoordeling plaats in het kader van die vergunning. De in dit hoofdstuk genoemde criteria kunnen dan enkel gelden als een leidraad.

## Veel voorkomende kleine bouwplannen

Voor de volgende veel voorkomende bouwplannen zijn specifieke criteria opgesteld:

1. Bijbehorende bouwwerken (aan- of uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen);
2. Kozijn- of gevelwijzigingen;
3. Dakkapellen;
4. Erf- of perceelsafscheidingen (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied);
5. Zonnecollectoren en -panelen.

## Veel voorkomende bijzondere bouwplannen

1. Dakopbouwen;
2. Antenne-installaties, schotels en masten;
3. Woonwagens op woonwagenkampen.

## Systematiek

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

- plaatsing;
- maatvoering;
- vormgeving;
- materiaalgebruik en kleur.

## Werkwijze

Per categorie wordt een overzicht gegeven hoe burgemeester en wethouders met de welstandstoets aan de hand van de criteria voor kleine bouwplannen kunnen omgaan. Voldoet het bouwplan niet aan de daarvoor in dit hoofdstuk opgenomen criteria, dan wordt getoetst aan de voor het bouwplan geldende gebiedscriteria. Ook kan er voor worden gekozen om aan te sluiten bij een trendsetter.

We spreken van een trendsetter als:

- het bouwplan overeenkomt met eenzelfde bouwplan dat in de nabije omgeving of in dezelfde straat en bij eenzelfde gebouw/woning type in de afgelopen vijf jaar en met positief welstandsadvies is gerealiseerd of;
- er wordt aangesloten bij het goedgekeurde ontwerp van de architect van het oorspronkelijk bouwproject.

De hieronder vermelde bouwactiviteiten - voor zover (bouw) omgevingsvergunningplichtig - voldoen aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12 van de Woningwet indien ten minste wordt voldaan aan onderstaande criteria:

Op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan op het voorerf of op het aan het openbaar toegankelijk gebied grenzende zijerf

Criteria	
<b>Plaatsing</b>	- aangebouwd tegen de voorgevel van het <u>hoofdgebouw</u> of tegen een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van het <u>hoofdgebouw</u> , dan wel tegen een bijbehorend bouwwerk;
<b>Maatvoering</b>	- hoogte ten hoogste 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw; - hoogte <u>borstwering</u> overeenkomstig borstwering in de gevel waaraan wordt gebouwd - <u>boeiboord</u> niet hoger dan 0,3 m, tenzij aangesloten wordt op een bestaande hogere maat;
<b>Vormgeving</b>	- plat afgedekt; - vormgegeven met een rechthoekige plattegrond; - gevelindeling afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw; - <u>detaillering</u> afgestemd op die van het <u>hoofdgebouw</u> ;
<b>Materiaal-/ en Kleurgebruik</b>	- afgestemd op dat van het hoofdgebouw; - gevelbekleding, afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw; - gevels bestaan voor ten minste 20% van de totale geveloppervlakte uit openingen/glasvlak; - bij tussenwoningen een dichte muur op erfgrans (muurdam) of met behulp van scheidende penant; - geen felle kleuren.



Bijbehorend bouwwerk op zijerf aan openbare weg



Bijbehorend bouwwerk op zijerf aan openbare weg



Bijbehorend bouwwerk op voorerf aan openbare weg

Op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan op het achtererf of op het niet aan het openbaar toegankelijk gebied grenzende zijerf

Criteria	
<b>Plaatsing</b>	- aangebouwd tegen de achter- of zijgevel van het <u>hoofdgebouw</u> , dan wel tegen een bijbehorend bouwwerk;
<b>Maatvoering</b>	- hoogte ten hoogste 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw; - boeiboord niet hoger dan 0,3 m, tenzij aangesloten wordt op een bestaande hogere maat;
<b>Vormgeving</b>	- plat afgedekt, met dien verstande dat een serre afgedekt mag zijn met een <u>dak</u> met een dakhelling tot 15°; - vormgegeven met een rechthoekige plattegrond; - gevelindeling afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw; - <u>detaillering</u> afgestemd op die van het hoofdgebouw;
<b>Materiaal-/ en Kleurgebruik</b>	- afgestemd op dat van het <u>hoofdgebouw</u> ; - gevelbekleding afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw; - bij tussenwoningen een dichte muur op erfgrans (muurdam) of met behulp van scheidende penant; - geen felle kleuren.



Bijbehorend bouwwerk op achtererf (serre)



Bijbehorend bouwwerk op zij- en achtererf




Bijbehorend bouwwerk op achtererf

## BIJGEBOUWEN OF OVERKAPPINGEN


Op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan op het voorerf of op het aan het openbaar toegankelijk gebied grenzende zijerf

Criteria	
<b>Plaatsing</b>	- vrijstaand;
<b>Maatvoering</b>	- hoogte ten hoogste 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw; - <u>boeihoogte</u> niet hoger dan 0,3 m tenzij aangesloten wordt op een bestaande hogere maat;
<b>Vormgeving</b>	- vormgegeven met een rechthoekige plattegrond; - overkapping vormt een overdekte ruimte zonder, dan wel met ten hoogste één wand; - bij een aangebouwde overkapping wordt de wand of wanden waar tegenaan gebouwd wordt gezien als één of meerdere wanden; - gevelindeling afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw; - <u>detailering</u> afgestemd op die van het hoofdgebouw.
<b>Materiaal-/ en kleurgebruik</b>	- afgestemd op dat van het hoofdgebouw; - gevelbekleding, afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw; - geen felle kleuren.


  



Bijbehorend bouwwerk op voorerf, vrijstaand



Bijbehorend bouwwerk op voorerf, vrijstaand



Bijbehorend bouwwerk op voorerf, vrijstaand

## BIJGEBOUWEN OF OVERKAPPINGEN

Op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan op het achtererf of op het niet aan het openbaar toegankelijk gebied grenzende zijerf

Criteria	
<b>Plaatsing</b>	- vrijstaand;
<b>Maatvoering</b>	- hoogte ten hoogste 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw; - <u>boeihoogte</u> niet hoger dan 0,3 m tenzij aangesloten wordt op een bestaande hogere maat;
<b>Vormgeving</b>	- overkapping vormt een overdekte ruimte zonder, dan wel met ten hoogste één wand; - bij een aangebouwde overkapping wordt de wand of wanden waar tegenaan gebouwd wordt gezien als één of meerdere wanden;
<b>Materiaal-/ en kleurgebruik</b>	- afgestemd op dat van het hoofdgebouw; - gevelbekleding afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw; - geen felle kleuren.



Bijbehorend bouwwerk op achtererf, vrijstaand

## KOZIJN- OF GEVELWIJZIGINGEN

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

Criteria	
<b>Maatvoering</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- profielmaten afgestemd op die van het hoofdgebouw;</li><li>- De oorspronkelijke <u>neggematen</u> blijven gehandhaafd;</li></ul>
<b>Vormgeving</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- afmetingen van de bestaande gevelopeningen blijven gehandhaafd;</li><li>- Profielen van ramen en kozijnen afgestemd op die van het hoofdgebouw.</li></ul>
<b>Materiaal-/ en kleurgebruik</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- geen felle kleuren;</li></ul>



Kozijnwijziging voorzijde

## Dakopbouwen

Criteria	
Een omgevingsvergunningplichtige dakopbouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand in de volgende gevallen:	
<ul style="list-style-type: none"><li>- er wordt aangesloten bij een trendsetter in dezelfde straat, bij hetzelfde woningtype en die is gerealiseerd in de laatste vijf jaar met een verleende bouw- of omgevingsvergunning, of</li><li>- er wordt aangesloten bij het goedgekeurde ontwerp van de dakopbouw van de ontwerper van de oorspronkelijke <u>woning</u> of het oorspronkelijke bouwproject.</li></ul>	



Diverse voorbeelden van dakopbouwen

## DAKKAPELLEN

Criteria	
<b>Plaatsing</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- in het geval van meerdere dakkapellen in hetzelfde <u>bouwblok</u> is de hoogte tussen de onder- en bovenkant van de dakkapel (hoogtemaatvoering) in het dakvlak overeenkomstig de trendsetter;</li><li>- minimaal 1 m dakvlak aan de bovenzijde en aan weerszijden (bij hoekkepers 0,5 m aan de bovenzijde en bij kilkepers 0,5 m aan de onderzijde van de <u>dakkapel</u> gemeten), en tussen 0,5 en 1 m aan de onderzijde van de dakkapel (alle maten verticaal gemeten);</li><li>- gekoppelde dakkapellen over maximaal twee woningen zijn toegestaan. In dat geval moet de detaillering en maatvoering van de dakkapellen gelijk zijn;</li><li>- bij een <u>dwarskap</u> is de afstand tot de <u>voorgevel</u> meer dan 1 m;</li><li>- niet meer dan één dakkapel per dakvlak;</li><li>- op bijgebouwen geen dakkapellen;</li></ul>
<b>Maatvoering</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- breedte 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3 m aan de voorzijde;</li><li>- hoogte maximaal 1,5 m;</li><li>- <u>overstekken</u> afgestemd op de architectuur en detaillering van het hoofdgebouw;</li><li>- <u>boeiboord</u> niet hoger dan 0,3 m, tenzij aangesloten wordt aan een bestaande hogere maat;</li></ul>
<b>Vormgeving</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- plat afgedekt of aangekapt in het geval van rieten kappen;</li><li>- indeling en profielen van kozijnen afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw;</li><li>- geen <u>borstwering</u>;</li><li>- <u>detaillering</u> afgestemd op die van het hoofdgebouw;</li></ul>
<b>Materiaal-/ en kleurgebruik</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- afgestemd op dat van het hoofdgebouw;</li><li>- voorzijde geheel voorzien van ramen;</li><li>- geen felle kleuren.</li></ul>



Diverse voorbeelden van dakkapellen en aangekapt dakkapel op een rieten dak



## ERF- OF PERCEELAFSCHEIDINGEN

### Criteria

- Plaatsing**
- geplaatst op de erfgrans, dan wel ten hoogste 0,3 m uit de erfgrans indien dat plaatsvindt met het oog op het aanbrengen van beplanting;
- Materiaal-/ en kleurgebruik**
- afgestemd op dat van het hoofdgebouw;
  - geen felle kleuren;
  - geen golf-, beton- of damwandprofielplaten, rietmatten of vlechtschermen.



Diverse voorbeelden van erf- of perceelafscheidings

## ZONNECOLLECTOREN EN -PANELEN

### Criteria

- Plaatsing**
- op schuine dakvlakken, binnen het dakvlak, conform de dakhelling van het dakvlak, zo vlak mogelijk en lijnvormig op het dakvlak;
  - op een plat dak, ten minste 1 m achter de dakrand;



Diverse voorbeelden van plaatsing van zonnecollectoren in het dakvlak

## ANTENNE-INSTALLATIES, SCHOTELS EN MASTEN

### Criteria

- Plaatsing**
- vrijstaande masten: Langs grote verkeerswegen, bij parkeerplaatsen; benzinestations, knooppunten en viaducten. Het betreft hier dus situaties waar reeds van een concentratie van activiteiten sprake is, of situaties waar de schaal van de bestaande bebouwing vergelijkbaar is met die van antennemasten. Masten kunnen in sommige situaties ook als een baken gezien en ontworpen worden;
  - op gebouwen, ten minste 1 m uit de dakrand vanaf de openbare ruimte gezien;
- Materiaal-/ en kleurgebruik**
- gedekte kleuren of lichtgrijze tinten die goed bij de omgeving aansluiten;
- Vormgeving**
- Slanke vormgeving zonder onnodige details, bij voorkeur in 'vakwerk' uitgevoerd;



## WOONWAGENS OP WOONWAGENKAMPEN

### Criteria

- Maatvoering**
- gevelindeling en detaillering afgestemd op die van de overige woonwagens ter plaatse;
- Materiaal- en kleurgebruik**
- afgestemd op dat van de overige woonwagens;
  - geen felle kleuren.



# 3.0 Gebiedscriteria stedelijk gebied

## 3.1 De stedelijke deelgebieden

In deze paragraaf volgt eerst een uiteenzetting van de opbouw van dit hoofdstuk. Daarbij wordt ingegaan op de gebiedsindeling, de gebiedsbeschrijvingen, het welstandsbeleid en de welstandscriteria.

### Gebiedsindeling

Het gemeentelijke grondgebied is ten behoeve van deze welstandsnota opgedeeld in verschillende gebieden, wat heeft geresulteerd in de welstandskaat. Voor het stedelijk gebied (de stad Deventer en de dorpen) is de indeling in grote lijnen bepaald op basis van overeenkomsten in de verschijningsvorm van de bebouwing en de stedenbouwkundige opzet. Soms is er echter sprake van een gebied dat wordt gekenmerkt door verscheidenheid, waardoor de begrenzing van een gebied juist door deze eigenschap is bepaald. Een exacte methodiek is echter niet voorhanden, omdat er meestal sprake is van ruimtelijke overlap tussen gebiedstypen en er soms versnipperd bebouwing met een afwijkende verschijningsvorm in een gebied voorkomt.

Het 'stedelijk' grondgebied van de gemeente Deventer wordt in deze welstandsnota verdeeld in de volgende gebieden (gebiedstypen):

- Historisch centrum Deventer stad
- Historische dorpsgebieden
- Lintbebouwing
- Mozaïek
- Jaren '20-'30 - tuindorpen
- Wederopbouw
- Stempel stedenbouw - traditionele blokverkaveling
- Woonerven
- Thematische bebouwing
- Bedrijventerreinen
- Solitaire bebouwing

De aanwijzing van de gebiedstypen is met name gericht op de toekomst en geeft antwoord op de vraag: wat is bij nieuw- of verbouw passend op deze locatie? De indeling is niet alleen tot stand gekomen op grond van de huidige verschijningsvorm van de bebouwing, maar geeft vooral de gewenste richting aan. In de bijlagen is de welstandskaat opgenomen.

### Gebiedsbeschrijving

Per gebiedstype wordt eerst kort uiteengezet om welk gebied het gaat en waar deze in de gemeente voorkomt. Vervolgens zullen de voor het beeld bepalende kenmerken van de bebouwing, waarmee het gebied zich onderscheidt van andere gebieden, aan bod komen. Deze kenmerken kunnen te maken hebben met de positie van de bebouwing op de kavel, de massa en vorm van de bebouwing, de nokrichting, de architectonische kenmerken van de gevels, de detaillering en de kleur- en materiaaltoepassing.

### Welstandsbeleid

Op basis van de gebiedsbeschrijving en de waardering wordt het welstandsbeleid geformuleerd. Daarin wordt kort uiteengezet welk bebouwingsbeeld de gemeente voor een bepaald gebied voor ogen heeft. Soms kan dat vooral behoud van het bestaande betekenen, maar een andere keer is juist expliciet gekozen voor ruimte voor creativiteit en vernieuwing.

### Openbare ruimte

Per gebied wordt tevens een beschrijving van de openbare ruimte gegeven. De openbare ruimte bepaalt in grote mate de uiteindelijke sfeer in een gebied. Vanwege de belangrijke betekenis van de openbare ruimte wordt er een streefbeeld neergezet, waarin de uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte worden benoemd.

### Welstandscriteria

De welstandscriteria waaraan de bouwplannen worden getoetst, zijn een resultante van de gebiedsbeschrijving, de waardering en het geformuleerde welstandsbeleid. Bij de criteria wordt onderscheid gemaakt in plaatsing, vorm, detaillering, materiaal en kleur:

#### Plaatsing

Hiermee wordt de ligging van de gebouwen op het perceel of ten opzichte van de weg en de omliggende bebouwing bedoeld. Het gaat hier dus om stedenbouwkundige aspecten. Daarbij is echter het bestemmingsplan richtinggevend.

#### Vorm

Hieronder vallen de criteria die betrekking hebben op de vorm die het gebouw in grote lijnen heeft, zoals het soort dak en de vorm van de plattegrond. Soms is een gebouw samengesteld uit meerdere volumes die ten opzichte van elkaar verspringen. In andere gevallen is sprake van een enkelvoudige hoofdvorm.

#### Detaillering

Onder detaillering wordt het gebruik van ornamenten of andere bouwkundige versieringen bedoeld.

#### Materiaal

Onder het kopje 'materiaal' wordt aangegeven uit welk materiaal de gevels, het dak en eventueel de kozijnen dienen te bestaan.

#### Kleur

Bij kleur wordt aangegeven welke kleur de gevel of het dak moet hebben. Soms gelden er ook criteria voor het kleurgebruik van kozijnen.

## 3.2 Historisch centrum

### 3.2.1 Gebiedsbeschrijving

Het historisch centrum betreft in de welstandsnota het gebied binnen de vestingwerken van de stad Deventer, met uitzondering van de Raambuurt en het Boreelkazerneterrein. Het Rijsterborgherpark (ofwel Oude Plantsoen), dat op de oude vestingwerken ligt, is ook in dit gebied opgenomen. Het historisch centrum heeft behalve een centrumfunctie ook een belangrijke woonfunctie.

Deventer kent een lange geschiedenis, wat terug is te zien in het historisch centrum. De bebouwing is gegroeid per pand en staat dicht op elkaar. In het stratenpatroon en in vele gebouwen zijn tal van signalen en symbolen uit het verleden te vinden. Veel oude bebouwing in Deventer is behouden gebleven, zoals het oudste stenen huis van Nederland. Vanwege de cultuurhistorische waarde is het centrum aangewezen als beschermd stadsgezicht.

#### Gebouwkenmerken

De bebouwing wordt gekenmerkt door rijke detaillering, diverse architectuurverschijnselen en het historische karakter.

#### Beschermd stadsgezicht en monumenten

*Het historisch centrum is aangewezen als beschermd stadsgezicht en telt daarnaast veel rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Dit heeft een aantal gevolgen voor de verlening van vergunningen en dus ook voor de welstandstoets. Er zijn voor de binnenstad bestemmingsplannen vastgesteld, die de monumentale architectonische en stedenbouwkundige waarden van de binnenstad als geheel beschermen. Daarnaast is voor een pand dat op de monumentenlijst staat, bij iedere verandering een vergunning nodig. Hetzelfde geldt (met uitzondering van inpandige aanpassingen) voor gebouwen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht.*

### 3.2.2 Welstandsbeleid

Het beleid in het historisch centrum is gericht op behoud van het historische karakter. Dit betekent niet dat op geen enkele plek vernieuwende architectuur wordt toegestaan. Vernieuwende architectuur is echter alleen toegestaan, mits dit gebeurt met respect voor de maat en schaal van de gebouwen in de omgeving. Naast de cultuurhistorische aspecten heeft de binnenstad een hoge belevingswaarde: hij bevat gebouwen en stedelijke ruimten die

beeldbepalend zijn voor een groter gebied. Ten slotte is het een gebied waar veel mensen komen.

Alle bouwplannen in het historisch centrum zullen door de gemeente moeten worden beoordeeld.

### 3.2.3 Openbare ruimte

#### Kenmerken openbare ruimte

Door verbindingen vanuit de binnenstad naar het waterfront komt de ligging van Deventer aan de IJssel tot uiting. Bij de herinrichting van de openbare ruimte krijgt het centrum in alle facetten een unieke behandeling. De fraaie monumentale gevels van de binnenstad vormen de basis voor de inrichting van de openbare ruimte, verharding, verlichting, etc.

#### Streefbeeld openbare ruimte

De vormgeving van de straat is ingetogen, een genuanceerd gekleurde mix van gebakken klinkers. Speciale details in het kernwinkelgebied zijn de cortenstalen strip en de kolken. Verbijzondering komt voort uit de gevels door middel van 'op maat' toegevoegde natuursteen-stoepen. In het beeldkwaliteitsplan 'Kwaliteit voor ogen' wordt het streefbeeld voor de openbare ruimte nader uiteengezet.





### 3.2.4 Criteria historisch centrum

Bouwplannen in dit deelgebied worden getoetst aan de criteria die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan van het beschermd stadsgezicht 'Kwaliteit voor Ogen'.

#### Algemeen

- Een bouwplan sluit qua situering, vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik aan op de kenmerken van de historische gebouwen in de omgeving en houdt rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, welke vastgelegd zijn in een vastgesteld bestemmingsplan. Die ontwikkeling is in het historisch centrum steeds gericht op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.
- Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of winkel, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen, kan worden afgeweken worden van de gebiedscriteria. In dat geval zal de Adviesraad Welstand aan de hand van de Algemene criteria uit hoofdstuk 6 het bouwplan beoordelen.
- In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.

#### Reclame

Voor reclame-uitingen gelden specifieke criteria, die beschreven staan in hoofdstuk 5. Klik u hier voor de reclamecriteria.

## 3.3 Historische dorpsgebieden

### 3.3.1 Gebiedsbeschrijving

De gemeente Deventer kent enkele historische dorpsgebieden, zoals het centrum van Bathmen, het gebied bij de kerk in Schalkhaar en het oude centrum van Diepenveen. De bebouwing is gegroeid per pand en staat veelal redelijk dicht op elkaar en op de weg.

#### *Gebouwkenmerken*

Het beeld in deze gebieden wordt bepaald door gemengd vrijstaande en geschakelde kleinschalige (oude) bebouwing met over het algemeen een beslotenheid en een zekere variatie in bebouwing en openbare ruimte. De waarde van de dorpsgebieden is met name te vinden in de oorspronkelijke historische context en de cultuurhistorisch waardevolle objecten.

Een deel van Diepenveen is een beschermd dorpsgezicht.

### 3.3.2 Welstandsbeleid

Het historische karakter is kwetsbaar voor ingrepen. Toch is een zekere flexibiliteit mogelijk zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van de omgeving. Vernieuwende architectuur wordt daarom niet uitgesloten, mits dit gebeurt met respect voor de maat en schaal van de gebouwen in de omgeving. Het is van belang dat scherpe contrasten worden vermeden.

Alle bouwaanvragen binnen een beschermd dorpsgezicht zullen aan de Adviesraad Welstand worden voorgelegd om advies.

### 3.3.3 Openbare ruimte

#### *Kenmerken openbare ruimte*

De openbare ruimte in de dorpen is van oorsprong eenvoudig en ingetogen. Het straatbeeld wordt bepaald door de historische bebouwing en de aanwezigheid van oude (laan)beplanting.

#### *Streefbeeld openbare ruimte*

De eenvoud van de openbare ruimte wordt gezocht in het profiel. Materialen zijn hoogwaardig, doch passend bij het informele karakter van het 'dorpse'. Kleurgebruik is ingetogen. Beplantingen zijn bij voorkeur inheems. Modieuze materialen, strakke belijningen in de straat en strak vormgegeven elementen passen niet in de dorpskernen. Elementen als paaltjes, bolders en losse beplantingsbakken worden zoveel mogelijk vermeden.



### 3.3.4 Criteria historische dorpsgebieden

#### Plaatsing

- Met representatieve zijde naar de weg;
- Centraal op de kavel;
- Hoekwoningen zijn meerzijdig georiënteerd;

#### Vorm

- Eenvoudige hoofdvorm;
- Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte;
- Afgedekt met een traditionele kapvorm;
- Repetitie voorkomen;
- Geleding van de hoofdvorm (parcellering) om een kleinschalig beeld te bewerkstelligen of te behouden;
- Geen balkons aan de voorzijde;

#### Detaillering

- Bestaande detaillering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen;
- Verfijnde detaillering;
- Fijne boeiboorden of daklijsten;

#### Materiaalgebruik

##### Gevels

- Baksteen/pleisterwerk/topgevel kan van hout zijn;

##### Dak

- Pannen (niet geglazuurd)/leien/riet;

##### Kozijnen/lijsten

- Hout;
- Kunststof, indien het lijkt op hout (dezelfde profilering);

#### Kleurgebruik

##### Gevels

- Geen felle kleuren;

##### Dak

- Rood/oranje/antraciet;

##### Kozijnen/lijsten

- Geen felle kleuren;

#### Algemeen

- Een bouwplan sluit qua situering, vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik aan op de kenmerken van de historische gebouwen in de omgeving en houdt rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, welke vastgelegd zijn in een vastgesteld bestemmingsplan. Er is echter geen sprake van herhaling / seriematige bouw.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.
- Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of winkel, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen kan afgeweken worden van de gebiedscriteria. In dat geval zal de Adviesraad Welstand aan de hand van de Algemene criteria uit hoofdstuk 6 het bouwplan beoordelen.
- Bouwplannen in beschermde gezichten worden beoordeeld met behulp van de redengevende omschrijvingen, welke zijn opgenomen in bijlage 3.
- In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.

#### Reclame

Voor reclame-uitingen gelden specifieke criteria, die beschreven staan in hoofdstuk 5. Klik u hier voor de reclamecriteria.



## 3.4 Lintbebouwing

### 3.4.1 Gebiedsbeschrijving

De lintbebouwing betreft hoofdzakelijk de bebouwing aan wegen waarlangs in de loop der tijd (vanaf circa 1900) bebouwing is ontstaan. In de stad Deventer gaat het onder meer om de Zwolseweg, de Brinkgreverweg en het oude dorpje Colmschate. In het geval van de Zwolseweg en de Brinkgreverweg gaat het om oude verbindingswegen met andere dorpen/steden. In de dorpen is vaak bij de kruispunten van (van oudsher) aanwezige doorgaande routes de eerste bebouwing ontstaan. Deze bebouwing breidde zich in lintvorm verder naar buiten uit. Veel van de bebouwingslinten zijn later opgenomen in nieuwe wijken (zoals Snipperling en Colmschate). Ook de kleine dorpjes in het buitengebied, zoals Loo en Lettele, vallen grotendeels onder deze categorie. Kenmerkend voor deze categorie zijn de open gebiedjes tussen en voor de bebouwing (de onbebouwde delen van de tuin en de onbebouwde percelen tussen de woningen).

#### Gebouwkenmerken

In bebouwingslinten is geen sprake van samenhangende bebouwing, maar meer van vrijstaande en pandsgewijs vormgegeven panden. De woningen zijn traditioneel vormgegeven en hebben naarmate ze dichterbij het buitengebied of in de dorpen zijn gelegen een steeds landelijker en soberder karakter. Dit komt tot uiting in asymmetrische indeling van gevels, traditioneel materiaalgebruik (steen/hout) en sober kleurgebruik. De bebouwing aan de linten

dichterbij het centrum van Deventer is rijker gedetailleerd. Langs de linten staan relatief veel woningen met een mansardekap.

### 3.4.2 Welstandsbeleid

In dit gebied is ruimte voor verschillen en eigen smaak. Daarbij gelden echter een aantal voorwaarden om het specifieke beeld van lintbebouwing te behouden of te versterken. Deze zijn gericht op het 'traditionele' karakter.

### 3.4.3 Openbare ruimte

#### Kenmerken openbare ruimte

De lintbebouwing ligt veelal aan oude verbindingswegen of in dorpskernen. De openbare ruimte is vaak een continue element, al dan niet beplant. Verbijzondering van de weg of straat ter plaatse van de lintbebouwing is niet vanzelfsprekend.

#### Streefbeeld openbare ruimte

Gezocht wordt naar een inrichting van de oude wegen als een geheel. In de aansluiting van de percelen op de weg of straat is ruimte voor individuele verschillen of variaties per lint. De linten in de dorpen worden ingericht volgens de principes van de historische dorpsgebieden (zie aldaar).





### 3.4.4 Criteria lintbebouwing

#### Plaatsing

- Met representatieve zijde naar de weg;
- Hoekwoningen zijn meerzijdig georiënteerd;

#### Vorm

- Eenvoudige hoofdvorm;
- Nokrichting haaks op of evenwijdig aan de weg;
- Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte;
- Afgedekt met een traditionele kapvorm;
- Hoofdentree in de voor- of zijkant;
- Andere vorm dan naastgelegen gebouwen;
- Voorgevel is asymmetrisch door de plaatsing en/of omvang van de gevelopeningen;
- Geen balkons aan de voorzijde;

#### Detaillering

- Bestaande detaillering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen;

#### Materiaalgebruik

##### Gevels

- Baksteen/natuurlijke materialen/pleisterwerk;

##### Dak

- Keramische pannen (bij voorkeur niet geglazuurd)/natuur leien/riet;

##### Kozijnen

- Hout of kunststof indien het lijkt op hout (dezelfde profilering);

#### Kleurgebruik

##### Gevels

- Bruin/rood metselwerk;
- Geen felle kleuren;
- Andere tint dan naastgelegen gebouwen;

##### Dak

- Bruin/rood/oranje/antraciet;

#### Algemeen

- Een bouwplan sluit qua situering, vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving en houdt rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, welke vastgelegd zijn in een vastgesteld bestemmingsplan;
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.
- Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of winkel, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen kan afgeweken worden van de gebiedscriteria. In dat geval zal de Adviesraad Welstand aan de hand van de Algemene criteria uit hoofdstuk 6 het bouwplan beoordelen;
- Bouwplannen in beschermde gezichten worden beoordeeld met behulp van de redengevende omschrijvingen, welke zijn opgenomen in bijlage 3.
- In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.

#### Reclame

Voor reclame-uitingen gelden specifieke criteria, die beschreven staan in hoofdstuk 5. Klik u hier voor de reclamecriteria.



## 3.5 Mozaïek

### 3.5.1 Gebiedsbeschrijving

Dit gebied betreft de eerste uitbreiding van de stad Deventer buiten de vestingwerken. De wijken 'Zandweerd' (een deel) en 'Voorstad' maken deel uit van dit gebied. De bebouwing is soms planmatig tot stand gekomen, maar meestal gaat het om bebouwing die in de loop der tijd (zo rond 1900-1940) is ontstaan.

Doordat veel woningen individueel zijn verbouwd (extra bouwlagen, toevoeging van dakkapellen, grotere ramen), is er sprake van veel variatie in het straatbeeld. De overwegend kleinschalige bebouwing staat dicht op de weg. Er is daarom weinig uitbreidingsruimte voor woningen en er is weinig groen.

Nieuwe bebouwing, die ondergeschikt is aan het straatbeeld, maakt onderdeel uit van dit gebied. De grotere inbreidingen van na de Tweede Wereldoorlog maken echter geen onderdeel uit van dit gebied.

#### *Gebouwkenmerken*

Dit gebied wordt gekenmerkt door diversiteit; verschillende bouwhoogtes, verschillende voorgevelvormen, verschillende dakvormen en dergelijke. De gebouwen worden gekenmerkt door detailleringen, die typisch zijn voor de bouwperiode (zoals gemetselde lateien, speklagen, onderverdeelde ramen en versierde daklijsten).



### 3.5.2 Welstandsbeleid

De horizontaliteit van het straatbeeld dient behouden danwel versterkt te worden. Deze horizontaliteit bepaalt deels de samenhang in een straatbeeld en komt onder meer tot uiting in de speklagen, de daklijsten en trasramen. Er is ruimte voor individuele aanpassingen.



### 3.5.3 Openbare ruimte

#### *Kenmerken openbare ruimte*

De straten zijn smal, woningen hebben geen of kleine voortuinen. Het straatbeeld wordt bepaald door het uiterlijk en de variatie van de bebouwing.

#### *Streefbeeld openbare ruimte*

De variaties in de bebouwing komen het best tot hun recht bij een rustig vormgegeven openbare ruimte. Het profiel is eenvoudig, à niveau in de smalste straten, rijbaan-langsparkeren-trottoir en eventueel bomen in de minder smalle straten. Materiaalgebruik gebakken klinker.



### 3.5.4 Criteria mozaïek

#### Plaatsing

- Met representatieve zijde naar de weg;
- Aan de straatzijde;
- Bebouwing is aaneengesloten of met nauwe steegjes ertussen;

#### Vorm

- Hoofdentree in de voorkant;
- Verticale gevelopeningen op de begane grond;

#### Detaillering

- Horizontaliteit van het straatbeeld wordt benadrukt. Dit dient men te bewerkstelligen door:
  - 1) aanbrengen van een doorlopende horizontale strook (ook wel band genoemd). Bijvoorbeeld in de vorm van speklaag of een rand van metselwerk in een afwijkend patroon tussen de bouwlagen. Eventueel in combinatie met een trasraam;
  - 2) het aanbrengen van een daklijst;
  - 3) bouwlagen te accentueren;
- Onderverdeelde ramen behouden;
- Bestaande detaillering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen;

#### Materiaalgebruik

##### Gevels

- Baksteen/pleisterwerk;

##### Dak

- Pannen;

##### Kozijnen

- Hout of kunststof indien het lijkt op hout (dezelfde profilering);

#### Kleurgebruik

##### Gevels

- Rood/bruin metselwerk;
- Bij pleisterwerk of schilderen van de gevel: geen felle kleuren, waarbij sluitstenen, banden en trasraam zichtbaar blijven;

- Andere tint dan naastgelegen gebouwen;

##### Dak

- Oranje/rood/grijs/antraciet;

##### Kozijnen

- Wit, waarbij de draaiende delen een donkere (gedekte) kleur mogen hebben;

#### Algemeen

- Een bouwplan sluit qua situering, vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving en houdt rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, welke vastgelegd zijn in een vastgesteld bestemmingsplan.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.
- Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of winkel, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen kan afgeweken worden van de gebiedscriteria. In dat geval zal de Adviesraad Welstand aan de hand van de Algemene criteria uit hoofdstuk 6 het bouwplan beoordelen;
- Bouwplannen in beschermde gezichten worden beoordeeld met behulp van de redengevende omschrijvingen, welke zijn opgenomen in bijlage 3.
- In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.

#### Reclame

Voor reclame-uitingen gelden specifieke criteria, die beschreven staan in hoofdstuk 5. Klik u hier voor de reclamecriteria.



## 3.6 Jaren '20-'30 - tuindorpen

### 3.6.1 Gebiedsbeschrijving

In dit gebiedstype liggen de wijken waarin zowel diversiteit van bebouwing als planmatig ontwikkelde woningbouw voorkomt. De tuindorpen vormen bijzondere ensembles in dit gebied. Dit zijn complexen die zowel stedenbouwkundig als architectonisch met veel zorg zijn ontworpen. De tuindorpen bestaan vaak uit een optelsom van veel kleine plannetjes, die gerealiseerd zijn vanaf de jaren '20 van de twintigste eeuw, om een tegenwicht te bieden aan de verpauperde arbeiderswoningen. Soms werden zij opgezet door sociaal voelende ondernemers, andere tuindorpen zijn gebouwd door woningcorporaties. De woonbuurtjes worden bijzonder gewaardeerd vanwege de samenhang en de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte. In de loop der jaren is de oorspronkelijke inrichting van deze wijken vaak gewijzigd om tegemoet te komen aan de behoefte aan parkeerplaatsen. Voorbeelden van tuindorpen in Deventer zijn Hof van Colmschate/ Sluiswijk, het Knutteldorp en de Raambuurt. Overige wijken, zoals De Hoven, zijn wijken met meer diversiteit in het straatbeeld.

#### Gebouwkenmerken

De 'overwegende' gebouwkenmerken zijn de flinke kappen (soms samengestelde kappen) met gebakken pannen met zinken goten en met meestal een overstek. Houten erkers en dakkapellen en ambachtelijk gemaakte onderverdeelde houten kozijnen en

ramen zijn voorzien van gebroken wit schilderwerk. Soms zijn er metselwerkversieringen en omlijstingen.

### 3.6.2 Welstandsbeleid

Het beleid binnen deze gebiedstype is tweeledig. Enerzijds zijn er wijken met veel diversiteit (zoals de Hoven) en anderzijds bevatten de tuindorpen juist veel samenhang. In de wijken met veel diversiteit is er meer vrijheid voor individuele aanpassingen. Binnen de tuindorpen ligt de nadruk op behoud van het collectieve karakter en de eenheid van de wijk. De samenhang in de tuindorpen kan worden verstoord wanneer woningen individueel worden gerenoveerd of gewijzigd.

### 3.6.3 Openbare ruimte

#### Kenmerken openbare ruimte

De straten zijn van oudsher rechtlijnig en betrekkelijk smal tot zeer breed. Huizen hebben vrijwel allen een voortuin, oorspronkelijk voorzien van een tuinmuur of tuinhaag. De overgang tussen privé en openbaar gebied is van grote invloed op het straatbeeld.

#### Streefbeeld openbare ruimte

Herstel van het rechtlijnig tracé van de straten. In de smallere straten geldt een standaard profiel met parkeervakken en trottoirs. In de bredere straten wordt de ruime opzet benadrukt door een brede rijbaan waarop wordt geparkeerd. Materiaalgebruik gebakken klinker. In een aantal straten staan bomen. Buurtparkjes worden groen ingericht. Tuinhagen of bakstenen muurtjes worden aanbevolen.



### 3.6.4 Criteria jaren '20-'30-tuindorpen

#### Plaatsing

- Met representatieve zijde naar de weg;
- Aan de straatzijde;
- In de rooilijn;

#### Vorm

- Eenvoudige hoofdvorm;
- Nokrichting haaks op of evenwijdig aan de weg;
- Afgedekt met een traditionele kapvorm;
- Hoofdentree in de voorkant;
- Dakoverstek;

#### Detaillering

- Seriematige bebouwing: detaillering sluit aan bij het betreffende bouwblok;
- Bestaande detaillering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen;
- Daklijsten;

#### Materiaalgebruik

##### Gevels

- Baksteen;
- Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende bouwblok;

##### Dak

- Pannen;
- Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende bouwblok;

##### Kozijnen

- Hout;
- Kunststof, indien het lijkt op hout (dezelfde profilering);

#### Kleurgebruik

##### Gevels

- Rood/bruin;
- Geen felle kleuren;
- Schilderen van bakstenen gevels is niet toegestaan, tenzij passend bij de architectuur;

- Seriematige bebouwing: kleur sluit aan bij het betreffende bouwblok;

##### Dak

- Oranje/rood/antraciet;
- Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende bouwblok;

#### Algemeen

- Ontwerpseries herkenbaar houden;
- Een bouwplan sluit qua situering, vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving en houdt rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, welke vastgelegd zijn in een vastgesteld bestemmingsplan. Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.
- Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of winkel, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen kan afgeweken worden van de gebiedscriteria. In dat geval zal de Adviesraad Welstand aan de hand van de Algemene criteria uit hoofdstuk 6 het bouwplan beoordelen;
- Bouwplannen in beschermde gezichten worden beoordeeld met behulp van de redengevende omschrijvingen, welke zijn opgenomen in bijlage 3.
- In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.

#### Reclame

Voor reclame-uitingen gelden specifieke criteria, die beschreven staan in hoofdstuk 5. Klik u hier voor de reclamecriteria.



## 3.7 Wederopbouw

### 3.7.1 Gebiedsbeschrijving

In Deventer liggen enkele wijken die in deze nota worden gerekend tot de 'wederopbouwgebieden'. Dit gebiedstype duidt op de wijken die in de periode 1945-1965 zijn gebouwd. Het is een periode van vernieuwing door het toepassen van nieuwe materialen en werkwijzen. Het stedenbouwkundig ontwerp kenmerkt zich door nieuwe verkavelingspatronen, een nieuwe wijkopbouw en een steeds belangrijkere rol van het verkeer. Het patroon is eenvoudig en de woningen zijn gebouwd in rijtjes, veelal bestaande uit drie of meer woningen. De straathoeken zijn open, waarbij de woningen veelal een duidelijk onderscheid hebben tussen de voor- en zijgevel.

#### Gebouwenkenmerken

De planmatig gerealiseerde rijtjes worden gekemerkt door een uniforme, ingetogen uitstraling. De hoofdvorm van de rijtjeswoningen is eenvoudig; weinig of geen aanbouwen, erkers of dakkapellen. Er is weinig of geen sprake van houten gevelbeplating. Bij gebouwen met andere functies zoals scholen, fabrieken en ziekenhuizen komen typische stijlkenmerken in het metselwerk terug, zoals bij het voormalig St. Jozefziekenhuis. Andere typische kenmerken zijn de metselwerkbeëindiging van de goten, schoorstenen, versierde voordeur en bovenramen.

### 3.7.2 Welstandsbeleid

Het beleid voor dit gebied is behoud van de waardevolle kenmerken, waaronder metselwerkbeëindigingen en de eenvoudige hoofdvormen. Binnen enkele wijken is dit beeld verstoord door een gebrek aan eenheid (in de openbare ruimte) en de inrichting van de voortuinen. Daar zijn aanpassingen en revitalisering (per straat of wijk) meer op hun plaats.

### 3.7.3 Openbare ruimte

#### Kenmerken openbare ruimte

De straten zijn rechtlijnig en betrekkelijk smal. Huizen hebben vrijwel allen een voortuin. De overgang tussen privé en openbaar gebied is van grote invloed op het straatbeeld. Kwetsbaar in het straatbeeld zijn de straathoeken met zijgevels en zijkanten van achtertuinen.

#### Streefbeeld openbare ruimte

Herstel van het rechtlijnig tracé van de straten en een standaard profiel: rijbaan, langs parkeren, trottoir. Materiaalgebruik gebakken klinker. Bomen in het straatprofiel (aantal straten) zorgen voor de menselijke maat en de samenhang van de buurt. Speciale ontwerpaandacht dient te worden besteed aan de straathoeken met zijgevels.



### 3.7.4 Criteria wederopbouw

#### Plaatsing

- Met representatieve zijde naar de weg;
- Aan de straatzijde;
- In de rooilijn;

#### Vorm

- Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte;
- Seriematige bebouwing: kapvorm en nokrichting identiek aan bouwblok;
- Hoofdentree in de voorkant;
- Geen of minimale dakoverstek;
- Grote gevelopeningen/ ramen;
- Enkelvoudige hoofdvorm;

#### Detaillering

- Seriematige bebouwing: detaillering sluit aan bij het betreffende bouwblok;
- Bestaande detaillering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen;
- Verfijnde detaillering;
- Geen grove boeiboorden of daklijsten;

#### Materiaalgebruik

##### Gevels

- Baksteen;
- Geen kunststof of plaatmateriaal;
- Bij voorkeur geen kunststof voor hemelwaterafvoeren;
- Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende bouwblok;

##### Dak

- Pannen;
- Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende bouwblok;

#### Kleurgebruik

##### Gevels

- Bruin/Lichtrood;
- Geen felle kleuren;
- Seriematige bebouwing: kleur sluit aan bij het betreffende bouwblok;

##### Dak

- Oranje/rood/grijs/antraciet;
- Seriematige bebouwing: kleur sluit aan bij het betreffende bouwblok;

#### Algemeen

- Ontwerpseries herkenbaar houden;
- Een bouwplan sluit qua situering, vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving en houdt rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, welke vastgelegd zijn in een vastgesteld bestemmingsplan. Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.
- Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of winkel, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen kan afgeweken worden van de gebiedscriteria. In dat geval zal de Adviesraad Welstand aan de hand van de Algemene criteria uit hoofdstuk 6 het bouwplan beoordelen;
- Bouwplannen in beschermde gezichten worden beoordeeld met behulp van de redengevende omschrijvingen, welke zijn opgenomen in bijlage 3.
- In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.

#### Reclame

Voor reclame-uitingen gelden specifieke criteria, die beschreven staan in hoofdstuk 5. Klik u hier voor de reclamecriteria.



## 3.8 Stempel stedenbouw – traditionele blokverkaveling

### 3.8.1 Gebiedsbeschrijving

In navolging op de wederopbouw wijken, ontstonden in de jaren '60 en '70 veel (planmatig ontworpen) woonwijken die worden gekenmerkt door terugkerende formatie van bouwblokken (zogenaamde stempels). Deze bouwblokken bestaan uit enkel etagebouw, een combinatie van etagebouw en laagbouw of enkel laagbouw.

De zogenaamde open stempels bestaan uit enkel etagebouw, de gebouwen staan bijna alzijdig in het groen. De woonkamer en balkons zijn aan de zonzijde gelegen, tevens aan een gemeenschappelijke groene buitenruimte. Bij de dichte stempels vormen etagebouw en laagbouw samen de stempel; de openbare ruimte is stenig. De laagbouwstempels lijken veel op de latere woonerven.

In Deventer zijn het de buitenste wijken in het noordwesten van de stad (zoals Platvoet, Borgele en grote delen van Keizerslanden) die onder deze categorie vallen. Ook delen van Bathmen vallen onder deze categorie.

### Gebouwkenmerken

Anders dan bijvoorbeeld de woningen in de wederopbouw wijken worden de rijenwoningen in dit gebied gekenmerkt door meer dakoverstekken, grotere aanbouwen aan de straatzijde en vaak iets ruimere woningen en tuinen. Toch is er nog wel sprake van een

neutrale vormgeving; sober kleurgebruik, weinig detaillering en veel herhaling.

Ook de hoogbouw/etagebouw is sober gedetailleerd en heeft een gedekte kleurstelling.

### 3.8.2 Welstandsbeleid

Het beleid is in deze gebieden gericht op flexibiliteit. Er is ruimte voor veranderingen en aanpassingen die de individualiteit van de woningen benadrukken. Wanneer op een zorgvuldige manier de kleur of het materiaal van de gevels van woningen verandert, krijgt de straat een levendiger beeld. Het is wel van belang dat het beeld rustig blijft, door ingetogen kleuren toe te passen en de vlakke voorgevel te behouden. Kleinere woninguitbreidingen aan de straatzijde kunnen namelijk de rust en de samenhang binnen het bebouwingsbeeld verstoren.

### 3.8.3 Openbare ruimte

#### Kenmerken openbare ruimte

##### Open stempels (etagebouw)

Deze buurten zijn ruim opgezet, brede grasbermen en semi-openbare parkjes tussen de bouwblokken. De basis bestaat uit gazons en vrijstaande bomen of boomgroepen. Inmiddels is een deel van de openbare ruimte verhard en in gebruik als parkeerruimte.

##### Gesloten stempels (etagebouw en laagbouw)

De ruimte tussen de etagebouw wordt gevuld door rijtjes laagbouw. De openbare ruimte is stenig. Een buurtpark, vaak centraal in de buurt gelegen, is de enige groene ruimte.

##### Laagbouwstempels

De woonblokken zijn langs een 'rondweg' gesitueerd en rondom een centraal gelegen buurtpark. De 'rondweg' is breed, omdat het ook vaak een busroute is. Zijstraten hebben een standaard profiel of hebben het karakter van een woonerf (zie 3.9 Woonerven). Soms zijn huizenrijtjes aan smalle voetgangerspaden gelegen. De bergingen zijn dan aan de voorzijde gesitueerd, grenzend aan de openbare ruimte. Er is een onduidelijke scheiding van privé en openbaar, voor- en achterzijden.





### Streefbeeld openbare ruimte

#### Open stempels

De ruimte wordt zo veel mogelijk parkachtig ingericht, waar nodig door het opnieuw ordenen van functies. Het parkeren wordt zo veel mogelijk in de woonstraten georganiseerd, zodat de parkruimte een verblijfsfunctie krijgt ipv een achterkantfunctie. Het concept wordt in een 'nieuw jasje' gestoken, door aanleg van aantrekkelijke wandelpaden en toevoeging van parkfuncties van deze tijd. Materiaalgebruik voor de straten is een betonstraatsteen en 30x30 trottoirtegels.

#### Dichte stempels

De straten zijn stenig. Een standaard profiel bestaat uit een rijbaan, langs parkeren en trottoirs. Materiaalgebruik is betonstraatsteen en 30x30 trottoirtegels. Het buurtpark is groen en lommerrijk, vrij in te vullen met sport-, spel- en verblijfsvoorzieningen of aanleidingen, kunstuitingen e.d.

#### Laagbouwstempels

De rommeligheid van de buurt is gebaat bij de rust van een eenduidig vormgegeven rondweg. De overmaat in de rondweg wordt ingezet voor het ontwikkelen van een mooi en herkenbaar profiel. Woonstraten hebben een standaard profiel met trottoirs of worden vormgegeven als woonerven (zie aldaar).



## 3.8.4 Criteria stempel stedenbouw - traditionele blokverkaveling

### Laagbouw

#### Plaatsing

- Met representatieve zijde naar de weg;
- In de rooilijn;

#### Vorm

- Eenvoudige hoofdvorm;
- Seriematige bebouwing: kapvorm en nokrichting identiek aan bouwblok;
- Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte;
- Hoofdentree in de voor- of zijkant;
- Herhaling van de gevelindeling;

#### Materiaalgebruik

##### Dak

- Pannen;
- Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende bouwblok;

#### Kleurgebruik

##### Gevels

- Geen felle kleuren;

##### Dak

- Overeenkomstig bouwblok;

### Etagebouw

#### Kleurgebruik

- Geen felle kleuren;

### Algemeen

- Ontwerpseries herkenbaar houden.
- Een bouwplan sluit qua situering, vorm, detaillering kleur- en materiaalgebruik aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving en houdt rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, welke vastgelegd zijn in een vastgesteld bestemmingsplan. Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.
- Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of winkel, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen kan afgeweken worden van de gebiedscriteria. In dat geval zal de Adviesraad Welstand aan de hand van de Algemene criteria uit hoofdstuk 6 het bouwplan beoordelen;
- Bouwplannen in beschermde gezichten worden beoordeeld met behulp van de redengevende omschrijvingen, welke zijn opgenomen in bijlage 3.
- In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.

### Reclame

Voor reclame-uitingen gelden specifieke criteria, die beschreven staan in hoofdstuk 5. Klik u hier voor de reclamecriteria.

## 3.9 Woonerven

### 3.9.1 Gebiedsbeschrijving

De woonerven in Deventer betreffende wijken die zijn ontstaan in de jaren '70 en begin jaren '80 en worden gekenmerkt door een introverte en besloten opzet en diversiteit in de vorm van de bebouwing. Het stratenpatroon is grillig en kent weinig doorgaande wegen. Er is meestal geen duidelijk onderscheid tussen privé en openbaar, evenmin van duidelijke voor- en achterzijden. Er grenzen veel tuinen aan openbaar gebied, hetgeen veel informele erfafscheidingen tot gevolg heeft. Typisch zijn ook de garages en bergingen, die vaak aan de voorzijde, grenzend aan het openbaar gebied zijn gesitueerd.

Een deel van de wijk Colmschate en de wijk Noorderenk in Bathmen behoren onder andere tot dit gebied.

#### Gebouwkenmerken

De architectuur is per bouwblok samenhangend, maar de diversiteit in het gevelbeeld is groot door de afwisselingen in voorgevellijnen, bouwhoogten en gevelindelingen. De dakvlakken zijn vaak geleed en eindigen vaak in lage goten aan de erfzijde. Rustige kleuren en materialen overheersen. Er komt veel hout aan de gevels voor, meestal voorzien van een traditionele kleur.

### 3.9.2 Welstandsbeleid

Het accent ligt op behoud van de samenhang per bouwblok. Kleinere woninguitbreidingen aan de straatzijde kunnen de rust en de samenhang binnen het bebouwingsbeeld verstoren.

### 3.9.3 Openbare ruimte

#### Kenmerken openbare ruimte

De afzonderlijke erven zijn vaak ingericht op de directe woonbehoeften van de omliggende woningen. Er is vaak weinig hiërarchie in de openbare ruimte. Plantsoenen zijn vaak dicht beplant.

#### Streefbeeld openbare ruimte

Het woonerf als een krachtig tijdsbeeld is een bruikbaar gegeven. Het streven is naar een helder ontwerp per erf en een onderlinge samenhang door terugkerend gebruik van materialen. Hiërarchie wordt bereikt door de doorgaande wijkontsluiting met een eenduidig en herkenbaar profiel.



### 3.9.4 Criteria woonerven

#### Plaatsing

- Hoekwoningen zijn meerzijdig georiënteerd;

#### Vorm

- Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte;
- Geen enkelvoudige hoofdvorm;

#### Detailtering

- Seriematige bebouwing: detailtering sluit aan bij het betreffende bouwblok;

#### Materiaalgebruik

##### Gevels

- Samenstelling van meerdere materialen (delen van hout of kunststof);
- Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende bouwblok;

##### Dak

- Pannen;
- Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende bouwblok;

##### Algemeen

- Toegepaste bakstenen en dakpannen sluiten in vorm aan bij het betreffende bouwblok;

#### Kleurgebruik

##### Gevels

- Geen felle kleuren;
- Seriematige bebouwing: kleur sluit aan bij het betreffende bouwblok;

##### Dak

- Oranje/rood/antraciet;
- Seriematige bebouwing: kleur sluit aan bij het betreffende bouwblok;

#### Kozijnen en houten delen

- Traditionele kleuren;
- Seriematige bebouwing: kleur sluit aan bij het betreffende bouwblok;

#### Algemeen

- Ontwerpseries herkenbaar houden.
- Een bouwplan sluit qua situering, vorm, detailtering, kleur- en materiaalgebruik aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving en houdt rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, welke vastgelegd zijn in een vastgesteld bestemmingsplan.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.
- Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of winkel, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen kan afgeweken worden van de gebiedscriteria. In dat geval zal de Adviesraad Welstand aan de hand van de Algemene criteria uit hoofdstuk 6 het bouwplan beoordelen.
- Bouwplannen in beschermde gezichten worden beoordeeld met behulp van de redengevende omschrijvingen, welke zijn opgenomen in bijlage 3.
- In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.

#### Reclame

Voor reclame-uitingen gelden specifieke criteria, die beschreven staan in hoofdstuk 5. Klik u hier voor de reclamecriteria.



## 3.10 Thematische bebouwing

### 3.10.1 Gebiedsbeschrijving

De thematische bebouwing betreft zowel de uitbreidingswijken van de jaren '80 tot heden, als de stedelijke inbreidingen. Beide typen gebieden worden gekenmerkt door de uitgesproken architectonische vormgeving. Ze zijn een reactie op de sobere naoorlogse architectuur en stedenbouw. Ook de veranderende volkshuisvestingsopgave is hier van invloed. De woningnood is achter de rug en er wordt meer marktconform gebouwd. De erven zijn klein in relatie tot de bouwvolumes.

In de stedenbouwkundige opzet van de wijken krijgen de verschillende thema's een bewuste plek toegewezen. Er worden weer echte woonstraten en woonblokken gemaakt, waarbij de voorzijde is gericht naar de straat en in de binnengebieden aan de achterzijde de private achtertuinen zijn gelegen. Bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden en complexen worden architecten en ontwikkelaars steeds meer gevraagd om een ontwerp voor erfafscheidingen en optionele uitbreidingen als erkers, dakkapellen en serres mee te nemen in het totaalplan.

Voorbeelden van wijken die tot deze categorie behoren, zijn de Vijfhoek in Deventer en de Bathmense enk in Bathmen.

### Gebouwkenmerken

Er wordt naar alle voorgaande perioden 'teruggerepen', waardoor er geen sprake is van bepaalde typische gebouwkenmerken. De gebouwen of bouwblokken zijn individueel vormgegeven en zijn op de straat gericht.

### 3.10.2 Welstandsbeleid

Het beleid is gericht op het bouwen binnen de geest van de wijk- of buurtopzet en het behoud van de samenhang in architectuur. Het is vooral van belang dat verbouwingen of nieuwe bijgebouwen passen bij de architectuur van het hoofdgebouw. Bij volledige nieuwbouw zal het straatbeeld in ogenschouw moeten worden genomen. Dit zal per straat andere criteria opleveren. Bij verbouwingen van een woning in een bouwblok, zullen de vormgeving, het kleur- en materiaalgebruik van het desbetreffende bouwblok leidend zijn.

### 3.10.3 Openbare ruimte

#### Kenmerken openbare ruimte

De openbare ruimte is onderdeel van een totaalplan. Het begrip openbare ruimte wordt breed geïnterpreteerd. Het is niet meer alleen een ruimte voor verkeer en parkeren. Het is een verblijfsruimte, van meet af aan ontworpen om te spelen, te zitten, een ommetje te maken, er van te genieten als van een publieke voortuin. Nieuwe waarden als natuur, ecologie en hemelwaterinfiltratie zijn mee ontworpen.

#### Streefbeeld openbare ruimte

Traditionele straten zijn aangevuld met bredere ruimten tussen de woonblokken, ontstaan door bijvoorbeeld een bijzondere positionering van een bouwvolume. Materiaal- en kleurgebruik voor paden, verharde oppervlakken en straatmeubilair is afgestemd op het materiaalgebruik in de gebouwen. Met name in de stedelijke inbreidingen vindt de openbare ruimte aansluiting bij de naastgelegen gebiedstypen.



### 3.10.4 Criteria thematische bebouwing

#### Plaatsing

- Met representatieve zijde naar de weg;
- Vrijstaand: centraal op de kavel;
- In de rooilijn;

#### Vorm

- Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte;
- Hoofdentree in de voor- of zijkant;
- Seriematige bebouwing: vorm sluit aan bij het betreffende bouwblok;

#### Detaillering

- Bestaande detaillering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen;
- Seriematige bebouwing: detaillering sluit aan bij het betreffende bouwblok;

#### Materiaalgebruik

##### Gevels

- Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende bouwblok;
- Vrijstaand: materiaal past in het straatbeeld;

##### Dak

- Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende bouwblok;
- Vrijstaand: materiaal past in het straatbeeld;

#### Kleurgebruik

##### Gevels/dak

- Seriematige bebouwing: kleur komt overeen met het betreffende bouwblok;
- Vrijstaand: geen felle kleuren;

#### Algemeen

- Ontwerpseries herkenbaar houden;
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw.  
Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedte verhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.
- Een bouwplan sluit qua situering, vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving en houdt rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, welke vastgelegd zijn in een vastgesteld bestemmingsplan.
- Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of winkel, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen kan afgeweken worden van de gebiedscriteria. In dat geval zal de Adviesraad Welstand aan de hand van de Algemene criteria uit hoofdstuk 6 het bouwplan beoordelen.
- Bouwplannen in beschermde gezichten worden beoordeeld met behulp van de redengevende omschrijvingen, welke zijn opgenomen in bijlage 3.
- In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.

#### Reclame

Voor reclame-uitingen gelden specifieke criteria, die beschreven staan in hoofdstuk 5. Klik u hier voor de reclamecriteria.



## 3.11 Bedrijventerreinen

### 3.11.1 Gebiedsbeschrijving

De meeste bedrijven in Deventer zijn geclusterd op het bedrijventerrein Bergweide en Kloosterlanden aan de zuidoostzijde van de stad. Een bedrijventerrein of bedrijvenpark is vooral bedoeld om bedrijfsactiviteiten uit te voeren. Het uiterlijk van de bebouwing is vaak ondergeschikt aan de functie. Kantoren hebben vaak een representatiever karakter.

#### *Gebouwkenmerken*

De bebouwing op bedrijventerreinen heeft een minder geordend karakter. Doorgaans bestaat een bedrijf uit één of meerdere hallen met een kantoorgedeelte aan de straatzijde. De hallen zijn meestal bekleed met of opgetrokken uit plaatmateriaal, de kantoren zijn soms opgetrokken van baksteen of zijn bekleed met een andere steenachtige afwerking. Materiaal en kleur bepalen het beeld. Minder sprekend zijn de gevelindeling en details. Bij 'zelfstandige' kantoren, die als grote moderne panden op eigen kavels zijn geplaatst, wordt vaker gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen en bijzondere vormen.

### 3.11.2 Welstandsbeleid

Het beleid is gericht op behoud en versterking van het straatbeeld. Een zachte overgang van openbare ruimte - gebouw is van belang. Dit kan worden bereikt door het aanbrengen van een voorportaal, luifels of een overgang naar lagere bouwvolumes richting de voorzijde van het gebouw. Ook het ontwerp van de tuin/terrein kan hier aan bijdragen.

### 3.11.3 Openbare ruimte

#### *Kenmerken openbare ruimte*

De openbare ruimte is functioneel. Wegprofiel, bochtstralen en inritten zijn in ontwerp en materiaalgebruik geschikt voor intensief en zwaar verkeer. Straten hebben vaak aan een of twee zijden een brede berm, bestaande uit een afwisselend beeld van parkeervakken en heesters of gras. De hoofdontsluitingswegen zijn vaak met bomen beplant.

In de dorpen zijn de bedrijventerreinen vaak onderdeel van het dorpsilhouet. Ze vinden aansluiting bij de ruimtelijke karakteristieken van het dorp en het omliggende landschap.

#### *Streefbeeld openbare ruimte*

Eenheid in het gebied wordt bewaard door eenduidigheid in bermbreedtes, materiaalgebruik en de keuze voor beplantingen. Bij verbouwingen of nieuwbouw dienen rooilijnen te worden afgeleid van de meest voorkomende maatvoeringen in de betreffende straat. Bij de dorpsse bedrijventerreinen worden landschapselementen als lanen, houtwallen en bosjes ingezet.

In het Havenkwartier is de openbare ruimte bijvoorbeeld sterk gericht op het havenkarakter. Dat komt tot uiting in robuuste materialen en het contact met het water op een industriële manier: stoer, chic mag. Op andere locaties kunnen waterbeheer en beplantingen van openbare ruimte en kantoorterreinen of -tuinen zich richten op de aanwezige landschappelijke structuren of elementen.



### 3.11.4 Criteria bedrijventerreinen

#### Plaatsing

- Met representatieve zijde naar de weg. Indien meerdere zijden van gebouw aan de weg liggen, dan meerzijdig georiënteerd;
- Kantoor aan de straatzijde;
- Centraal op de kavel;

#### Vorm

- Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte;
- Kantoor is qua uiterlijk anders en meer representatief dan omliggende gebouwen op het perceel;
- Lagere bouwhoogte richting openbare ruimte;

#### Detaillering

- Bestaande detaillering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen;

#### Kleurgebruik

- Felle kleuren zijn toegestaan tot maximaal de helft van het geveloppervlak;

#### Algemeen

- Een bouwplan sluit qua situering, vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving en houdt rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, welke vastgelegd zijn in een vastgesteld bestemmingsplan. Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw.
- Bouwplannen in beschermde gezichten worden beoordeeld met behulp van de redengevende omschrijvingen, welke zijn opgenomen in bijlage 3.
- In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.

#### Reclame

Voor reclame-uitingen gelden specifieke criteria, die beschreven staan in hoofdstuk 5. Klik u hier voor de reclamecriteria.

## 3.12 Solitaire bebouwing

### 3.12.1 Gebiedsbeschrijving

In de gemeente komen grote gebieden voor waarin de bebouwing individueel is vormgegeven. Het gaat daarbij om (sport)parken, villawijken, instellingen, grote open gebieden tussen verschillende wijken, grote winkelgebieden en dorpsgebieden waar de woningen individueel zijn vormgegeven. De gebouwen stammen uit verschillende perioden.

Door het overwegend groene karakter van de omgeving hebben de karakters verschillen van de gebouwen beperkte invloed op het beeld van de openbare weg.

Een deel van Park Braband, een villapark in Schalkaar, heeft de status van beschermd dorpsgezicht. Op de welstandskarta is het betreffende gebied omkaderd.

#### *Gebouwkenmerken*

De gebouwen hebben een overwegend grote massa. De verschijningsvorm varieert, omdat de gebouwen in verschillende perioden zijn gebouwd, maar ook omdat behalve woningen veel andere functies voorkomen. Dergelijke gebouwen zijn niet (alleen) vanwege esthetiek op een bepaalde manier vormgegeven, maar vaak geeft de vormgeving ook de functie van het gebouw weer.

### 3.12.2 Welstandsbeleid

Voor dit gebied is het vooral van belang dat verbouwingen of nieuwe bijgebouwen passen bij de architectuur van het hoofdgebouw. Bij nieuwbouw is het van belang dat de woningen individueel zijn vormgegeven (herhaling vermijden). Er is binnen dit gebied veel vrijheid, zolang de kwaliteit op zich maar voldoende is. De gebouwen worden vooral beoordeeld in de relatie tot de omgeving en de functie. Er zijn weinig welstandscriteria op van toepassing, omdat elk gebouw afzonderlijk kan worden vormgegeven. Omdat bij de welstandstoetsing vooral de relatie met het openbaar gebied van belang is, worden alle bouwplannen in dit gebied voorgelegd aan de Adviesraad Welstand. Ook alle bouwplannen binnen het beschermd dorpsgezicht zullen aan de Adviesraad Welstand worden voorgelegd.

### 3.12.3 Openbare ruimte

#### *Kenmerken openbare ruimte*

De robuuste groene omgeving, bestaande uit zowel openbaar als particulier grondgebied, is de belangrijkste eigenschap van de (openbare) ruimte. Het karakter van het groen is specifiek aan de locatie. Het is sterk gerelateerd aan de cultuurhistorie van de plek en het onderliggende landschap.

#### *Streefbeeld openbare ruimte*

De landschappelijke kenmerken van de locatie en de directe omgeving zijn leidend bij de (her)inrichting van de openbare ruimte en particuliere terreinen. Dat zijn bijvoorbeeld landgoedbeplantingen, lanen, houtwallen, de openheid van het rivierenlandschap en beplantingen.





### 3.12.4 Criteria solitaire bebouwing

#### Plaatsing

- Met representatieve zijde naar de weg;

#### Vorm

- Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte;
- Andere vorm dan gebouwen op naastgelegen percelen;

#### Detailtering

- Bestaande detailtering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen;

#### Kleurgebruik

##### Gevels

- Geen felle kleuren;

##### Dak

- Geen felle kleuren;

#### Algemeen

- Een bouwplan sluit qua situering, vorm, detailtering, kleur- en materiaalgebruik aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving en houdt rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, welke vastgelegd zijn in een vastgesteld bestemmingsplan.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw.  
Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedte verhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik;
- Bouwplannen in beschermde gezichten worden beoordeeld met behulp van de redengevende omschrijvingen, welke zijn opgenomen in bijlage 3.
- In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.

#### Reclame

Voor reclame-uitingen gelden specifieke criteria, die beschreven staan in hoofdstuk 5. Klik u hier voor de reclamecriteria.





# 4.0 Gebiedscriteria landelijk gebied

## 4.1 Landschappelijke deelgebieden

In deze paragraaf volgt eerst een uiteenzetting van de opbouw van dit hoofdstuk. Daarbij wordt ingegaan op de gebiedsindeling, de gebiedsbeschrijving, de richtlijnen voor erfinrichting en welstandscriteria voor bebouwing.

### Gebiedsindeling

Het gemeentelijke grondgebied is ten behoeve van deze welstandsnota opgedeeld in verschillende gebieden, wat heeft geresulteerd in de welstandskaart. Voor het landelijk gebied hebben het landschapsontwikkelingsplan<sup>1</sup> (LOP) en de omgevingsvisie<sup>2</sup> als basis gediend.

Het landelijk grondgebied van de gemeente Deventer wordt in deze welstandsnota verdeeld in de volgende gebieden:

- [1] Het rivierenlandschap
- [2] Het oude cultuurlandschap
- [3] Het jonge ontginningenlandschap

Het buitengebied van Deventer is een mozaïek van landschapstypen. Het reliëf en de bodemgesteldheid waren bepalend voor de inrichting van het landschap. Op de dekzandruggen ontstonden aaneengesloten escomplexen en individuele kampontginningen. De lagergelegen broekgebieden zijn ontgonnen na de aanleg van de Sallandse weterringen. Grote delen van het gebied bleven tot in de negentiende eeuw in gebruik als heide of gemeenschappelijk weiland. In de loop van de negentiende eeuw zijn de gemeenschappelijke markegronden verdeeld en ontgonnen (jonge ontginningenlandschap). Sterke begrenzingen bestaan niet, doordat de diverse landschapstypen in elkaar overvloeien. Het rivierenlandschap kent een heldere begrenzing doordat deze buitendijks is gelegen (de IJssel en uiterwaarden). Het overige buitengebied van Deventer kent een brede variatie aan landschapstypen zoals het hoevenlandschap, open enken, natte laagtes, landgoederen en heide- en broekontginningen. Voor de bruikbaarheid van deze welstandsnota is een indeling in het oude cultuurlandschap en het jonge ontginningenlandschap gehanteerd.

### Het oude cultuurlandschap

Het oude cultuurlandschap bestaat uit oude nederzettingen en ontginningen. Dit gebeurde met name op de hogere gronden aangezien de laagtes te nat waren. Beplantingen, zoals houtsingels, dienden ter afscheiding van de percelen en als veekering. Oude landgoederen hadden een positie in een bosrijke omgeving. Het oude cultuurlandschap bestaat dan ook grotendeels uit een hoevenlandschap. In dit hoevenlandschap zijn open (bolle) enken gelegen en natte (holle) laagtes. De indeling van het oude cultuurlandschap komt overeen met de indeling in dekzandruggen en het weterringenlandschap uit het LOP<sup>1</sup> en de indeling in het oude hoevenlandschap, essenlandschap en maten- en flierenlandschap uit de omgevingsvisie<sup>2</sup>.

### Het jonge ontginningenlandschap

Het jonge ontginningenlandschap bestaat uit vrij recente ontginningen in de lage, natte delen van het plangebied. De ontgonnen heide- en broekgebieden hebben hierbij een rationeel karakter (rechtlijnige percelen en kavels). De bebouwing heeft een functionele opzet met veelal een rechthoekig woonhuis met zadeldak, met achter het woonhuis de bedrijfskavel. De indeling in het jonge ontginningenlandschap komt overeen met de indeling in dekzandruggen, het weterringenlandschap en dekzandlaagtes uit het LOP<sup>1</sup> en de indeling in het oude hoevenlandschap, essenlandschap, maten- en flierenlandschap en jonge heide- en broekontginningenlandschap uit de omgevingsvisie<sup>2</sup>.

Aangezien het buitengebied van Deventer uit een mozaïek van landschapstypen bestaat, is het mogelijk dat in het oude cultuurlandschap jonge ontginningen zijn gelegen (in de natte laagtes) en in het jonge ontginningenlandschap kunnen oude, waardevolle enken zijn gelegen met daaromheen oude boerderijen. Voor het hoevenlandschap, de open enken, de natte laagtes (met waterlopen) en de oude landgoederen gelden de richtlijnen en criteria die beschreven staan onder het oude cultuurlandschap. Voor heide- en broekontginningen, jonge landgoederen (met rationele opzet) en recenter ontgonnen percelen in de natte laagtes (indien deze een rationele opzet kennen) gelden de richtlijnen en criteria die beschreven staan onder het jonge ontginningenlandschap.

### Gebiedsbeschrijving

Per gebiedstype wordt eerst uiteengezet om welk gebied het gaat. Vervolgens zullen de voor het beeld bepalende kenmerken van het landschap en de bebouwing, waarmee het gebied zich onderscheidt van andere gebieden, aan bod komen. De kenmerken van het landschap komen tot uiting in een beschrijving van de structuur van beplanting en wegen, de aanwezigheid van water, de aanwezigheid van reliëf en de situering van erven. De landschappelijke kenmerken zijn beschreven, omdat in deze welstandsnota ook richtlijnen zijn opgenomen voor de erfinrichting. De bebouwingskenmerken kunnen te maken hebben met de massa en vorm van de bebouwing, de nokrichting, de architectonische kenmerken van de gevels, de detailering en de kleur- en materiaaltoepassing.

### Reikwijdte

De reikwijdte van het document is beperkt tot het (agrarische) erf. De welstandsnota geeft richtlijnen en criteria voor ontwikkelingen op erf- en bebouwingsniveau. Voor de indeling in landschappelijke deelgebieden is het dan ook van belang dat wordt gekeken naar de samenhang van de bebouwing met het landschap. Voor de landgoederen zijn de ruimtelijke karakteristieken en de ruimtelijke kwaliteit vastgelegd in de notitie “De Deventer Landgoederen, beschrijving en waardering”. Bij de richtlijnen voor landgoederen wordt in deze welstandsnota verwezen naar deze notitie.

### Erfinrichting

Ontwikkelingen in het landelijk gebied hebben een grote invloed op de gebiedskarakteristieken van het landschap. Bij de realisatie van nieuwe erven, uitbreidingen van bestaande erven of bij functieveranderingen op bestaande erven is er sprake van een verandering in de verschijningsvorm van het erf en het landschap. Het is daarom belangrijk dat deze veranderingen rekening houden met aanwezige landschappelijke kwaliteiten, waarbij de erven een meerwaarde kunnen betekenen voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Op erfniveau zijn drie factoren bepalend voor een goede samenhang tussen het erf en het landschap: de ontwikkelingsrichting van het erf, de bouwrichting en de erfbeplanting.

In de paragraaf ‘erfinrichting’ worden de richtlijnen afgestemd op

<sup>1</sup> Een plus voor het landschap van Salland. Landschapsontwikkelingsplan gemeenten Deventer, Raalte, Olst-Wijhe (2008).

<sup>2</sup> Omgevingsvisie Overijssel. Visie en uitvoeringsprogramma voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel (2009).

de landschappelijke kwaliteiten, waarbij ruimte wordt geboden voor ontwikkelingen op het erf.

## Richtlijnen en welstandscriteria

### Richtlijnen voor erfinrichting

De richtlijnen voor de inrichting van het erf zijn opgenomen als inspiratiebron voor plannenmakers (initiatiefnemers van bouwplannen), maar zullen ook dienen als toetsingskader voor nieuwe bestemmingsplannen. In de inleiding wordt hier nader op ingegaan. Richtlijnen voor erfinrichting spitsen zich toe op de vorm van de kavel, erfafscheidingen, positie van elementen, verhogingen, vergravingen en erfbeplanting.

### Welstandscriteria voor bebouwing

De welstandscriteria voor bebouwing bevatten de criteria waaraan de bouwplannen worden getoetst. Bij de criteria wordt onderscheid gemaakt in plaatsing, vorm, detaillering, materiaal- en kleurgebruik:

#### Plaatsing

Hiermee wordt de ligging van de gebouwen op het perceel of ten opzichte van de weg en de omliggende bebouwing bedoeld. Daarbij is echter het bestemmingsplan richtinggevend.

#### Vorm

Hieronder vallen de criteria die betrekking hebben op de vorm die het gebouw in grote lijnen heeft, zoals het soort dak en de vorm van de plattegrond. Soms is een gebouw samengesteld uit meerdere volumes die ten opzichte van elkaar verspringen. In andere gevallen is sprake van een enkelvoudige hoofdvorm.

#### Detaillering

Onder detaillering wordt het gebruik van ornamenten of andere bouwkundige versieringen bedoeld.

#### Materiaal

Onder het kopje 'materiaal' wordt aangegeven uit welk materiaal de gevels en het dak dienen te bestaan.

#### Kleur

Bij kleur wordt aangegeven welke kleur de gevel of het dak moet hebben. Soms gelden er ook criteria voor het kleurgebruik van kozijnen.





## 4.2 Het rivierenlandschap

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van het gebied (paragraaf 4.2.1), wordt beschreven hoe bebouwing landschappelijk kan worden ingepast (paragraaf 4.2.2) en worden de criteria voor gebouwen benoemd (paragraaf 4.2.3).

### 4.2.1 Gebiedsbeschrijving

#### Ligging en ontstaan

Het rivierenlandschap bestaat uit een buitendijks en een binnendijks gebied. In deze paragraaf wordt alleen de IJssel en uiterwaarden behandeld, oftewel het buitendijkse gebied. De IJssel is de structuurdrager voor dit deelgebied. De dynamiek van de rivier bepaalt de verschijningsvorm van het landschap. Niet alleen per jaar, maar vooral ook per seizoen. Tegenwoordig spelen met name natuurontwikkeling en waterberging de voornaamste rol in de uiterwaarden. Op de historische kaarten is te zien hoe de stad Deventer zich richting het zuiden heeft uitgebreid langs de rivier de IJssel. Het bedrijventerrein heeft een haven gekregen en water wordt vastgehouden in diverse plassen en kolken langs de rivier. De westkant is door de jaren heen vrijwel onveranderd gebleven. De loop van de Oude IJssel vormt hier een duidelijke gemeentegrens. De grootste verandering is de opdeling van de aaneengesloten uiterwaarden, door de aanleg van de snelweg A1. Natuurontwikkeling vindt met name plaats in de Ossenwaard.

De rondom de rivier gelegen gronden, de uiterwaarden, vormen een duidelijke landschappelijke eenheid met de rivier. De dijken



vormen markante begrenzings van het deelgebied. Beplanting in het landschap komt voor in natuurreservaten, rondom kolken en langs oude rivierlopen. Deze karakteristieken zorgen voor een duidelijk verschil in verschijningsvorm met de aangrenzende landschapstypen.

#### De erven

De Sallandse erven hebben veelal een traditionele indeling in voor-, zij- en achterf. Hier geldt een heldere scheiding in gebouwen en gebruik van het voorerf (nutstuin, moestuin, siertuin en fruitgaard) en het achtererf (functionaliteit).

#### Gebouwenkenmerken

De dynamiek van de rivier heeft ervoor gezorgd dat bebouwing van het gebied vrijwel niet heeft plaatsgevonden. Enkele erven hebben zich op de hogere zandgronden (rivierduinen) gevestigd in de uiterwaarden, zoals De Worp, Johannahoeve en Schoenmakershoeve. Een deel van een rivierduin ten westen van de N337 is opgenomen onder het oude cultuurlandschap doordat de huidige verschijningsvorm aansluit op het bos Rande (gelegen in het oude cultuurlandschap).

Het landelijk gebied van Deventer wordt gekenmerkt door Sallandse boerderijen. In het rivierenlandschap komen met name de volgende twee bouwtypen voor: het hallehuis-boerderijtype en het T-huis/L-vorm boerderijtype. De bebouwingen hebben een



kenmerkende kap, met vaak een wolfseind voor en een dakschild achter. De dakbedekking bestaat meestal uit pannen of riet, of een combinatie daarvan. De schoorsteen zit vaak in het linker dakvlak. Veelal komen gepleisterde gevels voor met de voordeur vaak links in de voorgevel. Bij het hallehuis-boerderijtype komen vaak kleinere bijgebouwen voor op het erf (waaronder hooibergen). Bij T-huizen is meestal sprake van een aangebouwde (varkens)schuur en zijn architectonische details veelal sober.

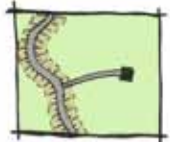
Het losgekoppelde woonhuis is veelal recenter toegevoegde bebouwing en is vooral te vinden in de recenter ontgonnen natte laagtes in het oude cultuurlandschap en in het jonge ontginningenlandschap (zie paragraaf 4.5.3).



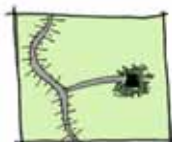
### Landschapstype De IJssel en uiterwaarden



grillige verkaveling



incidenteel bebouwing



open karakter

Het is een zeer open gebied met een afwisselende verkaveling, microreliëf en incidenteel bebouwing. Het microreliëf wordt vooral gekenmerkt door restanten van oude rivierlopen van de IJssel, richels, droge geulen en doorbraakkolken. Het gebied heeft dan ook een rijke cultuurhistorische betekenis. De in de uiterwaarden gelegen bebouwing heeft vaak een rijke erfbeplanting waardoor het contrast met het open landschap wordt versterkt.



2000



1911



1957





## Erfinrichting: de IJssel en uiterwaarden



**Aandachtspunt**  
Onvoldoende erfbeplanting  
voor een besloten karakter  
van het gehele erf.



**Aandachtspunt**  
Onvoldoende erfbeplanting  
voor een besloten karakter  
van het gehele erf.

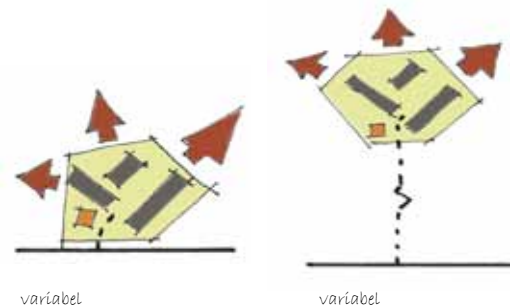


**Goede landschappelijke  
inpassing**  
Voldoende erfbeplanting,  
grillige kavelvorm en  
compact erf.

### 4.2.2 Erfinrichting

Ondanks dat er incidenteel sprake is van erven in de uiterwaarden kunnen deze een grote impact hebben op de beleving van het gebied. Nieuwe erven zijn niet toegestaan in de uiterwaarden, echter uitbreidingen van huidige erven of functieveranderingen betekenen een nieuwe rol van het erf in de uiterwaarden. Het microreliëf zorgt voor een grillige kavelvorm van erven. Deze karakteristiek dient intact te blijven. Rationele kavelvormen dienen te worden voorkomen. De mate van erfbeplanting kan variëren van transparante erfbeplanting tot een meer besloten erfbeplanting. Dit is afhankelijk van de mate van bebouwing, waarbij met name dient te worden gelet op de lengte en hoogte van de nieuwe bebouwing en de beeldbepalendheid van het gebouw.

#### [1] Ontwikkelingsrichting van het erf

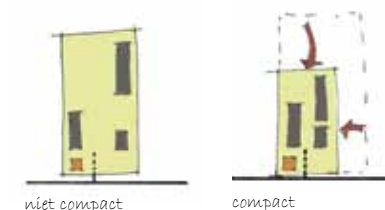


ontwikkelingsrichting erf

Het rivierenlandschap kenmerkt zich door een variënde verkaveling. Door zandwinning en het aanwezige microreliëf heeft de verkaveling een grillig patroon. De ontwikkelingsrichting van het erf kan dan ook naar diverse richtingen plaatsvinden. Hierbij is het belangrijk dat de woonzone in stand wordt gehouden als voorerf. Deze dient dus niet te worden omgeven door bedrijfsmatige toevoegingen.

#### [2] Bouwrichting

De erven kennen variatie in de bouwrichting van de gebouwen. Deze zijn zowel in de breedte als in de diepte van het erf gelegen. Doordat het landschap een grillige verkaveling kent en de erven een variabele ontwikkelingsrichting hebben, is het mogelijk de bouwrichting te variëren. Hierbij dient het uitgangspunt te zijn dat het erf zijn compacte indeling behoudt.



compactheid erf

#### [3] Erfbeplanting

Het landschap heeft een kenmerkende openheid. Deze straalt rust en ruimte uit. Het voorzien van de erven met een rijke aanplant van gebiedseigen beplanting geeft een sterk contrast tussen het besloten erf en het open landschap. Dit contrast komt de rustige uitstraling van het landschap ten goede. De kwaliteit van het uiterwaardenlandschap is zijn rustige uitstraling, waarin waterberging en natuurontwikkeling een voorname rol spelen. De invloed van bebouwing dient dan ook beperkt te blijven, wil deze dit beeld niet verstoren. Een enkele bomenrij is hierbij onvoldoende om het erf op te nemen in het landschap.

## Erfinrichtingsrichtlijnen

Uitgangspunt is het handhaven, herstellen en versterken van de karakteristieke openheid en het microreliëf van het rivierenlandschap. Ontwikkelingen op erven dienen opgevangen te worden door transparante tot meer besloten erfbeplanting.

### Erfindeling

- Compact;

### Ontsluiting

- Eén erftoegangsweg;

### Zonering van het erf

- Het erf dient een representatief voorerf, met daarop de bedrijfswoning, te hebben (voor informatie over de indeling van gebouwen op het erf, zie paragraaf 4.5.1, zonering van het erf);

### Relatie bebouwing

- Bebouwing dient een zekere samenhang te hebben. Dat moet blijken uit de plaatsing, materialisering en/of de vormgeving;

### Erfafscheidingen

- Opvallende terreinafscheidingen, zoals hekwerken en muren, moeten worden voorkomen. Bij voorkeur wordt hierbij gebruikgemaakt van beplanting en/of sloten;

### Verhogingen

- Gelet op de karakteristiek van het deelgebied zijn beperkte verhogingen van het erf toegestaan, indien het vanuit waterhuishoudkundig oogpunt noodzakelijk is;

### Vergravingen

- Vergravingen voor een van buiten bereikbare garage of kelder zijn niet wenselijk en mogen in ieder geval niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;

### Positie elementen

- Bedrijfsmatige elementen (zoals silo's) dienen, indien mogelijk, geclusterd te worden. Bij voorkeur worden bedrijfsmatige elementen zoveel mogelijk inpandig opgenomen in de bedrijfsgebouwen of tussen bedrijfsgebouwen;

### Positie van de bebouwing

- Variabel, reagerend op het microreliëf en de grillige verkaveling.

- Transparante tot besloten uitstraling van het erf, (afhankelijk van de bouwmassa) met bomenrijen, bomengroepen, solitaire of (meidoorn)hagen.
- Geen bedrijfsmatige toevoegingen in de woonzone;
- Informele/natuurlijke uitstraling van erfbeplanting op de bedrijfskavel;
- Gebruik van gebiedseigen landschapselementen en beplantingssoorten.



verbeelding richtlijnen uiterwaarden



divers: van besloten erven tot erven met transparante erfbeplanting

### landschapselement als erfbeplanting



meidoornhagen



(knot)bomenrij



bomengroep



solitaire

## 4.2.3 Criteria rivierenlandschap

### BEBOUWINGSCRITERIA

#### Plaatsing

- Variërend (zie bouwrichting van gebouwen, paragraaf 4.2.2);

#### Vorm

- Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn en een rustige vormgeving te krijgen (voor informatie over de uitstraling van gebouwen op het erf, zie paragraaf 4.5.2, uitstraling (bedrijfs)bebouwing);
- Gebouwen dienen te zijn voorzien van een dakoverstek;
- Enkelvoudige hoofdvorm met eventueel daaraan ondergeschikte delen;
- Woning: traditionele kapvorm;
- Bedrijfsgebouwen: bij een asymmetrische bouw dient hoogste bouwlaag op het erf georiënteerd te zijn;
- Bedrijfsgebouwen (stallen): zadeldak (andere stalvormen via de Adviesraad Welstand).

#### Detailering

- Bestaande detailering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen;
- Sobere detailering;

#### Materiaalgebruik

##### Gevels

- Woning: baksteen/hout;

##### Dak

- Woning: pannen/riet;

##### Kozijnen

- Bedrijfsgebouwen: kozijnen met negge en witte windveer toepassen.;

### Kleurgebruik

#### Gevels

- Woning: rood/roodbruin;
- Bedrijfsgebouwen: gedekte/donkere kleur, die afwijkt van de kleur van het dak;

#### Dak

- Woning: rood/grijs/zwart;
- Bedrijfsgebouwen: gedekte/donkere kleur, die afwijkt van de kleur van de gevel;

#### Algemeen

- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.
- Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of winkel, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen kan afgeweken worden van de gebiedscriteria. In dat geval zal de Adviesraad Welstand aan de hand van de Algemene criteria uit hoofdstuk 6 het bouwplan beoordelen.
- Voor reclame-uitingen gelden specifieke criteria, die beschreven staan in hoofdstuk 5. Klik u hier voor de reclamecriteria;
- Bouwplannen in beschermde gezichten worden beoordeeld met behulp van de redengevende omschrijvingen, welke zijn opgenomen in bijlage 3.
- Overige bouwwerken (zoals silo's) dienen een donkere gedekte kleur te hebben.
- In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.

### BEBOUWINGSRICHTLIJNEN

#### Vorm

De goothoogte van bedrijfsgebouwen dient zo laag mogelijk te blijven (zie paragraaf 4.5, Achtergrondinformatie);

#### Hergebruik gebouwen

Bij voorkeur worden bestaande (waardevolle) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft. Het in stand houden van een deel van de bedrijfsgebouwen voorkomt het ongewenst krimpen van streekeigen ensembles. Bij functieverandering is het van belang dat het nieuwe erf minder groot is dan het oorspronkelijke erf. Het oppervlak aan verharding mag niet toenemen.

#### Karakteristieke panden

Uitgangspunt is dat alle nieuwe bebouwing, wat betreft de goothoogte en positie op het erf, ondergeschikt is aan karakteristieke waardevolle panden/boerderijen. Dit betreft in ieder geval bijgebouwen en eventuele bedrijfsgebouwen.

Als er een nieuw woongebouw wordt opgericht, dient deze visueel ondergeschikt te zijn aan het karakteristieke waardevolle pand. Dit kan worden bereikt door middel van plaatsing van deze gebouwen achter het karakteristieke waardevolle pand/ boerderij, door het hanteren van een lagere goot (waarbij de nok juist hoger kan zijn) en/of door het aanbrengen van erfbeplanting.

#### Vernieuwende architectuur

Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met deze criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

## 4.3 Het oude cultuurlandschap

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van het gebied (paragraaf 4.3.1), wordt beschreven hoe bebouwing landschappelijk kan worden ingepast (paragraaf 4.3.2) en worden de criteria voor gebouwen benoemd (paragraaf 4.3.3).

### 4.3.1 Gebiedsbeschrijving

#### Ligging en ontstaan

Het oude cultuurlandschap wordt gevormd door dekzandruggen en natte laagtes. Van oudsher zijn hier de eerste nederzettingen te vinden. Het landschap heeft dan ook een hoge cultuurhistorische betekenis. Door de hoge, droge omstandigheden zijn hier veel landschapselementen te vinden en karakteristieke oude boerderijen.

#### Landschapkenmerken

Het oude cultuurlandschap is een mozaïek van landschapstypen. Elk landschapstype heeft zijn eigen kenmerken en kwaliteiten, deze staan verderop toegelicht. Het oude hoevenlandschap bepaalt grotendeels de uitstraling van het oude cultuurlandschap door de grote hoeveelheden landschapselementen (bosschages, houtsingels en dergelijke). Meer verspreid gelegen zijn de open enken, de natte laagtes en de landgoederen (met bospercelen). Deze gelden vooral als belangrijke structuurdragers voor het buitengebied van Deventer, aangezien deze niet alleen zijn gelegen rondom het oude hoevenlandschap, maar tevens in de jonge heide- en broekontginningen.



Per landschapstype gelden richtlijnen voor de erfinrichting.

#### De erven

De Sallandse erven hebben veelal een traditionele indeling in voor-, zij- en achterf. Hier geldt een heldere scheiding in gebouwen en gebruik van het voorerf (nutstuin, moestuin, siertuin en fruitgaard) en het achtererf (functionaliteit). Met name in het oude cultuurlandschap vindt men veel streekeigen erven.

#### Gebouwkenmerken

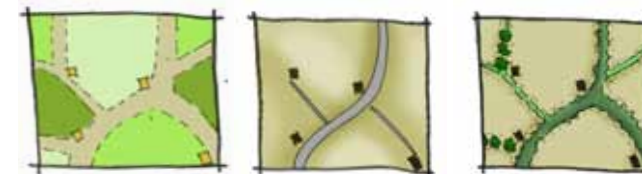
Het landelijk gebied van Deventer wordt gekenmerkt door Sallandse boerderijen. In het oude cultuurlandschap komen met name de volgende twee bouwtypen voor: het hallehuis-boerderijtype en het T-huis/L-vorm boerderijtype. Het losgekoppelde woonhuis is veelal recenter toegevoegd en is vooral te vinden in de recenter ontgonnen natte laagtes (zie paragraaf 4.5.3).

Binnen het oude cultuurlandschap komen geen wezenlijke verschillen voor in stijlkenmerken van de bebouwing op (agrarische) erven. De bebouwingen hebben een kenmerkende kap, met vaak een wolfseind voor en een dakschild achter. De dakbedekking bestaat meestal uit pannen of rietendak of een combinatie daarvan. De schoorsteen zit vaak in het linker dakvlak. Veelal komen gepleisterde gevels voor met de voordeur vaak links in de voorgevel. Bij het hallehuis-boerderijtype komen vaak kleinere bijgebouwen voor op het erf (waaronder hooibergen).



Bij T-huizen is meestal sprake van een aangebouwde (varkens) schuur en zijn architectonische details veelal sober.

#### Landschapstype: oude hoevenlandschap



grillige verkeveling

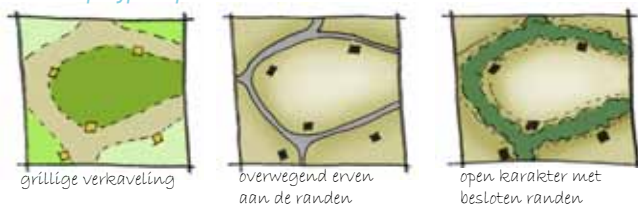
verspreide ligging van bebouwing

kleinschalig karakter

Het oude hoevenlandschap kenmerkt zich door zijn kleinschalige karakter. Dit heeft te maken met vele opgaande (lineaire) beplantingen, zoals bosschages, houtwallen, houtsingels, bomenrijen, struweelranden en bomenlanen. Binnen dit landschappelijke raamwerk van beplantingen zijn de erven gelegen. Doordat het opgaand groen onderling is verbonden, bestaat er een aangename samenhang tussen de bebouwing en het landschap. De erven worden opgenomen in het groen, in plaats van beeldbepalend te zijn. Het aanwezige reliëf zorgt ervoor dat de bebouwing zich heeft verspreid over het gebied. De wegen/lanen passen zich aan op het aanwezige reliëf en hebben een bochtig verloop. De afwisseling van hoger gelegen gronden en nattere laagtes is de basis voor de kenmerkende grillige verkeveling van de oude ontginningen. Het landschap is tevens van grote cultuurhistorische waarde. Op



### Landschapstype: open enken

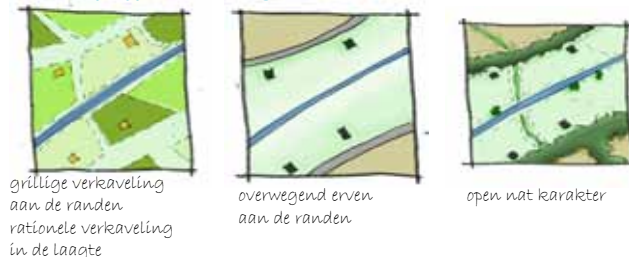


vele erven staan gebiedskarakteristieke gebouwen/boerderijen, het gebied herbergt vele monumentale bomen en historische verbindingswegen, zoals zandpaden.

Historisch gezien, onderscheiden de enken zich door de karakteristieke openheid en het glooiende reliëf. Enken, ook wel essen genoemd, zijn in het landschappelijke raamwerk van het oude hoevenlandschap gelegen. De grootte van de enken is variërend. Nederzettingen hebben zich beperkt tot de flanken van de enken. Veelal is er sprake van een besloten openheid omdat de open enken grenzen aan het landschappelijke raamwerk van het oude hoevenlandschap. Hierdoor waren oorspronkelijk de randen van de enken sterk aangezet met opgaand groen (bosranden, houtwallen en dergelijke). Tegenwoordig staan deze groene randen onder druk. De erven dienen onderdeel te zijn van een groene rand, waarbij de openheid van de enken behouden blijft. Net zoals het oude hoevenlandschap hebben de enken een hoge cultuurhistorische waarde door de bolgelegen percelen en de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden. Enkele



### Landschapstype: natte laagtes



waardevolle enken zijn: de Letterler enk, de Bathmense Enk, de Essenerenk en de Linder enk.

Binnen het reliëfrijke landschap van het oude hoevenlandschap en de hogere enken zijn nattere laagtes gelegen. In deze nattere laagtes zijn de weteringen en waterlopen gelegen die zorgen voor de afwatering van het gebied. Deze hebben veelal een recht verloop. De enige natuurlijke beek in het buitengebied van Deventer is de Dortherbeek, die een enigszins meanderend verloop heeft. Kenmerkende weteringen en waterlopen zijn: de Soest- en Zandwetering, de Borgerler leide en de Averlosche leide. De nattere laagtes worden, net zoals de enken, gekenmerkt door hun openheid. In plaats van een bolle ligging hebben de laagtes een holle ligging. Door de nattere omstandigheden is hoog opgaand groen beperkt gebleven. Lineaire beplantingen, zoals struweel, komen wel voor en kunnen de open flanken van de natte laagtes opdelen in kleinere eenheden. Veelal hebben deze beplantingen



een ondergeschikte maat ten opzichte van de beplantingen van het oude hoevenlandschap. Dit maakt de overgang van de natte, lage gronden naar de hogere, droge gronden zichtbaar. De nederzettingen zijn van oudsher op de overgang van de hogere gronden (dekzandrug) naar de lagere gronden (dekzandlaagte) gelegen. Kenmerkend is dan ook het overwegend onbebouwde karakter van de natte laagtes. Tegenwoordig zijn er tevens erven in de laagtes gelegen door het ontginnen van de natte laagtes.

### Landgoederen

Er komen vele landgoederen voor in het gebied. Deze hebben een grote impact op de verschijningsvorm van het landschap. Grote stukken aaneengesloten bospercelen en bosschages zijn onderdeel van landgoederen. De landgoederen zorgen dan ook voor een sterk besloten karakter binnen het kleinschalige karakter van het oude hoevenlandschap. De landhuizen en buitenplaatsen hebben een sterke relatie met de aanwezige bospercelen/bosschages en zijn veelal op belangrijke zichtlijnen georiënteerd. Het landschap heeft veelal ook een statige uitstraling door lange lijnen van laanbeplantingen die eindigen op de as van het landhuis. Binnen het complex aan landgoederen komen vele monumentale bomen en historische verbindingswegen (zandpaden) voor. Landhuizen en buitenplaatsen gaan vaak al eeuwen terug en herbergen vele streekeigen bebouwingskenmerken. Door hun karakteristieke gevels en ruime opzet binnen opgaand groen, hebben de landhuizen en buitenplaatsen een hoge cultuurhistorische betekenis.



## Erfinrichting: oude hoevenlandschap



**Aandachtspunt**  
Onvoldoende  
erfplanting rondom  
bedrijfskavel en  
onduidelijk voorerf.



**Aandachtspunt**  
Onvoldoende  
erfplanting rondom  
bedrijfskavel en  
een rechthoekige  
kavelvorm.



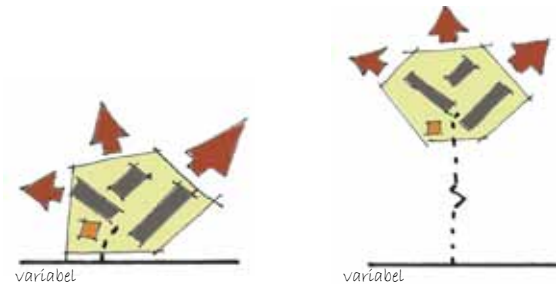
**Goede  
landschappelijke  
inpassing**  
Voldoende  
erfplanting, grillige  
kavelvorm en compact  
erf.

### 4.3.2 Erfinrichting

#### Erfinrichting in het oude hoevenlandschap

Het kenmerkende kleinschalige karakter van het oude hoevenlandschap is onder druk komen te staan, doordat ontwikkelingen in het buitengebied steeds grootschaliger zijn geworden. Toegevoegde bebouwing (met name stallen) is niet alleen breder en langer geworden, maar ook hoger. Dit maakt de nieuwe bebouwingen beeldbepalender indien deze geen begeleiding krijgen door aanwezige landschappelijke elementen (zoals houtwallen, bomenrijen en dergelijke). In het oude hoevenlandschap zijn veel (lineaire) landschapselementen aanwezig waardoor de meeste bebouwing wordt genuanceerd. Het aantal (lineaire) landschapselementen is echter wel afgenomen, doordat deze geheel verdwenen zijn of in verval zijn geraakt. Door de aanwezigheid van landgoederen en historische erven blijft het robuuste karakter van het landschappelijke raamwerk intact. Het is belangrijk dat nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een toenemende aftakeling van het landschappelijke raamwerk. Het kleinschalige karakter van het gebied is waardevol en dient te worden behouden, danwel versterkt.

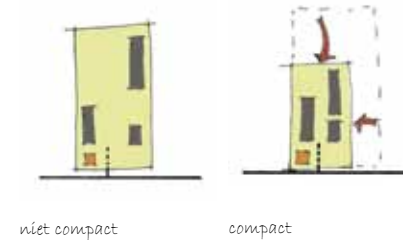
#### [1] Ontwikkelingsrichting van het erf: de kavelvorm



Erven in het oude hoevenlandschap dienen aansluiting te vinden bij landschapselementen (boschages, bomenrijen et cetera). De ontwikkelingsrichting kan daarom variëren.

[2] *Bouwrichting: de ordening van de gebouwen op het erf*  
Gebiedseigen ensembles/erven worden gekenmerkt door hun grillige kavelvorm en de ogenschijnlijk willekeurige strooïng van gebouwen. Het geheel (het ensemble) vormt echter een duidelijke eenheid die zich aanpast aan landschappelijke omstandigheden (zoals reliëf en landschapselementen). De bouwrichting van de gebouwen kan dan ook variëren. Het erf dient echter wel een compacte indeling te hebben. Op het erf dient een duidelijke woonzone aanwezig te zijn, zo mogelijk direct langs wegen gelegen, met daarbij behorende woonfuncties en recreatieve functies. Bedrijfsmatige toevoegingen (zoals een stal, silo, kuilhoop en dergelijke) zijn niet toegestaan in de woonzone en dienen op de bedrijfskavel gepositioneerd te worden.

#### compactheid erf



[3] Erfbeplanting: type landschapselement en soortkeuze

In het geheel dient het landschappelijke raamwerk een robuustere uitstraling te krijgen. Hiermee onderscheidt het oude cultuurlandschap zich van het jonge ontginningenslandschap. De wijze waarop het landschappelijke raamwerk wordt versterkt, varieert. Het oude hoevenlandschap dient versterkt te worden door een afwisseling van transparante en dichte randbeplantingen over perceels- en erfscindingen. De woonzone dient een groene uitstraling te hebben. Gecultiveerde beplantingsvormen, zoals hagen en heggen zijn hierbij toegestaan. Op de bedrijfskavel dienen de beplantingen een informele/natuurlijke uitstraling te hebben. De erfscindingen dienen dan ook te worden aangeplant met gebiedseigen landschapselementen.

uitstraling erf



rijke beplant erf

landschapselement als erfbeplanting



bomenrij



bomengroep



boomgaard



houtwal/-singel



struweel

Onderstaand zijn de aanbevelingen ten aanzien van erfbeplanting weergegeven. Een totaal overzicht van richtlijnen staat onder Erfinrichtingsrichtlijnen.

- Behouden/versterken van het kleinschalige karakter;
- Het erf dient aan te sluiten op aanwezige landschapselementen;
- Rijk beplant erf, met afwisseling in transparante en dichte randbeplantingen;
- Informele/natuurlijke uitstraling van erfbeplanting op de bedrijfskavel;
- Gebruik van gebiedseigen landschapselementen en beplantingssoorten.



1917



1956



1991

## Erfinrichting: open enken



**Aandachtspunt**  
Onvoldoende erfbeplanting en ligging van het erf op de (Letterler) enk.



**Aandachtspunt**  
Onvoldoende erfbeplanting en niet-compact erf.

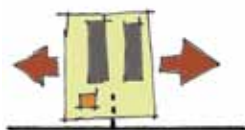


**Goede landschappelijke inpassing**  
Voldoende erfbeplanting, grillige kavelvorm, compact erf en positie aan de rand van enk.

### Erfinrichting op de open enken

De karakteristieke openheid van de enken is door de jaren heen kleiner geworden. Ontwikkelingen op erven hebben zich niet alleen tot de randen van de enken beperkt. Nieuwe bebouwingen hebben zich richting de open enk ontwikkeld en nieuwe erven zijn niet alleen gesitueerd aan de randen van de enken, maar hebben zich ook geplaatst op de open enken. Enerzijds hebben de randen van de enken een verminderde groene uitstraling gekregen doordat bebouwingen beeldbepalender zijn geworden. Anderzijds is de openheid van de enken opgedeeld door nieuwe opgaande elementen (bebouwing en beplanting) op de enken.

#### [1] Ontwikkelingsrichting van het erf: de kavelvorm



over de breedte

Ontwikkelingen op erven dienen de openheid van de enk zo min mogelijk aan te tasten. Dit houdt in dat de bebouwingen zich zoveel mogelijk tot de randen van de enken beperken. Een ontwikkelingsrichting over de breedte, aan de rand van de enk heeft dan ook de voorkeur. Het is ongewenst dat erven aaneengroeien tot een dicht bebouwingslint. Er dient dan ook aandacht te blijven voor doorzichten richting de open enk.

#### [2] Bouwrichting: de ordening van de gebouwen op het erf

De bouwrichting van de gebouwen kan variëren. Het erf dient een compacte indeling te hebben, waarbij de gebouwen afstand houden ten opzichte van de open enk.

##### compactheid erf



niet compact

compact

#### [3] Erfbeplanting: type landschapselement en soortkeuze

De randen van de enken dienen hun groene uitstraling te behouden, danwel te versterken. De erven zijn op de perceelsgrenzen dan ook rijk beplant. Deze beplanting is niet geconcentreerd langs één erfafscheiding, maar dient gelijkmatig te worden verdeeld over alle erfafscheidingen (rijk beplant). Hierdoor maakt de bebouwing op het erf onderdeel uit van de groene rand van de enk. Variatie in landschapselementen is gewenst, bijvoorbeeld door bomenrijen, struweelranden en bomengroepen te gebruiken. Erven die zijn gelegen op de enk, dienen een besloten uitstraling te hebben. Deze erven hebben visueel een grote impact op de openheid van de enk. Dichte randbeplantingen minimaliseren de impact van de bebouwing op de openheid. Bij voorkeur gebruik van houtsingels.

##### uitstraling erf aan de rand van de enk



rijk beplant erf

##### uitstraling erf op de enk



besloten erf

##### landschapselement als erfbeplanting



struweel



bomenrij



houtwal-singel



bomengroep



boomgaard



Onderstaand zijn de aanbevelingen ten aanzien van erfbeplanting weergegeven. Een totaal overzicht van richtlijnen staat onder Erfinrichtingsrichtlijnen.

- Behouden/versterken van de openheid van de enk;
- Erven beperken tot de randen van de enk en deze niet de enk op laten groeien;
- Geen dichte bebouwingslinten rondom de enk. Ruimte voor doorzichten tussen de erven;
- Herstellen/versterken van de groene randen van de enken;
- Rijk beplant erf aan de randen, met afwisseling in transparante en dichte randbeplantingen;
- Besloten erf op de enk, met dichte randbeplantingen;
- Geen bedrijfsmatige toevoegingen in de woonzone;
- Informele/natuurlijke uitstraling van erfbeplanting op de bedrijfskavel;
- Gebruik van gebiedseigen landschapselementen en beplantingssoorten.



1915



1956



1991

## Erfinrichting: natte laagtes



**Aandachtspunt**  
Onvoldoende erfbeplanting.



**Aandachtspunt**  
Onvoldoende erfbeplanting.

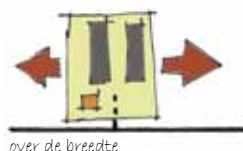


**Goede landschappelijke  
inpassing**  
Voldoende erfbeplanting en  
compact erf.

### Erfinrichting in de natte laagtes

De natte laagtes worden gekenmerkt door hun open karakter en nattere omstandigheden. In deze natte laagtes zijn weteningen en waterlopen gelegen. Van oudsher werd gebouwd op de drogere hoge gronden, waardoor de laagtes open bleven. Tegenwoordig beperken ontwikkelingen op erven zich niet uitsluitend tot de randen van de laagtes. Erven zijn richting de laagtes gaan uitgroeien en nieuwe erven hebben zich in de laagtes gesitueerd. Hierdoor verzwakt het contrast tussen de open, natte laagtes en het hogere, kleinschalige (hoeven)landschap. De openheid is waardevol. Er dient bij nieuwe ontwikkelingen dan ook rekening te worden gehouden met de karakteristieken van de laagtes: een open laagte met besloten randen (beplanting en bebouwing).

#### [1] Ontwikkelingsrichting van het erf: de kavelvorm



over de breedte

Ontwikkelingen op erven dienen de openheid van de laagte zo min mogelijk aan te tasten. Dit houdt in dat de bebouwingen zich zoveel mogelijk tot de randen van de natte laagte beperken. Een ontwikkelingsrichting over de breedte, aan de rand van de laagte heeft dan ook de voorkeur. Het is ongewenst dat erven aaneengroeien tot een dicht bebouwingsslint. Er dient dan ook aandacht te blijven voor doorzichten richting de natte laagtes.

#### [2] Bouwrichting: de ordening van de gebouwen op het erf

De bouwrichting van de gebouwen kan variëren. Het erf dient een compacte indeling te hebben.

#### compactheid erf



niet compact

compact

#### [3] Erfbeplanting: type landschapselement en soortkeuze

Richtlijnen voor de erfbeplanting aan de randen van de natte laagtes komen overeen met richtlijnen voor de randen van de open enken. Soms kan dit dezelfde rand zijn. De randen van de natte laagtes dienen hun groene uitstraling te behouden, dan wel te versterken. De erven zijn op de perceelsgrenzen dan ook rijk beplant. Deze beplanting is niet geconcentreerd langs één erfscheiding, maar dient gelijkmatig te worden verdeeld over alle erfscheidingen. Hierdoor maakt de bebouwing op het erf onderdeel uit van de groene rand van de natte laagte. Variatie in landschapselementen is gewenst, bijvoorbeeld door bomenrijen, struweelranden en bomengroepen te gebruiken. Erven die zijn gelegen in de natte laagtes dienen een transparante erfbeplanting te krijgen. Dit zijn veelal jonge erven door recentere ontginningen van de natte laagtes. Hier geldt veelal een rationeler karakter van de bouwkevel. Het erf reageert op de openheid van de natte laagte. Deze richtlijn komt overeen met de richtlijn voor de broek- en heideontginningen in het jonge ontginningenlandschap.

#### uitstraling erf aan de rand van de natte laagte



rijke beplant erf

#### uitstraling erf in de natte laagte



transparant erf

#### landschapselement als erfbeplanting



struweel



solitair



bomengroep



boomgaard

Onderstaand zijn de aanbevelingen ten aanzien van erfbeplanting weergegeven. Een totaal overzicht van richtlijnen staat onder Erfinrichtingsrichtlijnen.

- Behouden/versterken van de openheid van de natte laagte;
- Erven beperken tot de randen van de natte laagte en deze niet de natte laagte in laten groeien;
- Geen dichte bebouwingslinten aan de randen van de natte laagte. Ruimte voor doorzichten en landschapselementen tussen de erven;
- Herstellen/versterken van de groene randen van de natte laagte;
- Rijk beplant erf aan de randen, met afwisseling in transparante en dichte randbeplantingen;
- Transparant erf in de natte laagte, met transparante randbeplantingen;
- Grillige kavelvorm aan de randen van de natte laagte;
- Rationele kavelvorm in de natte laagte;
- Informele/natuurlijke uitstraling van erfbeplanting op de bedrijfskavel;
- Gebruik van gebiedseigen landschapselementen en beplantingssoorten.



1915



1956



1991

# Landgoederen in het oude cultuurlandschap

In het navolgende zijn de belangrijkste kenmerken van de landgoederen omschreven. Voor een uitgebreidere omschrijving van de ruimtelijke karakteristiek en de kwaliteiten van de afzonderlijke landgoederen moet de notitie “De Deventer Landgoederen, beschrijving en waardering” geraadpleegd worden.

## Havezaten en spiekers

De landgoederen in Deventer zijn op verschillende manieren ontstaan. Sommige gaan terug op oude middeleeuwse huizen van adellijke families, zogenaamde havezaten, een omgracht stenen huis. In de gemeente lagen vijf havezaten: Rande, Borgele, Vrieswijk, Hof te Dorth en Blankena. Vanaf de zeventiende eeuw gingen ook andere welgestelde burgers investeren in het platteland. Deze mensen kochten boerderijen of stukken heidegrond en gingen zich met de inrichting van hun landerijen bemoeien. Een stap verder ging men door het bouwen van een spieker of spijker op het erf van de boerderij. Zo'n spieker was een tamelijk eenvoudige optrek, bestaande uit een begane grond met enkele vertrekken en een zolder. Als men meer geld te besteden had, of als de familie zich permanent op het platteland wilde vestigen, werd er een representatief landhuis gebouwd. Vaak kochten landheren boerderijen of woeste grond om hun bezit te vergroten.

## Tuinhistorie

Rondom het landhuis of de boerderij met de lanterkamer werd het landschap ingericht om ervan te genieten en ermee te pronken. Wie veel bos had, was rijk en een mooi aangelegd bos was een statussymbool. Uitgebreide lanen met opgaande bomen gaven structuur aan het landschap en vielen op te midden van landbouwgronden en hakhoutbossen. De lanen liepen door de weiden en bouwlanden of zij vormden met elkaar patronen. Bijzondere elementen van de geometrische aanleg, die tot omstreeks 1770 in zwang was, zijn de sterrenbossen, vierkante bospercelen die worden doorsneden door vier lanen die elkaar in het centrum snijden. Omstreeks 1770 deed de landschapsstijl zijn intrede. Veel geometrisch ingerichte parken werden omgevormd volgens de nieuwe mode. De strakke inrichting van de parken werd veranderd in natuurlijk ogende waterpartijen, gazons met boomgroepen en slingerende paden. In verschillende parken zijn kleine heuveltjes aangelegd op plaatsen waar men uitzicht had over weilanden.

Dergelijke heuvels worden ook wel “kiekenbelt” genoemd.

## Erfinrichting van landgoederen

Grote delen van het landschap danken hun verschijningsvorm aan de aanwezigheid van landgoederen door de vele bossen en bospercelen die hiertoe behoren. De landgoederen creëren een kleinschalig tot besloten landschap. Veel landgoederen hebben een rijke historie, die terug kan gaan tot in de middeleeuwen. De bouwwerken bestaan meestal uit een hoofdgebouw met verscheidene bijgebouwen. Landgoederen zijn zeer robuuste structuurdragers gebleken, doordat er weinig veranderingen hebben plaatsgevonden. Grote aaneengesloten bospercelen zijn intact gebleven, waarbij veranderingen veelal beperkt zijn gebleven tot de bouwkael. Tegenwoordig kunnen diverse functies gehuisvest zijn in het hoofdgebouw of de bijgebouwen, zoals bed & breakfast, workshops, adviesbureaus en stalruimte. Ontwikkelingen op bestaande landgoederen zijn veelal beperkt tot kleine veranderingen op de bouwkael. Voor deze ontwikkelingen worden in deze paragraaf geen richtlijnen opgenomen. In paragraaf 4.3.3 zijn welstandscriteria (eisen) opgenomen die gelden indien er een ontwikkeling speelt op een bestaand landgoed.

## Nieuwe landgoederen/Buitengoederen

Rijk en provincie bieden ruimte voor de ontwikkeling van ‘nieuwe landgoederen’. De opvatting van het begrip landgoed is van oudsher ‘een verzameling onroerend goed (terreinen, opstallen), waarbij de grondexploitatie uitgangspunt is. Het begrip ‘nieuwe landgoederen’ staat voor iets anders. Daarom sluiten wij aan op de benaming uit de notitie Buitengoederen. Een buitengoed (nieuw landgoed) is een nieuw fenomeen van buiten wonen zonder inkomsten uit de grondexploitatie en zonder het aspect van ‘tweede’ woning (zoals bij een buitenplaats). Een buitengoed ligt in het buitengebied en bestaat uit een ensemble van huis, tuin en omringende gronden, soms met landbouw- en vaak met natuurbestemming. Omdat de realisatie van een buitengoed een aanzienlijke impact heeft op de omgeving, worden naast criteria (zie paragraaf 4.3.3) ook richtlijnen meegegeven. De omvang van een buitengoed kan al snel 10 hectare bedragen, hetgeen vraagt om maatwerk. De in deze paragraaf beschreven richtlijnen dienen als hulpmiddel bij het ontwikkelen en toetsen van een bouwplan.

## Richtlijnen voor buitengoederen



1917



1953



1991

- [1] Aan de inrichting van een buitengoed dient een gedegen ruimtelijke analyse van de locatie (lagen-benadering) door een landschapsarchitect ten grondslag te liggen. Hieruit dienen uitgangspunten te worden gedestilleerd voor de ontwikkeling van het buitengoed. De uitgangspunten dienen in ieder geval de volgende onderdelen te bevatten: hoofdstructuur landschap, keuze toe te voegen natuurelementen, waterstructuur, recreatieve route (in verband met openbare toegankelijkheid), ontsluiting, bebouwingskarakteristiek. Over deze uitgangspunten dient eerst overeenstemming te bestaan met de gemeente, alvorens een inrichtingsschets kan worden opgesteld.
- [2] Voor de inrichting van het buitengoed zijn verschillende (ontwerp)modellen gemaakt, hieruit wordt een onderbouwde keuze gemaakt.
- [3] Het woongebouw 'van allure' moet in samenhang met het landschap worden ontworpen. Helder moet zijn op welke wijze de landschapsarchitect en architect dit gezamenlijk hebben uitgewerkt. 'Van allure' wil daarbij niet per definitie zeggen dat het een stevig volume moet worden. Het gaat erom dat het een bijzonder gebouw wordt dat een logisch geheel vormt met het omringende landschap. De vormgeving van landschap en architectuur dient bij te dragen aan een beleving van de identiteit of van de 'genius loci', de sfeer en het karakter van de plek. De ene keer kan dit een compact hoog gebouw betekenen en een andere keer een laag gebouw met een groot oppervlak. Schetsen van de nieuwe bebouwing worden in een vroeg stadium voorgelegd aan de Adviesraad Welstand. Aan de hand daarvan worden welstandscriteria voor het woongebouw geformuleerd.
- [4] De locatie van het woongebouw 'van allure' moet logisch volgen uit de analyse en uitgangspunten.
- [5] Zichtlijnen van de landgoederen zijn belangrijk.
- [6] Het voorgaande wordt vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan voor het nieuwe landgoed, dat na goedkeuring de basis vormt voor een bestemmingsplan en een uitgewerkt inrichtings- en beheerplan.

Samengevat dient er per aspect van architectonische expressie aandacht te worden besteed aan de volgende punten:

- [1] De locatie: hoofdvorm, materialen, kleuren, details en context;
- [2] De tijd: bouwstijl en trends;
- [3] De functie: typologie, uitstraling en prijsklasse;
- [4] De opdrachtgever: traditie landgoed.



## Erfinrichtingsrichtlijnen

### Erfindeling

- Compact;

### Ontsluiting

- Eén erftoegangsweg;

### Zonering van het erf

- Het erf dient een representatief voorerf (inclusief siertuin, moestuin, eiken- of fruitgaard), met daarop de bedrijfswooning, te hebben (voor informatie over de indeling van gebouwen op het erf, zie paragraaf 4.5.1, zonering van het erf);

### Relatie bebouwing

- Bebouwing dient een zekere samenhang te hebben. Dat moet blijken uit de plaatsing, materialisering en/of de vormgeving;

### Erfafscheidingen

- Opvallende terreinafscheidingen, zoals hekwerken en muren, moeten worden voorkomen. Bij voorkeur wordt hierbij gebruikgemaakt van beplanting en/of sloten;

### Verhogingen

- Gelet op de karakteristiek van het deelgebied zijn verhogingen van het erf niet toegestaan, mits het vanuit waterhuishoudkundig oogpunt noodzakelijk is;;

### Vergravingen

- Vergravingen voor een van buiten bereikbare garage of kelder zijn niet wenselijk en mogen in ieder geval niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;

### Positie elementen

- Bedrijfsmatige elementen (zoals silo's) dienen, indien mogelijk, geclusterd te worden. Bij voorkeur worden bedrijfsmatige elementen zoveel mogelijk inpandig opgenomen in de bedrijfsgebouwen of tussen bedrijfsgebouwen;

### Specifieke richtlijnen voor het oude hoevenlandschap

Uitgangspunt is het handhaven, herstellen en versterken van de karakteristieke kleinschaligheid van het oude hoevenlandschap. Ontwikkelingen op erven dienen opgevangen te worden door aanwezige, of te realiseren landschapselementen.

#### Positie van de bebouwing

- Variabel, reagerend op reliëf en landschapselementen;

### Specifieke richtlijnen voor open enken

Uitgangspunt is het handhaven, herstellen en versterken van de karakteristieke openheid van de enk. Ontwikkelingen op erven dienen zich te beperken tot de randen van de open enk;

#### Positie van de bebouwing

- Voor erven aan de randen, positie in de breedte om openheid van de enk intact te laten;
- Voor erven op de enk variabel, reagerend op reliëf van de enk;

### Specifieke richtlijnen voor natte laagtes

Uitgangspunt is het handhaven, herstellen en versterken van het karakteristieke open, natte karakter. Ontwikkelingen op erven dienen zich te beperken tot de randen van de natte laagtes.

#### Positie van de bebouwing

- Voor erven aan de randen, positie in de breedte om openheid van de natte laagte intact te laten.
- Voor erven in de natte laagte eenduidigheid. Uitsluitend bebouwingen over de breedte of over de lengte, reagerend op rationale opzet van de bouwkaavel.

### Specifieke richtlijnen voor buitengoederen (nieuwe landgoederen)

#### Karakter

- Het karakter van een buitengoed dient in evenwicht te zijn met de plek, tijd, functie en opdrachtgever. Bovenmatig scoren op slechts één aspect is onvoldoende voor een juiste landschappelijke inpassing;

#### Opbouw

- Het buitengoed is opgebouwd uit lanen, hoofd- en bijgebouwen, padenstelsels, bosjes en open velden. Deze elementen samen vormen een heldere structuur;

#### Ecologie

- Onderzoeken of het buitengoed kan bijdragen aan het realiseren van ecologische verbindingen en de wateropgave;

#### Waarden

- Onderzoeken hoe het plan kan bijdragen aan de positieve beïnvloeding van bestaande waarden (cultuurhistorie, ecologische waarde, landschapsbeeld).



verbeelding richtlijnen  
oude hoevenlandschap



verbeelding richtlijnen  
open enken



verbeelding richtlijnen  
natte laagtes

## 4.3.3 Criteria het oude cultuurlandschap

### BEBOUWINGSCRITERIA

#### Vorm

- Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn en een rustige vormgeving te krijgen (voor informatie over de uitstraling van bedrijfsbebouwing, zie paragraaf 4.5.2, uitstraling van (bedrijfs)bebouwing);
- Enkelvoudige hoofdvorm met eventueel daaraan ondergeschikte delen;
- Gebouwen dienen te zijn voorzien van een dakoverstek;
- Woning: traditionele kapvorm;
- Bedrijfsgebouwen: bij een asymmetrische bouw dient de hoogste bouwlaag op het erf georiënteerd te zijn;
- Bedrijfsgebouwen (stallen): zadeldak (andere stalvormen via de Adviesraad Welstand).

#### Detailtering

- Bestaande detailtering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen;
- Sobere detailtering;

#### Materiaalgebruik

##### Gevels

- Woning: baksteen/hout;

##### Dak

- Woning: pannen/riet;

##### Kozijnen

- Bedrijfsgebouwen: Kozijnen met negge en witte windveer toepassen;

#### Kleurgebruik

##### Gevels

- Woning: rood/roodbruin;
- Bedrijfsgebouwen: gedekte/donkere kleur, die afwijkt van de kleur van het dak;

##### Dak

- Woning: rood/grijs/zwart;
- Bedrijfsgebouwen: gedekte/donkere kleur, die afwijkt van de kleur van de gevel;

### Algemeen

- Handhaven, herstellen en benutten van de oude elementen: zowel de gebouwde elementen als de waardevolle bomen, struiken en tuinplanten.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.
- Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of winkel, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen kan afgeweken worden van de gebiedscriteria. In dat geval zal de Adviesraad Welstand aan de hand van de Algemene criteria uit hoofdstuk 6 het bouwplan beoordelen.
- Voor reclame-uitingen gelden specifieke criteria, die beschreven staan in hoofdstuk 5. Klik u hier voor de reclmecriteria.
- Bouwplannen in beschermde gezichten worden beoordeeld met behulp van de redengevende omschrijvingen, welke zijn opgenomen in bijlage 3.
- Overige bouwwerken (zoals silo's) dienen een donkere gedekte kleur te hebben.
- In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.

### Specifieke criteria voor bestaande landgoederen

#### Plaatsing

- Het hoofdgebouw moet als hoofdelement herkenbaar blijven op het landgoed. Zowel in vormgeving als in plaatsing op de kavel;

#### Detailtering

- Er worden detailteringingen toegepast die kenmerkend zijn voor het betreffende landgoed;

#### Materiaalgebruik

- Het materiaalgebruik van de gebouwen op het landgoed komt met elkaar overeen, waarbij de gevels dienen te zijn opgetrokken uit bakstenen;

### BEBOUWINGSRICHTLIJNEN

#### Vorm

De goothoogte dient zo laag mogelijk te blijven (zie paragraaf 4.5, Achtergrondinformatie).

#### Hergebruik gebouwen

Bij voorkeur worden bestaande (waardevolle) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft. Het in stand houden van een deel van de bedrijfsgebouwen voorkomt het ongewenst krimpen van streekeigen ensembles. Bij functieverandering is het van belang dat het nieuwe erf minder groot is dan het oorspronkelijke erf. Het oppervlak aan verharding mag niet toenemen.

#### Karakteristieke panden

Uitgangspunt is dat alle nieuwe bebouwing, wat betreft de goothoogte en positie op het erf, ondergeschikt is aan karakteristieke waardevolle boerderijen/panden. Dit betreft in ieder geval bijgebouwen en eventuele bedrijfsgebouwen.

Als er een nieuw woongebouw wordt opgericht, dient deze visueel ondergeschikt te zijn aan het karakteristieke waardevolle pand. Dit kan worden bereikt door middel van plaatsing van deze gebouwen achter de karakteristieke waardevolle boerderij/pand, door het hanteren van een lagere goot (waarbij de nok juist hoger kan zijn) en/of door het aanbrengen van erfbeplanting.

#### Vernieuwende architectuur

Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

#### Landgoederen

Uitgangspunt is dat alle nieuwbouw en aanpassingen aan bestaande gebouwen op een landgoed passen binnen de ruimtelijke karakteristiek die voor de afzonderlijke landgoederen in de gemeente is omschreven in de notitie "De Deventer Landgoederen, beschrijving en waardering".

## 4.4 Het jonge ontginningenlandschap

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van het gebied (paragraaf 4.4.1), wordt beschreven hoe bebouwing landschappelijk kan worden ingepast (paragraaf 4.4.2) en worden de criteria voor gebouwen benoemd (paragraaf 4.4.3).

### 4.4.1 Gebiedsbeschrijving

#### Ligging en ontstaan

Het jonge ontginningenlandschap bestaat uit heide- en broekontginningen. Dit zijn de meest recente ontginningen in het buitengebied van Deventer. Veelal zijn deze ontginningen gelegen in de dekzandvlakte in het oosten van het buitengebied van Deventer. Incidenteel zijn er jonge ontginningen te vinden in de natte laagtes van het oude cultuurlandschap. Aangezien het buitengebied van Deventer bestaat uit een mozaïek van landschapstypen komen rondom de heide- en broekontginningen ook open enken voor. Natte laagtes komen hier amper voor aangezien het landschap vrij egaal is. Landgoederen zijn van een recentere datum in vergelijking met de landgoederen uit het oude cultuurlandschap. Deze hebben veelal een rationelere opzet.

#### Landschapkenmerken

In deze paragraaf staan enkel richtlijnen en (specifieke) criteria beschreven voor de heide- en broekontginningen. Voor de open enken en natte laagtes gelden de richtlijnen die beschreven staan onder het oude cultuurlandschap.

#### De erven

De Sallandse erven hebben veelal een traditionele indeling in voor-, zij- en achterf. Hier geldt een heldere scheiding in gebouwen en gebruik van het voorerf (nutstuin, moestuin, siertuin en fruitgaard) en het achtererf (functionaliteit). In het jonge ontginningenlandschap is deze zonering van het erf goed waarneembaar door het rationele karakter. Veelal is de woonzone met daarbij behorende woonfuncties en recreatieve functies direct aan de weg gelegen (de ontginningsas), met daarachter de bedrijfskavel. Veelal is er sprake van gescheiden inritten: één inrit voor de woonkavel en één inrit voor de bedrijfskavel.

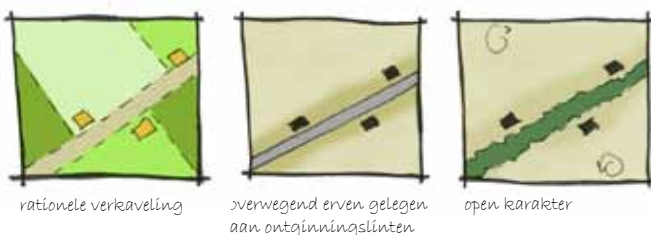
#### Gebouwkenmerken

De erven in dit deelgebied zijn gemiddeld vrij jong en zijn meer 'rechtlijnig' van opzet en hebben veelal minder bijgebouwen dan oudere erven. Veelal worden de jongere erven begrensd door strakke singels en erfbossen, waardoor deze minder 'rafelig' ogen dan de oudere erven. Op deze erven komt veelal bebouwing voor met een rechthoekige vorm en een zadeldak. De dakbedekking bestaat meestal uit een pannen. Het erf heeft een strakke, functionele indeling, waarbij bijgebouwen veelal bestaan uit een enkele grote stal. Nieuwe burgerwoningen bevatten veelal stijlkenmerken van de streekeigen Sallandse boerderijtypen. Oudere erven zijn veelal rondom open enken gelegen en worden gekenmerkt door het hallehuis-boerderijtype of het T-huis/L-vorm boerderijtype (zie paragraaf 4.5.3). De bebouwingen op oudere erven hebben een kenmerkende kap, met vaak een wolfseind voor en een dakschild achter. De dakbedekking bestaat meestal uit pannen of riet, of een combinatie daarvan. De schoorsteen zit vaak in het linker dakvlak. Veelal komen gepleisterde gevels voor met de voordeur vaak links in de voorgevel. Bij het hallehuis-boerderijtype komen vaak kleinere bijgebouwen voor op het erf (waaronder hooibergen). Bij T-huizen is meestal sprake van een aangebouwde varkensschuur en zijn architectonische details veelal sober.





### Heide- en broekontginningslandschap



Het heide- en broekontginningslandschap is een vrij open landschap met een variatie aan open en besloten gebieden. De voormalige heide- en broeklanden zijn nattere gebieden, die zijn ontgonnen en/of vergaand zijn ontwaterd. Het nieuwe landschap dat hierdoor is ontstaan, kenmerkt zich door dragende lineaire structuren van lanen, waterlopen en beplantingen. Het gebied kent een rationele verkaveling. De heide- en broekontginningsen zijn overwegend gelegen op dekvandvlakten, waardoor het gebied relatief weinig reliëf kent. De erven zijn op de kop van de percelen gelegen, aan de ontginningslinten. Doordat de onderlinge afstand tussen de ontginningslinten en de daaraan gelegen erven redelijk groot is, kent het gebied een overheersend open uitstraling, waarbij de open ruimten worden onderbroken door weg- en erfbeplantingen. De erfafscheidingen kennen weinig opgaande beplanting. Plaatselijk wordt deze openheid opgebroken door een bolle enk, bosstroken of landgoederen.



### Landgoederen

Er komen vele landgoederen voor in het buitengebied van Deventer. Deze hebben een grote impact op de verschijningsvorm van het landschap. Grote stukken aaneengesloten bospercelen en bosschages zijn onderdeel van landgoederen. De landgoederen zorgen dan ook voor een sterk besloten karakter binnen het open heide- en broekontginningslandschap. De landhuizen en buitenplaatsen hebben een sterke relatie met de aanwezige bospercelen/bosschages en zijn veelal op belangrijke zichtlijnen georiënteerd. De landgoederen in het jonge ontginningslandschap zijn van een recentere datum in vergelijking met de landgoederen uit het oude cultuurlandschap. De landgoederen hebben veelal een rationelere opzet. De landgoederen hebben veelal moderne stijlkenmerken, waarbij het landgoed niet uitsluitend ingericht is met bospercelen, maar ook met nieuwe natuur (zoals vochtige graslanden).



# Erfinrichting: heide- en broekontginningenlandschap



**Aandachtspunt**  
Onduidelijk voorerf door bedrijfsmatige toevoegingen aan de voorzijde van het erf.



**Aandachtspunt**  
Onvoldoende erfbeplanting rondom bedrijfskavel en geen compacte erfindeling.



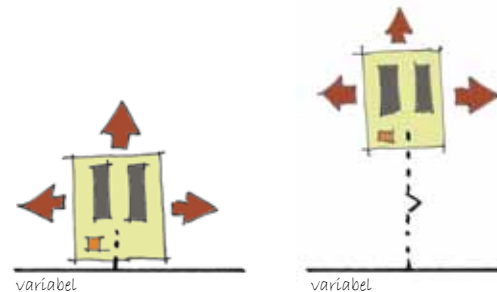
**Goede landschappelijke inpassing**  
Voldoende erfbeplanting, compact erf en woonzone aan de voorzijde van het erf.

## 4.4.2 Erfinrichting

### Erfinrichting in het heide- en broekontginningenlandschap

De hoeveelheid landschapselementen in het heide- en broekontginningenlandschap is sterk afgenomen (zie historische kaarten). Nog aanwezige bosstroken en bospercelen behoren meestal tot landgoederen, waardoor deze vrij goed intact zijn gebleven. Er is een opener landschap ontstaan, dat wordt afgewisseld met besloten gebieden van bosstroken/bospercelen. Deze nieuwe kwaliteit heeft mede tot gevolg dat erven minder verbonden zijn met landschapselementen. Veelal zijn de erven gelegen aan ontginningslinten. Erfbeplanting verknoopt het erf met de wegbeplanting. Dieper op het perceel gelegen erven hebben geen ondersteuning van landschapselementen, waardoor deze vrij in de open ruimte liggen en daardoor vrij opvallend kunnen zijn. Bij grootschalige toevoegingen (grote stallen) is het dan ook belangrijk dat erfbeplanting het bebouwingsbeeld enigszins nuanceert.

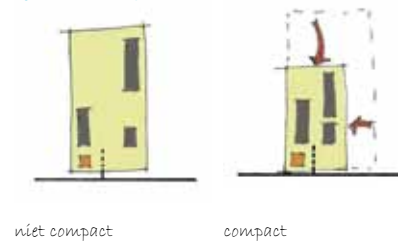
### [1] Ontwikkelingsrichting van het erf: de kavelvorm



Erven in het heide- en broekontginningenlandschap dienen aansluiting te vinden bij het rationele karakter van het landschap. De rechthoekige tot blokvormige percelen vragen om erven die een duidelijke functionele opzet hebben. Het gaat veelal om grootschaliger erven dan de erven in het oude cultuurlandschap. Hierdoor is het belangrijk dat de woonzone een duidelijke voorkant van het erf vormt, met daarchter de bedrijfskavel. De ontwikkelingsrichting kan variëren, afhankelijk van de diepte of breedte van het perceel waaraan het erf is gelegen. Dichte bebouwingslinten dienen te worden voorkomen. Het is gewenst dat tussen erven minimaal één perceel onbebouwd blijft.

[2] **Bouwrichting: de ordening van de gebouwen op het erf**  
Het ontginningenlandschap heeft niet een uitgesproken diepte of breedte. De percelen variëren van rechthoekig tot blokvormig. De bouwrichting van de gebouwen kan hierbij variëren. Het erf dient echter wel een compacte indeling te hebben die aansluit op een rechthoekige tot blokvormige kavelvorm. Dit versterkt het contrast met het oude cultuurlandschap (oude erven), die veelal een grillige kavelvorm hebben (onder andere door reliëf). Op het erf dient een duidelijke woonzone (met daarbij behorende woonfuncties en recreatieve functies) aanwezig te zijn, zo mogelijk direct aan de weg gelegen. Bedrijfsmatige toevoegingen (zoals een stal, silo, kuilhoop) zijn niet toegestaan in de woonzone en dienen op de bedrijfskavel te worden gepositioneerd.

### compactheid erf



[3] **Erfbeplanting: type landschapselement en soortkeuze**  
Het ontginningenlandschap is een sterk agrarisch landschap, hetgeen gezien mag worden. De erven zijn dan ook verbonden met het open, rationele landschap door een transparante erfbeplanting. Hierdoor blijft de agrarische (bedrijfsmatige) functie van het erf en landschap zichtbaar, maar wordt het overheersende beeld van bebouwing gematigd. Erven aan ontginningslinten dienen aansluiting te zoeken bij de wegbeplanting, door met name een groene uitstraling van de woonzone (aan de voorzijde van het erf). Dieper op het perceel gelegen erven dienen over het geheel genomen een stevigere erfbeplanting te krijgen, omdat deze open in het landschap liggen (geen verbinding met wegbeplanting mogelijk). Lineaire beplantingsvormen hebben de voorkeur, doordat deze het rationele karakter van het landschap benadrukken (in plaats van solitaire bomen/bomengroepen, gebruik van houtsingels/bomenrijen).

De woonzone dient een groene uitstraling te hebben. Gecultiveerde beplantingsvormen, zoals hagen en heggen zijn hierbij toegestaan. Op de bedrijfskavel dienen de beplantingen een informele/natuurlijke uitstraling te hebben. De erfscheidingen dienen dan ook aangeplant te worden met gebiedseigen landschapselementen.

#### uitstraling erf



transparant erf

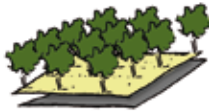
#### landschapselement als erfbeplanting



houtsingel



bomenrij



boomgaard



struweel

Onderstaand zijn de aanbevelingen ten aanzien van erfbeplanting weergegeven. Een totaal overzicht van richtlijnen staat onder Erfinrichtingsrichtlijnen.

- Geen dichte bebouwingslinten aan de ontginningsas van de heide- of broekontginning. Ruimte bewaren voor doorzichten naar het open landschap. Hiervoor ten minste één perceel onbebouwd laten tussen de erven;
- Transparante uitstraling van het erf. Openheid van het landschap verbinden met het erf door transparante beplanting, zoals houtsingels en bomenrijen;
- Gebruik van lineaire beplantingselementen, zoals houtsingels en bomenrijen, versterkt het rationele karakter van het landschap.
- Informele/natuurlijke uitstraling van erfbeplanting op de bedrijfskavel;
- Gebruik van gebiedseigen landschapselementen en beplantingssoorten;
- Behouden/versterken van het open, rationele karakter van het jonge ontginningslandschap;
- Erven dienen een rationele opzet te hebben met een rechthoekige, dan wel een blokvormige kavelvorm;
- Erven gelegen aan de ontginningsas dienen de woonzone op de kop van het perceel, aan de weg, te hebben;
- Erven, dieper gelegen op het perceel, in het open landschap dienen ten minste aan één zijde een beeldbepalend voorerf (woonzone) te hebben.



1917



1956



1991

## Landgoederen in het jonge ontginningenlandschap

In het navolgende zijn de belangrijkste kenmerken van de landgoederen omschreven. Voor een uitgebreidere omschrijving van de ruimtelijke karakteristiek en de kwaliteiten van de afzonderlijke landgoederen moet de notitie “De Deventer Landgoederen, beschrijving en waardering” geraadpleegd worden.

In de eerste helft van de negentiende eeuw gingen er steeds meer stemmen op om de heidevelden en zandverstuivingen te ontginnen. Veel landgoedeigenaren hebben hun bezittingen uitgebreid door gemeenschappelijke markegronden te kopen. De betere terreinen werden omgezet in landbouwgrond. In de drassige terreinen legden men rabatten aan. Rabatten zijn brede, langgerekte wallen met greppels erlangs. Grond die uit de greppels werd gehaald, werd op de walletjes gelegd, die gemiddeld zo'n 4 m breed waren. Na enige tijd werd de jonge boom even boven de grond gekapt, waarna er verschillende uitlopers werden gevormd. Het hakhout werd onder meer als brandhout gebruikt. Het voordeel van de hakhoutbossen was dat ze al na tien jaar geld gingen opleveren, terwijl opgaand bos pas na minstens dertig jaar geld opbrengt. Rabatten werden tot in de eerste helft van de twintigste eeuw aangelegd. In die tijd was de hakhoutcultuur al op haar retour. Douglas, fijnspar en zilverspar kwamen in de plaats van het oude hakhout.

### Landgoed Het Oostermaet

Binnen de landgoederen neemt Het Oostermaet een bijzondere plaats in, omdat hier nooit een landhuis heeft bestaan. De Gooiermarke gaf in 1558 het gebied Oostermaet in gebruik aan het Heilige Geest Gasthuis in Deventer. De meest geschikte gronden werden ontgonnen. De boerderij Oostermaet, voor het eerst vermeld in 1563, ligt aan de zuidostrand van een kamp die door bossen omringd is. In de tweede helft van de negentiende eeuw zijn grote delen van het vroegere natte heidegebied bebost. In de negentiende eeuw ontstond een landgoed waar de boerderijen Oostermaet, Groot Brander (1675), Kleine Brander (1860) en Keurhorst deel van uitmaken. In 1900 verkochten de Verenigde Gestichten het landgoed. De nieuwe eigenaar wilde er een groot jachtterrein van maken. Hij liet twee jachthuizen bouwen, Zomerdijk (1916) tegenover Klein Brander en het jachthuis bij boerderij Oostermaet. In 1923 werden de boerderijen Westerhof en Oosterhof gebouwd aan de Oerdijk. In 1931 werd ook een nieuwe boerderij gebouwd op erve Keurhorst, ter vervanging van de oude

### Erfinrichting van landgoederen

Grote delen van het landschap danken hun verschijningsvorm aan de aanwezigheid van landgoederen door de vele (hakhout) bossen en bospercelen die hiertoe behoren. De landgoederen creëren een kleinschalig tot besloten landschap in het open jonge ontginningenlandschap. Waar in het oude cultuurlandschap de landgoederen teruggaan tot in de middeleeuwen, zijn de landgoederen in het jonge ontginningenlandschap van een recentere datum. De bouwwerken bestaan, net zoals in het oude cultuurlandschap, meestal uit een hoofdgebouw met verscheidene bijgebouwen. Tegenwoordig kunnen diverse functies gehuisvest zijn in het hoofdgebouw of de bijgebouwen, zoals bed & breakfast, workshops, adviesbureaus, stalruimte, en dergelijk. Ontwikkelingen op bestaande landgoederen zijn veelal beperkt tot kleine veranderingen op de bouwkael. Voor deze ontwikkelingen worden in deze paragraaf geen richtlijnen opgenomen. In de welstandsparagraaf zijn welstandscriteria (eisen) opgenomen die gelden indien er een ontwikkeling speelt op een bestaand landgoed.

### Nieuwe landgoederen/Buitengoederen

Rijk en provincie bieden ruimte voor de ontwikkeling van ‘nieuwe landgoederen’. De opvatting van het begrip landgoed is van oudsher ‘een verzameling onroerend goed (terreinen, opstallen), waarbij de grondexploitatie uitgangspunt is. Het begrip ‘nieuwe landgoederen’ staat voor iets anders. Daarom sluiten wij aan op de benaming uit de notitie Buitengoederen. Een buitengoed (nieuw landgoed) is een nieuw fenomeen van buiten wonen zonder inkomsten uit de grondexploitatie en zonder het aspect van ‘tweede woning (zoals bij een buitenplaats). Een buitengoed ligt in het buitengebied en bestaat uit een ensemble van huis, tuin en omringende gronden, soms met landbouw- en vaak met natuurbestemming. Omdat de realisatie van een buitengoed een aanzienlijke impact heeft op de omgeving, worden naast criteria (zie paragraaf welstandscriteria) ook richtlijnen meegegeven. De omvang van een buitengoed kan al snel 10 hectare bedragen, hetgeen vraagt om maatwerk. De in deze paragraaf beschreven richtlijnen dienen als hulpmiddel bij het ontwikkelen en toetsen van een bouwplan.



1917



1956



1991

## Richtlijnen voor buitengoederen

- [1] Aan de inrichting van een buitengoed dient een gedegen ruimtelijke analyse van de locatie (lagen-benadering) door een landschapsarchitect ten grondslag te liggen. Hieruit dienen uitgangspunten te worden gedestilleerd voor de ontwikkeling van het buitengoed. De uitgangspunten dienen in ieder geval de volgende onderdelen te bevatten: hoofdstructuur landschap, keuze toe te voegen natuurelementen, waterstructuur, recreatieve route (in verband met openbare toegankelijkheid), ontsluiting, bebouwingskarakteristiek. Over deze uitgangspunten dient eerst overeenstemming te bestaan met de gemeente, alvorens een inrichtingsschets kan worden opgesteld;
- [2] Voor de inrichting van het buitengoed zijn verschillende (ontwerp)modellen gemaakt, hieruit wordt een onderbouwde keuze gemaakt;
- [3] Het woongebouw 'van allure' moet in samenhang met het landschap worden ontworpen. Helder moet zijn op welke wijze de landschapsarchitect en architect dit gezamenlijk hebben uitgewerkt. "Van allure" wil daarbij niet per definitie zeggen dat het een stevig volume moet worden. Het gaat erom dat het een bijzonder gebouw wordt dat een logisch geheel vormt met het omringende landschap. De vormgeving van landschap en architectuur dient bij te dragen aan een beleving van de identiteit of van de 'genius loci', de sfeer en het karakter van de plek. De ene keer kan dit een compact hoog gebouw betekenen en een andere keer een laag gebouw met een groot oppervlak. Schetsen van de nieuwe bebouwing worden in een vroeg stadium voorgelegd aan de welstandscommissie. Aan de hand daarvan worden welstandscriteria voor het woongebouw geformuleerd;

- [4] De locatie van het woongebouw 'van allure' moet logisch volgen uit de analyse en uitgangspunten;
- [5] Het vorenstaande wordt vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan voor het nieuwe landgoed, dat na goedkeuring de basis vormt voor een bestemmingsplan en een uitgewerkt inrichtings- en beheerplan. Samengevat dient er per aspect van architectonische expressie aandacht te worden besteed aan de volgende punten:
- [1] De locatie: hoofdvorm, materialen, kleuren, details en context;
- [2] De tijd: bouwstijl en trends;
- [3] De functie: typologie, uitstraling en prijsklasse;
- [4] De opdrachtgever: traditie landgoed.



## Erfinrichtingsrichtlijnen

### Erfindeling

- Compact;

### Ontsluiting

- Gescheiden of gezamenlijke ontsluiting;

### Zonering van het erf

- Het erf dient een representatief voorerf (inclusief siertuin, moestuin of fruitgaard), met daarop de bedrijfswoning, te hebben (voor meer informatie over de inrichting van het erf, zie paragraaf 4.5.1, zonering van het erf);

### Relatie bebouwing

- Bebouwing dient een zekere samenhang te hebben. Dat moet blijken uit de plaatsing, materialisering en/of de vormgeving;

### Erfafscheidingen

- Opvallende terreinafscheidingen, zoals hekwerken en muren, moeten worden voorkomen. Bij voorkeur wordt hierbij gebruikgemaakt van beplanting en/of sloten;

### Verhogingen

- Gelet op de karakteristiek van het deelgebied zijn beperkte verhogingen van het erf toegestaan, indien het vanuit waterhuishoudkundig oogpunt noodzakelijk is;

### Vergravingen

- Vergravingen voor een van buiten bereikbare garage of kelder zijn niet wenselijk en mogen in ieder geval niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;

### Positie elementen

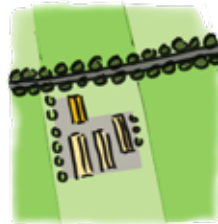
- Bedrijfsmatige elementen (zoals silo's) dienen, indien mogelijk, geclusterd te worden. Bij voorkeur worden bedrijfsmatige elementen zoveel mogelijk inpandig opgenomen in de bedrijfsgebouwen of tussen bedrijfsgebouwen;

### Specifieke richtlijnen voor heide- en broekontginningen

Uitgangspunt is het handhaven, herstellen en versterken van de karakteristieke openheid van het jonge ontginningenlandschap. Ontwikkelingen op erven dienen opgevangen te worden door aanwezige, of te realiseren transparante landschapselementen, zoals houtsingels en bomenrijen.

#### Positie van de bebouwing

- Rationele ordening, reagerend op een compacte erfindeling en al bestaande bedrijfsgebouwen.



verbeelding richtlijnen  
heide- en broekontginningen

### Specifieke richtlijnen voor buitengoederen (nieuwe landgoederen)

#### Karakter

- Het karakter van een buitengoed dient in evenwicht te zijn met de plek, tijd, functie en opdrachtgever. Bovenmatig scoren op slechts één aspect is onvoldoende voor een juiste landschappelijke inpassing;

#### Opbouw

- Het buitengoed is opgebouwd uit lanen, hoofd- en **bijgebouwen**, padenstelsels, bosjes en open velden. Deze elementen samen vormen een heldere structuur.

#### Ecologie

- Onderzoeken of het buitengoed kan bijdragen aan het realiseren van ecologische verbindingen en de wateropgave;

#### Waarden

- Onderzoeken hoe het plan kan bijdragen aan de positieve beïnvloeding van bestaande waarden (cultuurhistorie, ecologische waarde, landschapsbeeld);

#### Parkeren

- Parkeerfaciliteiten worden op één plek op het erf aangelegd;

## 4.4.3 Criteria het jonge ontginningenlandschap

### BEBOUWINGSCRITERIA

#### Plaatsing

- Variërend;

#### Vorm

- Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn en een rustige vormgeving te krijgen (voor meer informatie zie paragraaf 4.5.2, uitstraling bedrijfsbebouwing);
- Enkelvoudige hoofdvorm met eventueel daaraan ondergeschikte delen;
- Gebouwen dienen te zijn voorzien van een dakoverstek;
- Woning: traditionele kapvorm;
- Bedrijfsgebouwen: bij een asymmetrische bouw dient de hoogste bouwlaag op het erf georiënteerd te zijn;
- Bedrijfsgebouwen (stallen): zadeldak (andere stalvormen via de Adviesraad Welstand).

#### Detailtering

- Bestaande detailtering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen;
- Sobere detailtering;

#### Materiaalgebruik

##### Gevels

- Woning: baksteen/hout;

##### Dak

- Woning: pannen/riet;

##### Kozijnen

- Bedrijfsgebouwen: Kozijnen met negge en witte windveer toepassen.

#### Kleurgebruik

##### Gevels

- Woning: rood/roodbruin;
- Bedrijfsgebouwen: gedekte/donkere kleur, die afwijkt van de kleur van het dak;

##### Dak

- Woning: rood/grijs/zwart;
- Bedrijfsgebouwen: gedekte/donkere kleur, die afwijkt van de kleur van het dak;

### Algemeen

- Handhaven, herstellen en benutten van de oude elementen: zowel de gebouwde elementen als de waardevolle bomen, struiken en tuinplanten.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.
- Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of winkel, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen kan afgeweken worden van de gebiedscriteria. In dat geval zal de Adviesraad Welstand aan de hand van de Algemene criteria uit hoofdstuk 6 het bouwplan beoordelen.
- Voor reclame-uitingen gelden specifieke criteria, die beschreven staan in hoofdstuk 5.
- Bouwplannen in beschermde gezichten worden beoordeeld met behulp van de redengevende omschrijvingen, welke zijn opgenomen in bijlage 3.
- Overige bouwwerken (zoals silo's) dienen een donkere gedekte kleur te hebben.
- In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.

### Specifieke criteria voor bestaande landgoederen

#### Plaatsing

- Het hoofdgebouw moet als hoofdelement herkenbaar blijven op het landgoed. Zowel in vormgeving als in plaatsing op de kavel;

#### Detailtering

- Er worden detailteringen toegepast die kenmerkend zijn voor het betreffende landgoed;

#### Materiaalgebruik

- Het materiaalgebruik van de gebouwen op het landgoed komt met elkaar overeen, waarbij de gevels dienen te zijn opgetrokken uit bakstenen.

### BEBOUWINGSRICHTLIJNEN

#### Vorm

De goothoogte dient zo laag mogelijk te blijven (zie paragraaf 4.5, Achtergrondinformatie).

#### Hergebruik gebouwen

Bij voorkeur worden bestaande (waardevolle) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft. Het in stand houden van een deel van de bedrijfsgebouwen voorkomt het ongewenst krimpen van streekeigen ensembles. Bij functieverandering is het van belang dat het nieuwe erf minder groot is dan het oorspronkelijke erf. Het oppervlak aan verharding mag niet toenemen.

#### Karakteristieke panden

Uitgangspunt is dat alle nieuwe bebouwing, wat betreft de goothoogte en positie op het erf, ondergeschikt is aan karakteristieke waardevolle panden/boerderijen. Dit betreft in ieder geval bijgebouwen en eventuele bedrijfsgebouwen.

Als er een nieuw woongebouw wordt opgericht dient deze visueel ondergeschikt te zijn aan het karakteristieke waardevolle pand. Dit kan worden bereikt door middel van plaatsing van deze gebouwen achter het karakteristieke waardevolle pand, door het hanteren van een lagere goot (waarbij de nok juist hoger kan zijn) en/of door het aanbrengen van erfbeplanting.

#### Vernieuwende architectuur

Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

#### Landgoederen

Uitgangspunt is dat alle nieuwbouw en aanpassingen aan bestaande gebouwen op een landgoed passen binnen de ruimtelijke karakteristiek die voor de afzonderlijke landgoederen in de gemeente is omschreven in de notitie "De Deventer Landgoederen, beschrijving en waardering".

## 4.5 Achtergrondinformatie

### 4.5.1 Zonering van het erf

In de afgelopen decennia is de betekenis van het (agrarisch cultuur) landschap voor de stedeling toegenomen. Dit komt tot uiting in de woonfunctie die in veel voormalige boerderijen is ondergebracht, maar ook in het recreatieve gebruik van wandel-, fiets- en kanoroutes, paardenbakken, rijhallen en mini-campings. Anderzijds is door de schaalvergroting in de landbouw het boeren erf veranderd van een hallehuis, met alle functies onder één dak, tot een functioneel conglomeraat van bedrijfsbebouwing, stallen, schuren, bergingen, mest- en voedersilo's, mestvergistingsinstallaties, kuilvoer, et cetera. Deze ontwikkelingen vragen, naast een algehele visie op beleid en beleving van het buitengebied, om een herschikking en ordening op de agrarische bouwkvelds. Als richtlijn geven wij dan ook de volgende ordening van het erf mee:

- Een woonzone, met daarin de bedrijfswoning en de recreatieve functies gekoppeld aan de routestructuren.
- Een bedrijfskavel met bedrijfsgebouwen en eigen functionele indeling.

De woonzone heeft als doel afstand te creëren tussen de ontsluitingsweg en de bedrijfskavel, een voorgrond te creëren waardoor massieve elementen (bedrijfsgebouwen) minder beeldbepalend zijn en het erf als geheel overzichtelijk te maken. In het oude cultuurlandschap is door de grillige kavelvorm niet altijd een duidelijk onderscheid te maken tussen een woonzone en een bedrijfskavel. Hier geldt dan ook de richtlijn om het voorerf, waarop de bedrijfswoning gesitueerd is, een representatieve zijde van het erf te laten zijn. Rondom het voorerf staan meestal monumentale bomen waardoor deze een fraaie, groene uitstraling heeft. Belangrijk is dat bedrijfsgebouwen afstand houden ten opzicht van het woonerf. Dit dient te voorkomen dat het voorerf wordt omsloten door de bedrijfskavel (bedrijfsgebouwen), waardoor deze zijn uitstraling richting het landschap verliest. In het oude cultuurlandschap is er veelal sprake van een gezamenlijke ontsluiting van de woonzone en de bedrijfskavel.

### 4.5.2 Uitstraling (bedrijfs)bebouwing

In het buitengebied vindt men een grote diversiteit aan bebouwing. Elk gebouw heeft zijn eigen maatvoering, vorm, materialisering, kleurgebruik en mate van detaillering. Ondanks de verschillen in deze elementen bestaat er toch een stereotype bebouwing voor het buitengebied. Bebouwingen die een goede balans vinden met het omringende landschap en daardoor een aangename uitstraling hebben. Deze bebouwingen hebben een beeldbepalend dakvlak en een lage goothoogte. Deze bebouwing functioneert als de goede standaard.



de goede standaard: beeldbepalend dakvlak door een lage goothoogte

Vanwege schaalvergroting en de daarbij behorende grotere maatvoering van bedrijfsgebouwen dreigt deze aangename uitstraling verloren te gaan. Vanwege functionele eisen zijn goothoogten hoger. Dit verandert de verhouding tussen de gevel en het dakvlak. Het dakvlak wordt minder beeldbepalend doordat de gevel dominantanter wordt.



dominante gevel door een hoge goothoogte

Nieuwe stalvormen, zoals foliestallen en zaagtandstallen, kunnen de betekenis van het dakvlak sterk verminderen en geven daardoor een onrustig beeld in het landschap.



nieuwe stalvorm: foliestal

Door aandacht te besteden aan de vormgeving van bedrijfsgebouwen, waarbij de gewenste dak-gevelverhouding van 2:1 niet wenselijk is (vanwege functionele eisen), kan men het dakvlak alsnog beeldbepalend maken.



dakverlenging zorgt voor een beeldbepalend dakvlak



dakverlenging over de gevel

Per deelgebied dient te worden gekeken of het landschappelijk raamwerk robuust genoeg is om bebouwingen, die afwijken van de gewenste dak-gevelverhouding (2:1), op te vangen. In het oude hoevenlandschap heeft bijvoorbeeld een foliestal minder impact op de omgeving, dan op een open enk.

Voor elk erf geldt maatwerk. Op erfniveau, maar ook op bebouwingsniveau. De beschreven richtlijnen voor de zonering van het erf en de uitstraling van de bebouwing gelden als hulpmiddelen voor een goede landschappelijke inpassing van het erf.



### 4.5.3 Achtergrondinformatie boerderijtypen

#### hallehuisboerderij

Huis en bedrijf zitten in één bouwvolume. Dit is veruit het meest voorkomende type boerderij, zowel kenmerkend voor Nederland als voor Overijssel.

<b>Plattegrond:</b>	Rechthoekige, langwerpige <u>hoofdvorm</u> . Deel in middenbeuk, stalruimten in zijbeuken (vee met koppen naar deel). Hoofdingang in voor- of zijgevel. Stookwand tegen scheidingswand woon- en bedrijfsgedeelte.
<b>Kenmerken kap:</b>	Laag aflopend <u>zadeldak</u> met of zonder <u>wolfseind</u> (en). Groot dakoppervlak met schoorsteen midden op de <u>kap</u> . <u>Dak</u> gedekt met stro, riet of dakpannen. Geen goten.
<b>Kenmerken gevels:</b>	Beeld wordt door <u>voorgevel</u> (van woonhuis) bepaald. Voorgevel asymmetrisch met grote ramen en luiken. Achtergevel symmetrisch met centraal geplaatste baanderdeuren. Lage zijgevels.
<b>Kleur en materiaal:</b>	Riet, rode of grijze dakpannen. Rode bakstenen in kruisverband naturel, zwarte of donkerrode houten gevels. Luiken voordeur en deeldeuren in donkere tinten Hiërarchie in kleur tussen woon- en bedrijfsgedeelte.

#### L-vorm boerderijtype (krukhuis)

Het bedrijfsgedeelte heeft zich losgemaakt van het woongedeelte. Het woongedeelte kan smaller zijn dan het bedrijfsgedeelte of er tegenaan staan.

<b>Plattegrond:</b>	L-vorm. Deel in middenbeuk, stalruimten in zijbeuken (vee met koppen naar deel). Stookwand tegen scheidingswand woon- en bedrijfsgedeelte.
<b>Kenmerken kap:</b>	Voorhuis <u>schilddak</u> , achterhuis <u>zadeldak</u> . <u>Dak</u> gedekt met riet of dakpannen.
<b>Kenmerken gevels:</b>	Beeld wordt door <u>voorgevel</u> (woonhuis) bepaald. Vensters met luiken, ramen met roeeverdeling. Achtergevel symmetrisch met centraal geplaatste baanderdeuren. Achterhuis lage zijgevels.
<b>Kleur en materiaal:</b>	Riet, rode of grijze dakpannen. Rode of bruine <u>baksteen</u> . Luiken, voordeur en deeldeuren in donkere tinten.

#### T-huis

<b>Plattegrond:</b>	T-vorm. Deel in middenbeuk, stalruimten in zijbeuken (vee met koppen naar deel). Stookwand tegen scheidingswand woon- en bedrijfsgedeelte.
<b>Kenmerken kap:</b>	Voorhuis <u>schilddak</u> , achterhuis <u>zadeldak</u> . <u>Dak</u> gedekt met riet of dakpannen.
<b>Kenmerken gevels:</b>	Beeld door <u>voorgevel</u> (woonhuis) bepaald. Asymmetrische voorgevel. Vensters met luiken, ramen met roeeverdeling. Achtergevel symmetrisch met centraal geplaatste baanderdeuren. Voorhuis hoge zijgevels, achterhuis lage zijgevels.
<b>Kleur en materiaal:</b>	Riet, rode of grijze dakpannen. Rode of bruine <u>baksteen</u> . Luiken, voordeur en deeldeuren in donkere tinten.

#### Los woonhuis

Het woonhuis is losgekoppeld van het bedrijfsgedeelte. Met name aan het eind van de twintigste eeuw wilden boeren ook gewoon in een huis wonen dat meer leek op dat van stedelingen.



mm

Sindon lingerie

BEDDING



Schiedamsche Oudekerkplein

# 5.0 Reclamebeleid

## 5.1 Wat is reclame?

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclame is daarom ook niet toegestaan bij een woning, met uitzondering van reclame voor beroepen of bedrijven aan huis.

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

Met deze nota worden alleen criteria gesteld aan reclame-uitingen. Daaronder vallen geen verwijsborden (niet zijnde verwijsreclame). Ideële reclame en niet zuiver commerciële reclame (bijvoorbeeld voor dorpsevenementen of verkiezingsborden) en reclame voor streekproducten is toegestaan tot maximaal 6 weken.

## 5.2 Opzet reclamebeleid

Bij het beoordelen van vergunningaanvragen reclame-uitingen, is het zinvol onderscheid te maken tussen verschillende functies. Een sportterrein vraagt bijvoorbeeld een andere benadering dan een winkelgebied. Daarom zijn de criteria gekoppeld aan de bestemming van het betreffende perceel. Voor enkele gebieden gelden vanwege de bijzondere waarde of functie afwijkende criteria. Het gaat dan om het kernwinkelgebied, de binnenstad buiten het kernwinkelgebied, De Boreel, de winkelcentra en bedrijventerreinen. Op de reclamekaart behorende bij deze nota zijn deze gebieden weergegeven. Daaruit blijkt tot welk gebied een bepaalde locatie behoort. Als een perceel geen onderdeel uitmaakt van één van deze gebieden, zal toetsing plaatsvinden aan de hand van de overige 'bestemmingsgerichte criteria'

De criteria zijn opgedeeld in aantal, plaatsing, vorm en kleur en

maatvoering. Al deze aspecten hebben een belangrijke invloed op het straatbeeld.

## 5.3 Procedure

Op grond van de huidige Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is het - kort gezegd - verboden zonder vergunning een onroerende zaak te gebruiken voor handelsreclame die zichtbaar is vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats. Op grond van dezelfde verordening is dit verbod echter niet van toepassing voorzover de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing is en dat is het geval zodra er sprake is van 'bouwen'.

De welstandsnota vormt echter wel het toetsingskader voor:

- vergunningplichtige bouwactiviteiten en,
- reclameactiviteiten die niet onder het begrip bouwen vallen, maar wel vergunningsplichtig zijn volgens de APV.

Als een reclame-uiting in strijd is met de reclamecriteria, dan kan voor een reclame-uiting wel een vergunning worden afgegeven indien:

1. de reclame-uiting deel uitmaakt van een bouwwerk waarvoor ingevolge de Monumentenwet 1988 of een gemeentelijke of provinciale verordening reeds een vergunning is verleend;
2. Het kan voorkomen dat een reclame-uiting niet voldoet aan de criteria of deze niet toereikend zijn. De adviesraad kan echter van oordeel zijn dat de reclame-uiting een positieve bijdrage levert aan de betreffende omgeving of dat de reclame anderszins noodzakelijk is. Burgemeester en wethouders kunnen dan van de criteria afwijken. Er moet dan wel sprake zijn van een bijzondere situatie en een bijzondere kwaliteit die de afwijking rechtvaardigen. Het kan bijvoorbeeld gaan om belangrijke maatschappelijke functies, tankstations, volimineuze detailhandel en grote horecagelegenheden. De adviesraad beoordeelt dat naar de algemene criteria (zie hoofdstuk 6).

## 5.4 Beleid

Reclame in de openbare ruimte is een van de bepalende elementen voor de identiteit van het straatbeeld. Ondernemers komen en

gaan, verbouwen, moderniseren, willen de aantrekkingskracht van hun panden versterken en gebruiken hiervoor onder meer gevelreclame, 'losse' borden of objecten voor hun winkel. Veel ondernemers zijn niet op de hoogte van de te volgen procedure bij het aanbrengen van reclame-uitingen. Het aantal verschijningsvormen van buitenreclame en hiermee het risico op verrommeling nemen de laatste jaren toe. Daarnaast dienen er duidelijke richtlijnen te zijn voor exploitanten van buitenreclame. Het is de taak van de gemeente om de hoogwaardige uitstraling van het straatbeeld te bewaken. Een goed reclamebeleid zorgt ervoor dat er evenwicht bestaat tussen de beeldkwaliteit van de gemeente, de verkeersveiligheid en de belangen van de ondernemers.

Het nieuwe reclamebeleid geeft overzichtelijk weer welke reclame-uitingen op welke plek zijn toegestaan en op welke manier deze reclame-uitingen mogen worden vormgegeven. Er zullen hoogst- waarschijnlijk nog nieuwe reclamevormen ontwikkeld worden, die nog niet in een tabel zijn ondergebracht. Voor nieuwe reclamevormen is maatwerk noodzakelijk. De Adviesraad zal bij nieuwe reclamevormen om advies worden gevraagd. Desondanks ontstaat er met het nieuwe reclamebeleid een totaaloverzicht en wordt een versnipperd beleid voorkomen. Voorheen was het reclamebeleid vooral gericht op de binnenstad, waardoor het straatbeeld buiten dit gebied makkelijk kon verrommelen door tal van reclame-uitingen.

Verder worden gronden langs de openbare weg (openbaar groen) vaak te pas en te onpas clandestien gebruikt voor de plaatsing van allerlei al dan niet tijdelijke verwijsreclameborden. De praktijk is harder dan de leer. Dientengevolge neemt ook de druk op de beeldkwaliteit van de openbare ruimte alleen maar verder toe. Dit overigens niet alleen door reclame binnen het openbaar gebied. Ook vaste reclame aan of op panden of op privéterreinen, is medebepalend voor de uitstraling van de openbare ruimte.

## 5.5 Welke reclamevormen zijn op welke plek toegestaan?

In tabel 'toegestane reclame-uitingen' is weergegeven welk type reclame-uiting op welke plek is toegestaan. Indien een andere of nieuwe vorm van reclameuiting wordt aangevraagd, ligt de beoordeling in handen van de Adviesraad.

De volgende typen reclame-uitingen worden in deze nota onderscheiden:

## Aan de gevel

Reclameborden, haaks op gevel



Lichtreclame



Banieren (verticaal opgespannen vlaggen)



Reclameborden, vlak op de gevel



Thematische beelden



Losse letters



*Stuutel tot kwaliteit: toepassen van losse lichtletters in plaats van lichtbakken. Dit kunnen verlichte doosletters zijn, maar ook zwevend aangebrachte letters die aan de achterzijde lichtgevend zijn. Losse letters laten meer van het onderliggende gevelbeeld intact en gaan de architectuur minder domineren.*

## Vrijstaand

Reclameborden, vlakke borden



Two-sides



Zuilen



Billboards



Vlaggen



Tabel: toegestane reclame-uitingen (**Gebiedsgericht**)

Gebiedsgerichte reclame criteria (zie paragraaf 5.7) zijn van toepassing op de reclame-uitingen bij of aan panden gelegen in de gebieden, welke zijn opgenomen op de reclamekaart, behorende bij deze nota. Uitgezonderd zijn reclame-uitingen in de openbare ruimte. Daarvoor gelden de reclamecriteria in de tabel 'openbare ruimte' (zie paragraaf 5.8).

In de onderstaande tabel is weergegeven welke gebieden onderscheiden worden en welke vormen van reclame-uitingen daar zijn toegestaan. Voor locaties buiten deze gebieden (het 'overige gebied') gelden de bestemmingsgerichte criteria.

	Kernwinkel-gebied	Binnenstad buiten kern-winkelgebied	De Boreel	Bedrijven-terreinen	Overige winkelcen-tra
<b>Aan de gevel</b>					
<i>Reclameborden, haaks op de gevel</i>					
<i>Reclameborden, vlak op de gevel</i>					
<i>Losse letters</i>					
<i>Lichtreclame, lichtgevend</i>					
<i>Lichtreclame, bewegend</i>					
<i>Spandoeken</i>					
<i>Vlaggen</i>					
<i>Banieren</i>					
<i>Thematische beelden</i>					
<b>Vrijstaand</b>					
<i>Reclameborden</i>					
<i>Lichtreclame, lichtgevend</i>					
<i>Lichtreclame, bewegend</i>					
<i>Zuilen</i>					
<i>Spandoeken</i>					
<i>Vlaggen</i>					

Tabel: toegestane reclame-uitingen (**Bestemmingsgericht**)

Bestemmingsgerichte reclame criteria zijn van toepassing op de reclame-uitingen bij of aan panden, indien op grond van de bestemming van het betreffende perceel reclame is toegestaan. In de onderstaande tabel zijn de bestemmingen en de daar toegestane vormen van reclame-uitingen weergegeven. De bestemmingsgerichte reclame criteria (zie paragraaf 5.8) zijn niet van toepassing op de specifieke gebieden welke zijn weergegeven op de reclamekaart, zoals het kernwinkelgebied en de binnenstad buiten het kernwinkelgebied. Daarvoor gelden de gebiedsgerichte reclame criteria. Voor reclame-uitingen in de openbare ruimte gelden de criteria welke zijn opgenomen in de laatste tabel in paragraaf 5.8.

	Detailhandel Horeca Centrum Maatschappelijk Dienstverlening Kantoor	Sport Recreatie Cultuur en ontspanning	Bedrijf	Wonen of woongebied met bedrijf of beroep aan huis	Agrarisch
<b>Aan de gevel</b>					
<i>Reclameborden, haaks op de gevel</i>					
<i>Reclameborden, vlak op de gevel</i>					
<i>Losse letters</i>					
<i>Lichtreclame, lichtgevend</i>					
<i>Lichtreclame, bewegend</i>					
<i>Spandoeken</i>					
<i>Vlaggen</i>					
<i>Banieren</i>					
<b>Vrijstaand</b>					
<i>Reclameborden</i>					
<i>Lichtreclame, lichtgevend</i>					
<i>Lichtreclame, bewegend</i>					
<i>Zuilen</i>					
<i>Spandoeken</i>					
<i>Vlaggen</i>					

## 5.6 Algemene criteria reclame-uitingen

Voor alle reclame-uitingen gelden de volgende criteria:

- geen reclame voor bedrijven die niet in het pand gehuisvest zijn, of voor producten die niet ter plaatse worden vervaardigd of verkocht;
- geen reclame op een onbebouwd perceel;
- reclame is een ondergeschikt element van het gebouw;
- reclame is in relatie tot het pand ontworpen (compositie, detailering, vorm, materiaal en kleur past bij het pand);
- geen reclame bij woningen (met uitzondering van aan huis verbonden beroepen of bedrijven);

Als van de reclame-criteria wordt afgeweken, kan eventueel een toetsing plaatsvinden door de Adviesraad aan de hand van de Algemene criteria.

Voor de volgende gebouwen/reclame-uitingen geldt specifiek beleid:

- Monumenten;
- Makelaarsborden;
- Bouwborden;
- Tijdelijke reclame;

### Monument

Als u reclame wilt realiseren aan een monument dan dient u hiervoor altijd een vergunning aan te vragen.

### Makelaarsborden

Makelaarsborden en verhuurborden zijn toegestaan als voldaan wordt aan de volgende criteria:

- opschriften en aankondigingen betrekking hebbend op: Openbare verkoping, aanbiedingen ter verkoop, verhuur of verpachting van een onroerende zaak, voor zolang zij feitelijke betekenis hebben;
- het beroep, de dienst, of het bedrijf dat in of op de onroerende zaak wordt uitgeoefend of waarvoor die zaak is bestemd, zomede op naamborden. Mits deze opschriften en aankondigingen gezamenlijk geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup> en geen van alle een grotere afmeting in een richting hebben dan 1 m en mits deze opschriften en aankondigingen niet verlicht zijn aangebracht op of aan een onroerende zaak. Voor makelaarsborden aan bedrijfspanden geldt een maximaal oppervlak van 3 m<sup>2</sup>.

### Bouwborden

Bouwborden zijn toegestaan indien deze betrekking hebben op de naam en/of aard van in uitvoering zijnde bouwwerken en/of op de namen van degenen die bij het ontwerp en/of de uitvoering van het bouwwerk zijn betrokken. Daarbij gelden de volgende criteria:

- de borden dienen op het bouwterrein (of de grens) daarvan geplaatst te worden;
- de borden zijn niet toegestaan op openbare grond;
- aangebracht op bouwafrastering of steigerdoek: dan dient de reclame vlak te zijn aangebracht;
- bouwreclameborden zijn niet toegestaan aan brugleuningen of keerhekken;
- bouwreclameborden zijn tijdelijk toegestaan gedurende de periode dat werk in uitvoering is ten behoeve van bouw- en sloopactiviteiten en activiteiten in de grond-, weg- en waterbouw. Na het beëindigen van het werk is het bouwbord niet langer functioneel te achten en dient het bouwbord te worden verwijderd.

### Tijdelijke reclame

Tijdelijke reclame is bijvoorbeeld de aankondiging van een dorpsvenement, verkiezingsbord of een open dag. Een andere vorm van tijdelijke reclame is bijvoorbeeld reclame voor de verkoop van seizoensgebonden producten. Tijdelijke reclame is reclame voor een periode van maximaal 6 weken.

In de bijlagen wordt uitgelegd wat onder ideële en niet zuiver commerciële reclame wordt verstaan.

## 5.7 Gebiedsgerichte reclamecriteria

1. Kernwinkelgebied	
	Aan de gevel
Algemeen	- wat betreft afmeting, vorm, materiaal en kleur is reclame een <u>ondergeschikt</u> element in de pui en in het stadsbeeld.
Aantal	- per pand is maximaal één reclame-uiting per 10 m gevel toegestaan (exclusief reclame-uitingen op de ruiten); - bij reclame-uitingen op de ruiten (stickers) is per etalageruit één vermelding mogelijk.
Plaatsing	- alleen boven de deur(en); wanneer dit niet mogelijk is, kunnen andere plaatsen in aanmerking komen; - de reclame bevindt zich niet boven de onderdorpels van de ramen op de eerste verdieping; - loodrecht op, of evenwijdig aan en vlak tegen de gevel; - uithangborden dienen op een zo symmetrisch mogelijke wijze te worden geplaatst.
Vorm en kleur	- de <u>detaillering</u> , maat, materialisatie en kleurstelling van de pui en het pand zijn uitgangspunt voor de reclamevorming; - geen mechanisch bewegende delen; - geen lichtcouranten (bewegende tekst), knipperende reclame of beeldschermreclame; - onverlicht, of (niet knipperende) neonreclameletters in losse en open vorm; - geen lichtbakreclame, losse doosletters zijn wel toegestaan; - volledig dichtplakken of schilderen van etalageruiten is niet toegestaan; - reclame is chic en ingetogen, in combinatie met huisstijl van onderneming; - naamsaanduidingen en/of logo's op etalageruiten alleen in losse letters; - geen slingers van (knipper)verlichting.
Maatvoering	- stickers tot een maximum van 10% van het gehele raamoppervlak, met een maximale letterhoogte van 20cm; - maximaal ter breedte van deur(en); - loodrecht op de gevel aangebrachte borden: maximale oppervlakte 0,50 m <sup>2</sup> , maximaal 75 cm uitsteken inclusief bevestiging en op minimaal 2,2 m hoog. Bij voorkeur in de vorm van uithangbord; - bij een keuze voor meerdere haaks op de gevel aangebrachte reclame-uitingen is de minimale tussenmaat 10 m; - maximaal 40 cm hoog.
	<b>Vrijstaand: niet toegestaan</b>

## 2. Binnenstad buiten kernwinkelgebied

Aan de gevel	
Aantal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- per pand is maximaal één reclame-uiting per 10 m gevel toegestaan (exclusief reclame-uitingen op de ruiten);</li> <li>- bij reclame-uitingen op de ruiten (stickers) is per etalageruit één vermelding mogelijk.</li> </ul>
Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> <li>- alleen boven de deur(en); wanneer dit niet mogelijk is kunnen andere plaatsen in aanmerking komen;</li> <li>- de reclame bevindt zich niet boven de onderdorpels van de ramen op de eerste verdieping;</li> <li>- loodrecht op, of evenwijdig aan en vlak tegen de gevel;</li> <li>- uithangborden dienen op een zo symmetrisch mogelijke wijze te worden geplaatst.</li> </ul>
Vorm en kleur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de <u>detaillering</u>, maat, materialisatie en kleurstelling van de pui en het pand zijn uitgangspunt voor de reclamevorming;</li> <li>- geen lichtcouranten (bewegende tekst), knipperende reclame of beeldschermreclame;</li> <li>- geen mechanisch bewegende delen;</li> <li>- volledig dichtplakken of schilderen van etalageruiten is niet toegestaan;</li> <li>- reclame is chic en ingetogen, in combinatie met huisstijl van onderneming;</li> <li>- op etalageruiten naamsaanduidingen en/of logo's alleen in losse letters;</li> <li>- geen lichtbakreclame, losse doosletters zijn wel toegestaan.</li> </ul>
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de breedte evenwijdig aan de gevel aangebrachte reclame maximaal gelijk aan de pui, gevelbrede reclame is niet toegestaan;</li> <li>- loodrecht op de gevel aangebrachte uitsteekbakken of uithangborden: maximale oppervlakte 0,64 m<sup>2</sup>, maximaal 75 cm uitsteken inclusief bevestiging en op minimaal 2,2 m hoog. Bij voorkeur in de vorm van uithangbord;</li> <li>- bij een keuze voor meerdere haaks op de gevel aangebrachte reclame-uitingen is een minimale tussenmaat van 10 m vereist;</li> <li>- stickers tot een maximum van 10% van het gehele raamoppervlak.</li> </ul>
Vrijstaand	
Aantal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- per pand is maximaal één reclamebord of zuil toegestaan;</li> </ul>
Vorm en kleur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geen mechanisch bewegende delen;</li> </ul>
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maximaal 1,5m hoog en maximaal 1 m<sup>2</sup>.</li> </ul>



### 3. De Boreel

	<p><b>Aan de gevel</b> De ontwerpprojecten gevelreclame d.d. 9 januari 2007 gelden als achtergronddocument voor de beoordeling van reclame-uitingen. Daarop zijn onder andere de zones aangegeven waar thematische beelden (ook wel 'emobeelden' genoemd) zijn toegestaan.</p>
	<p><b>Noordelijke bebouwing</b></p>
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aan de gevels van het winkelcentrum De Boreel is alleen individuele gevelreclame toegestaan aan de zijde van de Houtmarkt en het Boreelplein;</li> <li>- Aan de Handelskade is ruimte gereserveerd op de eerste verdieping om thematische beelden (geen logo's of namen) te plaatsen, tot een maximum van 50% van deze zone;</li> <li>- Aan de Verzetslaan is alleen individuele reclame toegestaan in het rechterdeel, op de begane grond. Het overige gedeelte is gereserveerd voor de thematische beelden;</li> <li>- Aan het Boreelplein is ter plaatse van het rechter stijgpunt naar de eerste verdieping op begane grondniveau voorzien in de mogelijkheid om, in combinatie met de op de eerste verdieping aangegeven vlakken, een thematisch beeld aan te brengen;</li> <li>- Aan de Mr. De Boerlaan mag aan het uitkragende gedeelte, ter plaatse van het rechthoekige gedeelte, één vlakke reclame-uiting (onverlicht) met een maximum van 10% van het geveleoppervlak worden aangebracht, in een donkere kleurstelling;</li> <li>- Aan de Mr. De Boerlaan mogen op de daarvoor aangewezen zones thematische beelden worden aangebracht.</li> </ul>
Aantal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- per winkel is maximaal één reclame-uiting per 10 m gevel toegestaan (exclusief reclame-uitingen op de ruiten);</li> </ul>
Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuele gevelreclame dient in de 1,7 m hoge zones te worden aangebracht, zowel op begane grond als eerste verdieping, waarbij op de verdieping geen haakse gevelreclame is toegestaan;</li> <li>- Metalen/aluminium banieren mogen eveneens in deze zone geplaatst worden, waarbij wordt opgemerkt dat ter plaatse van de over twee bouwlagen doorgaande puien onder het door de woningen gevormde <u>overstek</u> geen banieren worden aangebracht.</li> </ul>
Vorm en kleur individuele reclameuiting	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Standaard worden de als geperforeerd aangegeven aluminium banieren aangebracht;</li> <li>- Geen mechanisch bewegende delen;</li> <li>- Volledig dichtplakken of schilderen van etalageruiten is niet toegestaan;</li> <li>- Op etalageruiten naamsaanduidingen en/of logo's alleen in losse letters.</li> </ul>
Vorm en kleur thematische beelden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alleen daarvoor geschikte folie;</li> <li>- Niet glimmend;</li> <li>- Donkere kleuren.</li> </ul>
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Banieren steken maximaal 0,75m uit (inclusief bevestiging);</li> <li>- Stickers met naam of logo tot een maximum van 10% van het gehele raamoppervlak (met uitzondering van thematische beelden).</li> </ul>
	<p><b>Oostelijke bebouwing</b></p>
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuele gevelreclame aan het Boreelplein is alleen toegestaan in de daarvoor aangewezen zones op de begane grond, 1e en 2e verdieping;</li> <li>- Aan de winkelstraat van het Boreelplein is op de tweede verdieping geen gevelreclame toegestaan;</li> <li>- Aan de gevel Kazernestraat is alleen reclame op de eerste verdieping toegestaan;</li> <li>- Thematische beelden zijn toegestaan in de daarvoor aangewezen plaatsen, tot 50% van deze zone.</li> <li>- De gecombineerde FEC-bioscoopentree dient vanaf de begane grond t/m de tweede verdieping een eenheid te vormen;</li> <li>- Op de gevel aan de grachtzijde zijn op de eerste verdieping thematische beelden toegestaan.</li> </ul>
Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het is niet toegestaan om reclame-uitingen op de betonranden aan te brengen;</li> <li>- Het <u>stucwerk</u> op de tweede verdieping mag niet van gevelreclame worden voorzien.</li> </ul>
Vorm en kleur individuele reclameuiting	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Standaard worden de als geperforeerd aangegeven aluminium banieren aangebracht;</li> <li>- Geen mechanisch bewegende delen;</li> <li>- Volledig dichtplakken of schilderen van etalageruiten is niet toegestaan;</li> <li>- Op etalageruiten naamsaanduidingen en/of logo's alleen in losse letters.</li> </ul>
Vorm en kleur thematische beelden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alleen daarvoor geschikte folie;</li> <li>- Niet glimmend;</li> <li>- Donkere kleuren.</li> </ul>
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Banieren steken maximaal 0,75 m uit (inclusief bevestiging);</li> <li>- Stickers met naam of logo tot een maximum van 10% van het gehele raamoppervlak (met uitzondering van thematische beelden).</li> </ul>
	<p><b>Vrijstaand: niet toegestaan</b></p>

4. Bedrijventerreinen	
	<b>Aan de gevel</b>
Aantal	- per pand zijn drie reclame-uiting aan de gevel toegestaan.
Plaatsing	- evenwijdig aan en zo vlak mogelijk tegen de gevel; - geen reclame-uitingen achter of op de ramen.
Vorm en kleur	- geen mechanisch bewegende delen; - <u>lichtreclame</u> alleen indien de letters worden vormgegeven in losse open vorm; - reclame op gebouwen waarin meerdere ondernemingen gevestigd zijn, dienen qua maatvoering en plaatsing op elkaar te worden afgestemd; - reclame op het dak alleen in open letters en geen reclamebakken;
Maatvoering	- maximaal 10% van het geveloppervlak; - maximaal 2 m hoog en maximaal breedte: helft van de gevel met een maximale breedte van 6 m.
	<b>Vrijstaand</b>
Aantal	- twee vrijstaande reclameborden of -zuilen per positief bestemd bedrijf; - maximaal drie vlaggen per bedrijf.
Plaatsing	- minimaal 2 m uit de erfgrans.
Vorm en kleur	- geen mechanische bewegende delen.
Maatvoering	- reclameborden en zuilen: maximum hoogte 3,5 m en maximum oppervlakte 6 m <sup>2</sup> ; - per 2,5 m vlaggenmastlengte 1m <sup>2</sup> vlaggenoppervlak met een maximum van 4 m <sup>2</sup> ; - vlaggenmasten zijn maximaal 6 m hoog.

5. Overige winkelcentra	
	<b>Aan de gevel</b>
Aantal	- per winkel zijn maximaal drie reclame-uiting per 10 m gevel toegestaan.
Plaatsing	- loodrecht op, of evenwijdig aan en vlak tegen, de gevel; - aangebracht aan de <u>voorgevel</u> ter hoogte van de begane grond (dus niet aan de verdiepingen); - etalageruiten en ramen (met uitzondering van de begane grond) mogen niet worden beplakt; - bovenomschreven criteria gelden niet voor de naam van een winkelcentrum.
Vorm en kleur	- geen mechanisch bewegende delen; - geen lichtcouranten (bewegende tekst), knipperende of beeldscherm reclame; - onverlichte letters of neonreclameletters in losse en open vorm, doosletters zijn toegestaan.
Maatvoering	- maximaal 10% van het geveloppervlak; - maximaal 2 m hoog en maximaal breedte: helft van de gevel met een maximale breedte van 6 m.
	<b>Vrijstaand</b>
Aantal	- één vrijstaand reclamebord per winkel.
Vorm en kleur	- geen mechanische bewegende delen.
Maatvoering	- reclameborden: maximum oppervlak 2 m <sup>2</sup> .

## 5.8 Bestemmingsgerichte reclamecriteria

Detailhandel, Horeca, Centrum, Maatschappelijk, Dienstverlening, Kantoor (buiten de gebieden bedoeld in paragraaf 5.7, zie ook de reclamekaart)	
	<b>Aan de gevel</b>
Aantal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- per pand is maximaal één reclame-uiting toegestaan (exclusief reclame-uitingen op de ruiten);</li> <li>- bij reclame-uitingen op de ruiten (stickers) is per etalageruit één vermelding mogelijk.</li> </ul>
Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> <li>- alleen boven de deur(en); wanneer dit niet mogelijk is kunnen andere plaatsen in aanmerking komen;</li> <li>- de reclame bevindt zich niet boven de onderdorpels van de ramen op de eerste verdieping.</li> </ul>
Vorm en kleur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de <u>detaillering</u>, maat, materialisatie en kleurstelling van de pui en het pand zijn uitgangspunt voor de reclamevorming;</li> <li>- geen lichtcouranten (bewegende tekst), knipperende reclame of beeldschermreclame;</li> <li>- geen mechanisch bewegende delen;</li> <li>- volledig dichtplakken of schilderen van etalageruiten is niet toegestaan;</li> <li>- reclame is chic en ingetogen, in combinatie met huisstijl van onderneming;</li> <li>- geen lichtreclame.</li> </ul>
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maximaal 2 m breed en 1 m hoog;</li> <li>- stickers tot een maximum van 25% van het gehele raamoppervlak.</li> </ul>
	<b>Vrijstaand</b>
Aantal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- per pand is één vrijstaande reclame uiting toegestaan.</li> </ul>
Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maximaal 3m uit de gevel.</li> </ul>
Vorm en kleur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geen mechanisch bewegende delen;</li> <li>- reclame is chic en ingetogen, in combinatie met huisstijl van onderneming;</li> <li>- geen <u>lichtreclame</u>.</li> </ul>
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maximaal 2 m hoog en maximaal 3 m<sup>2</sup>.</li> </ul>

Sport, Recreatie, Cultuur en ontspanning	
	<b>Aan de gevel</b>
Aantal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- één reclame-uiting bij de toegang van het terrein;</li> <li>- onbeperkt aantal reclame-uitingen op het terrein zelf (niet naar openbaar gebied gericht).</li> </ul>
Vorm en kleur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geen <u>lichtreclame</u> bij de toegang van het terrein (richting openbaar gebied).</li> </ul>
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maximaal 3 m breed en 2 m hoog (bij toegang terrein);</li> <li>- maximaal 50% van de gevel, gericht op het terrein.</li> </ul>
	<b>Vrijstaand</b>
Aantal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- één reclame-uiting bij de toegang van het terrein.</li> </ul>
Vorm en kleur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geen <u>lichtreclame</u> bij de toegang van het terrein.</li> </ul>
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bord bij de toegang van het terrein: maximaal 3 m hoog en maximaal 6 m<sup>2</sup>;</li> <li>- vlaggenmasten zijn maximaal 6 m hoog.</li> </ul>

**Bedrijf (buiten de bedrijven op bedrijventerreinen als bedoeld in paragraaf 5.7, zie ook de reclamekaart)**

	<b>Aan de gevel</b>
Aantal	- per pand is één reclame-uiting aan de gevel toegestaan.
Plaatsing	- evenwijdig aan en zo vlak mogelijk tegen de gevel; - reclame-uiting mag niet op het dak worden geplaatst; - geen reclame-uitingen achter of op de ramen.
Vorm en kleur	- geen mechanisch bewegende delen; - geen lichtreclame; - reclame op gebouwen waarin meerdere ondernemingen gevestigd zijn, dienen wat kleurstelling en vormgeving betreft zoveel mogelijk op elkaar te worden afgestemd.
Maatvoering	- maximaal 10% van het geveloppervlak; - maximaal 1 m hoog en maximale breedte: kwart van de gevel met een maximale breedte van 3 m.
	<b>Vrijstaand</b>
Aantal	- één vrijstaand reclamebord of -zuilen per positief bestemd bedrijf.
Plaatsing	- minimaal 2m uit de erfgrans.
Vorm en kleur	- geen mechanische bewegende delen.
Maatvoering	- reclameborden en zuilen: maximum hoogte 3 m en maximum oppervlakte 3 m <sup>2</sup> .

**Wonen met bedrijf of beroep aan huis**

	<b>Aan de gevel</b>
Algemeen	- wat betreft afmeting, vorm, materiaal en kleur is de reclame een <u>ondergeschikt</u> element.
Aantal	- per pand is één reclame-uiting aan de gevel toegestaan.
Plaatsing	- loodrecht op, of evenwijdig aan en vlak tegen de gevel; - bord wordt aan de gevel op de begane grond ter plaatse van de hoofdentree geplaatst.
Vorm en kleur	- geen mechanisch bewegende delen; - geen lichtcouranten (bewegende tekst), knipperende reclame of beeldschermreclame; - reclame-uitingen zijn rechthoekig van vorm.
Maatvoering	- maximale oppervlakte 0,2 m <sup>2</sup> .
	<b>Vrijstaand</b>
Aantal	- per pand is één vrijstaande reclame-uiting toegestaan.
Plaatsing	- de reclame moet binnen 5 meter van de toegang tot het erf worden geplaatst.
Maatvoering	- een bord mag niet meer dan 1 m boven het <u>maaiveld</u> uitsteken; - de maximale oppervlakte mag 0,2 m <sup>2</sup> bedragen (vergunningvrij).

Agrarisch	
	<b>Aan de gevel</b>
Aantal	- maximaal één reclame-uiting aan de gevel.
Plaatsing	- evenwijdig aan en zo vlak mogelijk tegen de gevel; - reclame uiting mag niet op het <u>dak</u> worden geplaatst.
Vorm en kleur	- rechthoekige vorm; - geen mechanisch bewegende delen; - geen lichtcouranten (bewegende tekst), knipperende reclame of beeldschermreclame;
Maatvoering	- reclamebord, maximaal 2 m <sup>2</sup> ; - losse letters: breedte tot de helft van de gevel, hoogte maximaal 50 cm.
	<b>Vrijstaand</b>
Aantal	- maximaal één vrijstaand reclame-bord en maximaal drie vlaggen;
Plaatsing	- reclame-bord moet binnen 5 m van de toegang tot het <u>erf</u> worden geplaatst; - vlaggen dienen gegroepeerd op het erf geplaatst te worden;
Vorm en kleur	- reclame-uitingen zijn rechthoekig van vorm; - geen mechanisch bewegende delen.

Openbare ruimte	
Algemeen	- een cumulatie van reclame-uitingen in de openbare ruimte dient te worden vermeden, de onderlinge afstand dient minimaal 25 m te bedragen; - reclame-uitingen anders dan onderstaand omschreven (bijvoorbeeld op verkeerslichten, papier- en glasbakken) zijn niet toegestaan.
Two-sides	- er mogen maximaal 60 two-sides gelijktijdig binnen de gemeente aanwezig zijn; - toegestaan formaat posters A0.
Reclame aan lantaarnpalen	- per lantaarnpaal mag maar één lichtbak aanwezig zijn; - omvang mag maximaal 1,25 m bij 0,90 m bedragen; - maximaal 120 in de gehele gemeente, langs doorgaande wegen.
Billboards	- maximale afmeting 3,30 m hoog en 2,40 m breed, plus of min 20%.
Reclamevlakken bijabri's	- maximaal 120 in de hele gemeente (abri's zijn de wachthuisjes van bushaltes) - omvang mag maximaal 2,55 m hoog bij 1,90 m breed bedragen.



# 6.0 Algemene criteria

Er zijn bouwplannen die niet voldoen aan de gebiedscriteria, maar van een zodanige kwaliteit zijn dat de gemeente hier toch een positief advies over zou willen geven. De gemeente kan in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte criteria. Het niveau van de welstandstoets ligt in deze gevallen uiteraard hoog. Het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt. In het navolgende wordt uiteengezet op welke manier kwaliteiten zich kunnen openbaren.

## *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 ruimte, in de stad of in het landschap. Naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is, wordt met meer aandacht gekeken naar het ontwerp en naar wat het ontwerp teweeg gaat brengen. 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 de externe begrenzing van de gebouwen, maar tegelijkertijd ook de wanden van de openbare ruimte. Het gebouw is een particulier object in een openbare context. Het bestaansrecht van het gebouw ligt niet allen in hoe het functioneert voor het doel waarvoor het wordt gebouwd, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Soms is sprake van ogenschijnlijke tegenstrijdigheden. Ook een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving kan zorgvuldig ontworpen zijn en de omgeving allerminst ontkennen. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de omgeving en de te verwachten ontwikkeling van een gebied. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren, kunnen de gebiedscriteria duidelijkheid verschaffen.

## *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 is gemaakt, terwijl de vormgeving daarnaast ook haar eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandsoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gezien van de eisen die het gebruik hieraan stelt en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie bepalen in belangrijke mate de vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm meer is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving of de betekenis die een vorm in een bepaalde omgeving kan hebben (gekregen). Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie, dan verliest hij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

## *Betekenen 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 begrepen kunnen worden in de bestaande maatschappelijke realiteit. Voor vormgeving gelden in elke 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 worden gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet vakkundig 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 gebruikgemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt vooral in de

wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die voor die plek en gemeenschap zijn geëigend. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat iets zegt over zijn tijd, doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd kan worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in een bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden. Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

## *Evenwicht tussen helderheid en complexiteit*

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, waardoor er sprake is van aantrekkingskracht. 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 prikkelen en intrigeren. 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 een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

### *Schaal en maatverhoudingen*

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

Elk bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Kleine bouwwerken kunnen imposant overkomen, grote gebouwen of zelfs omvangrijke complexen kunnen een bescheiden indruk maken. De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde, maar tegelijk vormen ze een van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk. Echter waarom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen. Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Ook spanning en contrast hebben daarin hun werking. 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 materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren te veel los staan van het ontwerp en daarin geen

ondersteunende functie hebben, maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig. Dat kan afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard van de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

### *Detaillering*

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand, mag worden verwacht dat sprake is van een zorgvuldige en op duurzaamheid gerichte bouwkundige detaillering. De wijze waarop materialen en bouwkundige constructies zijn gedimensioneerd en onderling worden samengebracht, evenals de wijze waarop het materiaal naar zijn eigenschappen is gevormd en toegepast, bepalen in hoge mate de esthetische kwaliteiten van een gebouw. Ook zijn ze bepalend voor de duurzaamheid en instandhouding van het gebouw. En dus voor de welstand en ruimtelijke kwaliteit van hun omgeving.





Wad van links kump  
of van rechts  
of weinig goods en velle stochts  
A5



# 7.0 Excessenregeling

Op grond van artikel 12a lid 1 van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate is strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven, om de strijdige situatie ongedaan te maken. Het gaat dan om bouwwerken waarvan de negatieve invloed op de omgeving breed wordt gedragen.

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 de volgende criteria:

- 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);
- verwaarlozing en verval;

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

# Bijlagen

1. Begrippenlijst
2. Zonnepanelen Beschermdde stads- en dorpsgezichten en Monumenten
3. Omschrijvingen Beschermdde stads- en dorpsgezichten
4. Ideële en niet zuiver commerciële reclame
5. Verklaring voorgevelwijzigingen
6. Aanlichtingsbeleid binnenstad Deventer

## Kaarten:

- Welstandsk kaart
- Reclamekaart
- Kaart beschermde dorps- en stadsgezichten

# **1. BEGRIPPENLIJST**

### Aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

### Arbeiderswoning

Klein type woonhuis, oorspronkelijk voor arbeiders en ambachtslieden. Veelal twee aan twee of in een rijtje van verscheidene woningen;

### Baksteen

Een baksteen is een uit klei gebakken kunstmatige steen;

### Band

Horizontale versiering in de gevel in een afwijkend materiaal, meestal natuursteen of baksteen;

### Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) de eigenaar van het bedrijf;

### Beeldkwaliteitsplan

Document waarin criteria zijn vastgelegd voor de beeld-/belevingskwaliteit, vormgeving van gebouwen en de inrichting van het openbare gebied;

### Bestemmingsplan

Door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin het gebruik van grond en bebouwingsregels zijn vastgelegd;

### Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaangebouwd, op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

### Bijgebouw

Een opzichzelfstaand al dan niet vrijstaand gebouw dat door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in zowel functioneel als architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

### Blinde wand, muur of gevel

Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening;

### Boeiboord

Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal;

### Boerderij

Gebouw met een (oorspronkelijk) agrarische functie met een geïntegreerd woonhuis;

### Borstwering

Lage en dichte deel van een muur dat zich onder een raam bevindt;

### Bouwblok

Een geheel van geschakelde bebouwing;

### Bouwkundige eenheid

Alle woningen die met dezelfde vergunning zijn gebouwd;

### Bouwlaag

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;

### Bouwstijl

Architectonische vormgeving van een gebouw;

### Bouwwerk

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;

### Buitenplaats

Een historische buitenplaats is aangelegd. Hij kan deel uitmaken van een landgoed. Het geheel wordt met name gevormd door een, eventueel thans verdwenen, in oorsprong versterkt huis, kasteel, buitenhuis of landhuis, met bijgebouwen, omgeven door tuinen en/of park met één of meer van de volgende onderdelen: grachten, waterpartijen, lanen, boomgroepen, parkbossen, (sier)weiden, moestuinen, ornamenten;

### Context

Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken;

### Contrasteren

Een tegenstelling vormen;

### Dak

Overdekking van een gebouw of onderdeel daarvan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak;

### Dakhelling

De helling van het dakvlak;

### Dakkapel

Een dakkapel is een uitspringend dakvenster, aangebracht op een hellend dakvlak en aan alle zijden omgeven door het desbetreffende dakvlak met een breedte van minimaal één dakpan. Met uitzondering van panden met een bestaande borstwering, hier is ook sprake van een dakkapel indien de onderdorpel van het dakkapelkozijn aansluit op het schuine dakvlak en de goot doorloopt;

### Daklijst

Zie lijst;

### Daknok

Hoogste lijn van een dak;

### Dakoverstek

Buiten de gevels uitstekend deel van het dak;

### Dakraam

Raam in een hellend dak;

### Dakschild

Driehoekig dakvlak dat ondergeschikt is aan de grote dakvlakken van het gebouw. Meestal aan de achterzijde of zijkant van het dak;

### Daktypen

In de welstandsnota wordt gesproken over verschillende daktypen. De volgende worden onderscheiden:



### Detaillering

Een klein toegevoegd onderdeel dat een bijzonderheid aangeeft;

### Druiplijn

Onderste horizontale lijn van een dakvlak dat geen goot heeft. Bijvoorbeeld bij een rieten dak;

### Dwarskap

Kapvorm die dwars op de weg is geplaatst;

### Enk

Hogergelegen gronden die vroeger voor akkerbouw werden gebruikt en door bemesting een karakteristieke bolling in het landschap hebben gekregen (ook wel essen genoemd);

### Enkelvoudige hoofdvorm

Het gebouw bestaat uit één volume. De vorm is niet samengesteld;

### Ensemble

Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel;

### Erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht

ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voorzover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

### Erfafscheiding

Visuele afscheiding tussen twee erven;

### Erker

Ronde, vierkante of veelhoekige uitkragende uitbouw aan de gevel, die vaak uitsteekt langs één of meer bouwlagen: kan gezien worden als een uitgebouwd venster;

### Es

Hogergelegen gronden die vroeger voor akkerbouw werden gebruikt en door bemesting een karakteristieke bolling in het landschap hebben gekregen;

### Esdorp

Dorp dat is ontstaan onder invloed van een es;

### Exces

In dit geval bouwkundige buitensporigheid;

### Foliestal

Ook wel serrestal genoemd, waarbij het dak en/of de gevels niet uit steen of golfplaten bestaan, maar van een frame met daartussen kunststofolie (met eventueel een schaduwdoek);

### Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

### Gelede bouwvorm

Elementen van een gebouw die de indeling van wanden of gevels bepalen of accentueren zoals pilasters, lisenen en lijsten;

### Gevelindeling

Compositie van de gevel. De indeling van bijvoorbeeld raamopeningen over de gevel;

### Gevelopening

Opening in de gevel, zoals een raam of een loggia;

### Golfplaat

Bouwmateriaal bestaande uit golvende platen;

### Hoofdgebouw

Een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

### Hoofdvorm (bouwvorm)

Belangrijkste volume van een gebouw of samenstelling van gebouwen;

### Houtwal

Groenstrook op een lage wal tussen twee weilanden of tussen het erf van de boerderij en de weilanden;

### Houtsingel

Groenstrook tussen twee weilanden of tussen het erf van de boerderij en de weilanden;

### Ideële reclame

Zie bijlage 5 van de welstandsnota;

### Kap

Een gedeelte bovenop een bouwvolume dat bestaat uit meerdere schuine vlakken, dus geen plat dak (zie daktypen);

### Kozijn

Omlijsting van steen, hout of ijzer, bestaande uit de onder- of bovendorpel en twee of meer stijlen, om een ingang of lichtopening te omlijsten en er een raam, deur of luik in te bevestigen;

### Kunststof

Alle materialen die niet door natuurlijke processen, maar door scheikundige processen worden gemaakt;

### Landelijk gebied

Het gebied buiten de stad en dorpen, zie hoofdstuk 4;

### Landgoed

Geheel of gedeeltelijk met bossen of andere houtopstanden bezette terreinen, daaronder begrepen die waarop een buitenplaats voorkomt, voorzover het blijven voortbestaan van die terreinen in de bestaande toestand voor het behoud van het natuurschoon wenselijk wordt geacht;

### Landhuis

Royaal opgezet woonhuis in de regel vrijstaand of twee-onder-een kap gebouwd. Vertoont qua bouwstijl invloeden van stromingen;

### Leien

(Natuurstenen) dakbedekking, in de vorm van platte, rechthoekige stenen. Vaak gebruikt als dakbedekking van belangrijke gebouwen zoals kerken, kloosters en kastelen. Tegenwoordig ook wel gebruikt voor het bekleden van gevels;

### Lessenaarsdak

Een dak dat bestaat uit een hellend dakschild of dakvlak volgens het model van de oude lessenaar (zie daktypen);

### Lichtreclame

Onderverdeling in lichtgevend (lichtgevende doosletters, neonreclame) en bewegende lichtreclame (zoals lichtkranten, knipperende reclame);

### Lijst

Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel, ook wel kroonlijst genoemd;

### Lint(bebouwing)

Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg- of waterverbinding;

### Maaiveld

Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens

tussen grond en lucht, de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels, op het tijdstip van de aanvraag van de vergunning;

### Massa

Volume van een gebouw of bouwdeel;

### Meerzijdige oriëntatie

Gerichtheid van het gebouw naar meerdere zijden;

### Monument

Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan;

### Natuurlijke materialen

Materiaal dat afkomstig is uit de natuur en niet door de mens is gemaakt, zoals hout of steen. Beton, metaal en dergelijke zijn geen natuurlijke materialen;

### Negge

Zichtbare muurgedeelte bij een gevelopening haaks op het gevelvlak (tussen het gevelvlak en en het kozijn);

### Niet zuiver commerciële reclame

Zie bijlage 5 van de welstandsnota;

### Nok

Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, bovenste rand van een dak;

### Nokrichting

De richting van de belangrijkste nok van een gebouw;

### Onbebouwd perceel

Percelen waarop geen gebouwen aanwezig zijn, zoals bossen, weiden, akkers, plantsoenen, vijvers, grachten en bruggen;

### Onderdorpel

Horizontaal onderdeel onderaan een raam- of deurkozijn;

### Ondergeschied

Voert niet de boventoon;

### Ondergeschikte delen

Lager, minder omvangrijk deel van het gebouw;

### Ontginning

Het bruikbaar maken van woeste gronden voor agrarische productie en/of bewoning;

### Ontwerpseries

Meerdere woningen die bij elkaar staan en welke gelijktijdig ontworpen zijn en dezelfde gebouwkenmerken hebben (architectonische vormgeving, kleur- en materiaalgebruik en dergelijke);

### Oorspronkelijk

Orgineel, aanvankelijke vorm, authentiek;

### Oriëntatie

De richting van een gebouw (meestal gelijk aan de nokrichting);

### Ornamenten

Versieringen, aangebracht op de buitenkant van een bouwwerk;

### Overstek

Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzicht van het eronder gelegen deel;

### Pan

Dakbedekking; kan gebakken zijn (keramische pan), van beton zijn of van een ander materiaal;



### Parcellering

De mate van indeling van percelen. Deze indeling van breedtes en hoogtes van bouwwerken bepaalt het straatbeeld. Hieronder staan enkele voorbeelden ter illustratie. Het gaat in alle gevallen om nieuwbouw of verbouw in bestaande situaties. De onderstaande illustraties geven een voorbeeld van verkeerde en goede plaatsing binnen de karakteristiek van de parcellering.



### Piramidedak

Dak gevormd door vier driehoekige dakvlakken die in één punt bijeenkomen;

### Pleisterwerk

Vlak en strak afgewerkte muren met behulp van een dunne laag mortel;

### Profiel

Omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld een kozijn) of een doorsnede daarvan.

### Rationele verkaveling

Verkaveling met rechte lijnen die meestal haaks op elkaar staan;

### Representatief

Zorgvuldig met meer aandacht voor de architectuur vormgeven;

### Representatieve zijde

de zijde van het gebouw met de meeste detaillering en/of ornamentiek, welke afwijkt van de overige zijden. Meestal is de hoofdentree in de representatieve zijde gevestigd. Deze zijde is niet vormgegeven als blinde gevel.

### Rooilijn

Lijn die aan de straatzijde de grens aangeeft waarachter gebouwd moet worden. Meestal in het bestemmingsplan aangegeven;

### Samengesteld

Uit verschillende bestanddelen gevormd, bijvoorbeeld een groot venster gevormd door middel van een aantal kleine samengevoegde vensters;

### Schilddak

Zie daktypen;

### Situering

Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving;

### Speklaag

Horizontale (meestal witte) strook tussen het metselwerk;

### Stijlkenmerken

Stijlkenmerken zijn uiterlijke kenmerken van een gebouw die de stijl van een woning bepalen. De stijl kan bijvoorbeeld modern of historiserend zijn. De stijl komt tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.

### Stucwerk

In pleisterkalk uitgevoerd werk, zoals profielen, sierlijsten, rosetten en dergelijke;

### Traditioneel

Zoals de gewoonte dat meebrengt, van oudsher.

### Traditionele kapvorm

Zadeldak, mansardekap of schilddak (geen piramidedak, koepeldak of lessenaarsdak), zie uitleg bij daktypen;

### Traditionele kleuren

Onder traditionele kleuren worden in de meeste gevallen donkere tinten verstaan, zoals (donker)bruin, donkergroen, donkerrood,

antraciet en dergelijke.

### Trasraam

Een trasraam of cementraam is het onderste gedeelte van een gemetselde muur onder en boven het maaiveld, uitgevoerd in harde steen en harde specie tegen het optrekken van vocht vanuit de bodem rondom een gebouw. Bij veel gebouwen te herkennen aan de afwijkende kleur ten opzichte van de rest van het metselwerk.

### Uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

### Verkaveling

De wijze waarop een gebied is ingedeeld in afzonderlijke kavels, erven en weilanden/akkers;

### Verschijningsvorm

Uiterlijk van een gebouw;

### Villa

Aanduiding voor een vrijstaande, aanzienlijke woning. De stadsvilla is ontwikkeld in de tweede helft van de negentiende eeuw toen het voor een grotere groep stedelingen financieel mogelijk werd huizen te laten bouwen te midden van veel groen. De inspiratiebron was de middeleeuwse bouwtraditie van vakwerkhuisen. De nadruk lag op een onregelmatige gevormde dakpartij en een asymmetrische gevelopbouw. Karakteristiek zijn het siermetselwerk, de houten topgeveldecoratie, de gedeeltelijke bepleistering van de gevels of het siermetselwerk in gekleurde baksteen of natuursteen op constructieve punten.

### Voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

### Wederopbouw

Periode in de bouw van direct na de Tweede Wereldoorlog;

### Wetering

Een watergang, tocht, brede sloot enzovoort, waarlangs de afwatering van lage landen plaatsheeft;

### Windveer

Plank bevestigd langs de kanten van een rietendak of pannendak ter afdekking van de voorrand. De windveer is vaak decoratief uitgesneden;

### Wolfseind

Ondergeschikt dakschild aan de voor- of achterzijde van een zadeldak, waarvan de goot dan wel druiplijn beduidend hoger ligt dan die van de andere gevels;

### Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

### Zadeldak

Dak, bestaande uit twee tegen elkaar geplaatste hellende dakvlakken (zie ook daktypen);



# **2. ZONNEPANELEN**

**BESCHERMDE STADS- EN**

**DORPSGEZICHTEN**

**EN MONUMENTEN**

## Achtergrond

Het plaatsen van zonnepanelen of zonnecollectoren op daken van panden in beschermde stads- of dorpsgezichten (welke vanuit het Rijk zijn aangewezen) en aan monumenten is vergunningplichtig. Navolgend schema biedt een toetsingskader voor het plaatsen van zonnepanelen en zonnecollectoren ten aanzien van welstand.

Dit beleid treedt in plaats van het beeldkwaliteitsplan 'Kwaliteit voor ogen' voor het beschermd stadsgezicht Deventer, wanneer het gaat om het plaatsen van zonnepanelen en zonnecollectoren.

## Criteria

Zonnepanelen/collectoren zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende criteria:

### Plaatsing

- Zonnepanelen/collectoren worden geplaatst op plekken die vanaf de openbare ruimte niet of minimaal zichtbaar zijn;
- Zonnepanelen/collectoren worden niet op het voorgeveldakvlak van een gebouw geplaatst;
- Zonnepanelen/collectoren dienen op ten minste 1 meter van de dakrand te liggen;
- Zonnepanelen/collectoren dienen de dakhelling van het dak aan te houden. Op een plat dak mag gekozen worden voor een optimale helling;
- Bij voorkeur worden panelen/collectoren geplaatst op platte daken en op achteraanbouwen;
- Meerdere zonnepanelen/collectoren worden op een horizontale lijn gerangschikt;
- Zonnepanelen/collectoren worden in of direct op het dakvlak geplaatst;

### Algemeen

- Een zonnepaneel/collector is een ondergeschikte toevoeging aan een hoofdgebouw, een aan- of uitbouw of een bijgebouw;
- Het behoud van de kwaliteiten van het beschermde gezicht staan voorop;

# **3. OMSCHRIJVINGEN**

## **BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN**

## Inleiding

De gemeente Deventer kent een aantal gebieden met grote stedenbouwkundige, architectuur- en cultuurhistorische waarden die bescherming verdienen. Dit zijn:

- de binnenstad van Deventer
- de oude kern van het dorp Diepenveen
- de kerkelijke gebieden in Schalkhaar en Lettele
- de dorpskern van Okkenbroek
- Park Braband in Schalkhaar

Verder zijn er twee infrastructurele werken met landschappelijke en cultuurhistorische waarde, terwijl de bijbehorende gebouwen architectuurhistorische waarden hebben, dit zijn:

- het Overijsselskanaal en
- het nog herkenbare deel van de spoorlijn Deventer-Ommen.

In het navolgende komt de wijze van beschermen van de karakteristieken aan bod en worden de waarden per gebied beschreven. Op de kaart in de bijlagen zijn de beschermde stads- en dorpsgezichten weergegeven.

## Wijze van beschermen

Rijks- en gemeentelijke monumenten worden beschermd door de Monumentenwet 1988, respectievelijk de Monumentenverordening van de gemeente Deventer. De ensembles, de landgoederen en de jachtterreinen zijn, zoals in de monumentenverordening van de gemeente Deventer is omschreven: ‘terreinen die van belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde’. Planologisch moeten deze gebieden beschermd worden door middel van bestemmingsplannen, structuurplannen e.d.. Bescherming gebeurt door het niet toestaan van wijzigingen, aanbouwen, nieuwbouw en bijgebouwen, het plaatsen of veranderen van andere elementen of het wijzigen van de inrichting van het gebied op een wijze die niet past bij het karakter van het beschermde gezicht. Hiermee wordt het totale gebied beschermd. Daarnaast hebben de meest bijzondere panden binnen de beschermde gebieden de status van rijks- of gemeentelijk **monument**.

De bescherming van deze gebieden betreft dus met name ook de inrichting van de open ruimte (dit is meer dan alleen de openbare ruimte) met alle waardevolle elementen daarin. Dit

kunnen kleinere elementen zijn zoals bijvoorbeeld de pomp en de grafstenen op het Kerkplein in Diepenveen, maar ook bijvoorbeeld een oude aanleg van een park of een bosgebied, waardevolle groenelementen, monumentale bomen, bestratingen etc. De beschrijvingen van de ensembles, landgoederen en jachtterreinen geven het nodige inzicht in de waarden van de verschillende gebieden.

Het beoordelen van wijzigingen en veranderingen kan echter alleen wanneer er ook een gedegen kennis van de situatie ter plekke is.

## De oude kern van het dorp Diepenveen

De oude kern van het dorp Diepenveen heeft zijn huidige vorm te danken aan het voormalige vrouwenklooster (1400-1578) van de Moderne Devotie.

De kloosterhof, nu het Kerkplein, is nooit bebouwd en de aanwezige restanten van de kloosterbebouwing hebben de aanzet gegeven voor de ontwikkeling van het dorp rond de kerk.

Dit heeft een ruimtelijk unieke situatie gecreëerd. Het hoog gelegen Kerkplein wordt aan drie zijden door bebouwing omgeven. Aan de noordkant is dat de kerk, een karakteristiek, sober bakstenen gebouw met steunberen en rondboog vensters waarvan het pannendak wordt bekroond door een houten klokketorentje. Dit was de 15e-eeuwse kloosterkerk, die met de ingrijpende restauratie van 1720 zijn huidige vorm kreeg.

Aan de zuidkant wordt het Kerkplein begrensd door de fraaie bebouwing van de Kerkstraat, van oorsprong mogelijk ook behorend tot de kloosterbebouwing, maar in zijn huidige vorm 18e- en 19e eeuws.

Aan de oostkant is het met name de bebouwing langs het straatvormige deel van het Kerkplein die het beeld bepaalt, dit is tevens de hoofdtoegang tot het plein vanaf de Dorpsstraat. Tegenover deze toegang ligt aan de oostkant van de Dorpsstraat de “Brouwerij”, ooit onderdeel van het klooster.

De westkant van het Kerkplein geeft door een coulisse van bomen uitzicht op het lager gelegen weidegebied met volkstuintjes, dat in de verte begrensd wordt door de bosgebieden van de daar gelegen

landgoederen.

Op de grafsteen vóór de oude ingang van de kerk aan de zuidzijde staat het jaartal 1560, ook de twee grafstenen in de kerk dateren uit de kloostertijd. De bomen op het plein en het grasveld met de daarin nog aanwezige grafstenen herinneren aan het protestantse kerkhof. Daar is door de aanwezigheid van de zeer zeldzame Holwortel nog een unieke waarde aan toegevoegd. De Holwortel behoort tot de zogenaamde ‘stinze flora’. Stinzeplanten komen voor op oude buitenplaatsen en op plekken waar in de middeleeuwen kloosters stonden. De Holwortel werd vermoedelijk ooit door reizigers meegenomen uit het Middellandse Zeegebied, omdat ze een geneeskrachtige werking zou hebben. In werkelijkheid is ze echter giftig.

De bebouwing die zich eind 19e en begin 20e eeuw langs de Dorpsstraat ontwikkelde tussen de beide bruggen over de Wetering, vormt een bijna gesloten gevelwand langs de westkant van deze straat: pandjes van één laag met een kap waarop aan de straatkant meestal één, soms fraai vormgegeven, dakkapel prijkt. Dit beeld is er nog steeds.

Aan de oostkant stonden tot ver in de 19e eeuw slechts de beide panden die ook al voorkomen op de kadastrale minuut uit 1823, de ‘Vrolijke Boer’ ofwel de ‘Brouwerij’ en de boerderij ‘Klooster Rande’. Daaromheen loopt de Zandwetering, waar achter ook toen al een grote boomgaard lag met de Molenkolk.

Het schoolmeestershuis (Dorpsstraat 52) tegenover de Sallandsweg was het eerste nieuwe pandje aan deze kant van de Dorpsstraat en werd vermoedelijk tegelijk met de nieuwe lagere school in 1886 gebouwd.

De oude boerderij ‘Klooster Rande’ moest in in de jaren ‘20 plaats maken voor een nieuwe boerderij, het huidige huis ‘Oud Diepenveen’ (DPV12), gebouwd in 1925. Daarnaast was al in 1922 ‘Groot Klooster’ gebouwd, een woonhuis in een aan de Amsterdamse school verwante architectuur.

Op de plaats van de huidige garage was rond de eeuwwisseling een hotel. In 1925 werd hier de eerste benzinepomp geïnstalleerd.

### Beeldbepalende objecten/elementen

- NH kerk - rijksmonument;
- Kerkstraat 2, 4 en 6 - rijksmonumenten;
- De Brouwerij, Dorpsstraat 44 - rijksmonument; een knot linde op het terrein is genomineerd voor de gemeentelijke bomenlijst;
- het Kerkplein (DPV4), met grafstenen en Bentheimer zandstenen overblijfselen van een waterput, (mogelijk nog) aanwezige archeologische zaken, zoals funderingsresten van het voormalige kloostercomplex, de holwortel en de bomen;
- de pomp op het Kerkplein (DPV4a), gietijzeren pomp van Nering Bögel, ca. 1875, rijksmonument;
- voormalig postkantoor met woning, daterend van rond de eeuwwisseling (DPV5);
- het pand naast het v.m. postkantoor op de hoek van Kerkplein en Dorpsstraat was een bakkerij, die in zijn huidige gedaante dateert uit het eind van de 19e eeuw; mogelijk was dit de bakkerij die in 1839 werd gebouwd; het pand is na een brand ingrijpend gerenoveerd;
- voormalige herberg, nu restaurant De Roetertshof, ca. 1880 (DPV6);
- de Nootenhof, 1866 (DPV15), oorspronkelijk woonhuis, nu kosterswoning met zaaltje, gebouwd na de afbraak van de Dingshof in Olst, (zie beschrijving);
- de bebouwing op de hoek van Kerk- en Dorpsstraat kreeg in 1905 bij een verbouwing tot twee woningen zijn huidige aanzien, de afgeschuinde hoek is mogelijk van iets latere datum;
- de vrijwel gesloten 19e-eeuwse bebouwingwand aan de westkant van de Dorpsstraat en de veel opener bebouwing aan de oostkant met daar achter de Zandwetering en het open gebied met boomgaard en Molenkolk, de pastorie aan het Kerkplein, op de plaats van een oudere voorganger, in 1930 gebouwd naar ontwerp van W.P.C. Knuttel en W.H. Zandbergen\*)2, is heel beeldbepalend gesitueerd en heeft een voor de jaren '30 karakteristieke architectuur en een zeer fraaie, nu wat verwaarloosde tuin, met prachtige bomen, waarvan twee rode beuken op de lijst van Monumentale Bomen in Nederland staan;
- het open landschap ten westen van het verhoogd gelegen Kerkplein dat in de verte begrensd wordt door de bosgebieden van de daar gelegen landgoederen.

Ook direct rond deze oudste dorpskern liggen een paar beeldbepalende objecten. Aan weerskanten van de brug over de Zandwetering ten zuiden van het Kerkplein:

- de voormalige kleermakerij (DPV7), uit het begin van deze eeuw, (zie beschrijving);
- de naai- en breischool 1873 (DPV8), rijksmonument.

Even ten noorden van het Kerkplein liggen de al genoemde panden:

- Oud Diepenveen (DPV12), een fraai, karakteristiek complex van woonhuis met boerderij uit 1925. Het werd in opdracht van A.J. Roetert Steenbruggen ontworpen door J.D. Gantvoort;
- Groot Klooster, woonhuis in een aan de Amsterdamse school verwante architectuur; ontwerp Johan van Bokkum 1922, Rotterdam, opdrachtgever Roetert Steenbruggen, (zie beschrijving).

\*)1 DPV.. verwijst naar de nummering in het MIP (monumenten inventarisatie project van de bouwkunst tussen 1850 en 1940)

\*)2 W.H. Zandbergen was een Diepenveense architect. Mogelijk heeft hij in eerste instantie bij Knuttel gewerkt; later had hij een eigen bureau. Naar ontwerp van hem gebouwd o.m.:  
- Dorpsstraat 54, woning met kapperszaak 1931, opdracht J. Jansen  
- Dorpsstraat 46, woning 1933, opdracht G. Noteboom

### Begrenzing

- westkant: Kerkpad en het open landschap ten westen daarvan.
- noordkant: noordelijke begrenzing van de (vm?) pastorie tuin, doorgetrokken naar de Dorpsstraat, de Dorpsstraat naar het noorden tot aan de brug over de wetering,
- oostkant: de wetering tussen de beide bruggen met de boomgaard daarachter en de molenkolk,
- zuidkant: naai- en breischool, Schilderstraat 12, met uitzondering van de nieuw geplande uitbreiding, Schilderstraat langs de tuinen van de panden aan de Kerkstraat.

### Waardering

Het gebied is van stedenbouwkundig, archeologisch, architectuur- en cultuurhistorisch belang:

- vanwege de oorsprong die is gelegen in het in het begin van de 15e eeuw gestichte vrouwenklooster en de ontwikkeling in de eeuwen daarna waarop de oorspronkelijke kloosterbebouwing zeer sterk haar stempel drukte. Deze ontwikkeling is nog steeds duidelijk afleesbaar in de overwegend 19e en begin 20e eeuwse bebouwing rond de van oorsprong 15e eeuwse kerk met kerkplein en heeft de dorpskern van Diepenveen haar huidige boven beschreven unieke en beeldbepalende karakter gegeven.
- vanwege de aanwezigheid van monumentale en beeldbepalende bebouwing en andere objecten in het gebied (zie opsomming hierboven, die beschouwd moet worden als onderdeel van de waardering en beschrijving van de gemeentelijke monumenten hieronder).
- vanwege het fraaie aan drie zijden door bebouwing omsloten en aan de westkant naar het open, lager gelegen landschap gerichte Kerkplein, met grafstenen, bomen en Holwortel.
- vanwege het beeldbepalende element dat gevormd wordt door de Zandwetering met Molenkolk en boomgaard.



## Kerkelijk gebied Schalkhaar

In 1809 stelde koning Lodewijk Napoleon een budget van f 10.000,- ter beschikking voor de bouw van een kerk met pastorie en een kapel elders in de parochie Colmschate. Dit onder de voorwaarde dat de Gooiermarke grond beschikbaar stelde. Toen pastoor Van de Vondervoort geen overeenstemming kon bereiken met het bestuur van de Marke, dat grotendeels uit niet-katholieken bestond, riep hij nogmaals de hulp van de koning in. Hierna wees het Departement voor de Eredienst de grond toe: voor de kerk in Riele (Schalkhaar) en voor de kapel op 'de Koerkamp' (Lettele). Rond de in 1810 gebouwde kerk ontwikkelde zich in de loop van de 19e eeuw het dorp Schalkhaar. Het eerste kerkje was klein, zo'n 9 x 16 meter, deze ruimte was overdekt met een tongewelf. Het gebouw had een met pannen gedekt zadeldak en een klein torentje boven de voorgevel, met een luiddokje dat nog steeds aanwezig is en in het sacramentstorentje van de huidige kerk. Ook is vermoedelijk het timpaan van het Heiligen huisje op het kerkhof en in ieder geval de houten stralenkrans daarin, afkomstig van dit kerkje. De preekstoel kwam uit de in 1810 gesloten kapel van de H. Jozef in Zwolle en werd in 1895 geschonken aan klooster Sion.

Tegelijk met de bouw van het eerste kerkje is het kerkhof aangelegd. De eerste pastorie was aan de kerk vastgebouwd. Het huidige parochiezaaltje was oorspronkelijk de bij de pastorie behorende paardenstal. In 1835 werd de kerk met ongeveer 7 meter vergroot tot 272 zitplaatsen.

Op het grote terrein rond de kerk, liep een deels nog aanwezig processiepad. Processies langs de openbare weg waren sinds een wet uit 1848 verboden en moesten dus op eigen terrein plaatsvinden.

In 1856 werd Lettele een zelfstandige parochie. Hoewel het aantal parochianen in Schalkhaar daarna vrij constant bleef werd in 1895 toch besloten tot nieuwbouw. Deels zal dit ingegeven zijn door de hoge onderhoudskosten van het oude kerkje. Maar ook de katholieke emancipatie na het herstel van de bisschoppelijke hiërarchie in 1853, zal van invloed zijn geweest op het besluit om in Schalkhaar en Lettele nieuwe kerken te bouwen. Overal werden nieuwe katholieke kerken gebouwd, vrijwel allemaal in de neogotische stijl. Zo werd een continuïteit gezocht met de gotische kerkbouw van voor de reformatie. Beide kerken zijn ontworpen door architect G. te Riele uit Deventer, die in de laatste decennia van de 19e eeuw ook klooster Sion ontwierp en een twintigtal katholieke kerken.

Stonden er in 1810 slechts enkele boerderijen rond het kerkje, in 1895 is Schalkhaar uitgegroeid tot een echt dorp waar zich rond de kerk allerlei ambachtslieden hadden gevestigd, men vond er onder meer een café, een bakkerij en een manufacturenzaak. De

kinderen moesten echter nog tot 1921 naar de openbare lagere school in Frieswijk, pas in dat jaar kreeg Schalkhaar een eigen, katholieke lagere school.

De nieuwe kerk werd in 1895 naast het oude kerkje gebouwd waardoor hij niet meer in de as van de Pastoorsdijk en de begraafplaats staat. De oude pastorie en een deel van het kerkje dat als parochiezaaltje dienst deed bleven staan tot 1933. In dat jaar werd ten zuidwesten van de kerk een nieuwe pastorie gebouwd en werd de kerk vergroot en uitgebreid. De vredeskapel direct ten zuiden van de kerk dateert uit 1990.

Het kerkelijk terrein wordt door de toegangsweg in tweeën gedeeld. Aan de westkant staan de kerk met vredeskapel, de pastorie en het parochiehuisje omgeven door een grote tuin met veel mooie bomen. Hier loopt aan de zuidkant langs de Lindeboomsweg nog een prachtige oude lindelaan, een deel van het voormalige processiepad.

In het oostelijk deel is het processiepad, een mooie laan langs de terreingrens, nog wel volledig aanwezig en omsluit een bosgebied. Binnen dit bos, aan de oostkant van de toegangsweg ligt de begraafplaats.

Oorspronkelijk was deze veel kleiner en besloeg slechts het deel achter de bomen voor de pastoorgraven. Het huidige meest zuidelijke toegangspad leidde daarnaartoe. Later is de begraafplaats uitgebreid. Het kerkhof is volledig omgeven door een beukenhaag.

Het oorspronkelijke toegangspad van de begraafplaats heeft nog een fraai smeedijzeren hek, versierd met krullen eindigend in bladmotieven, terwijl de hekspijlen eindigen in pijlen. De hekstijlen aan weerskanten zijn uitgevoerd als onderdeel van het hek. Hier staat links bovenin "memento", helaas is het "mori" aan de rechterkant verdwenen.

Direct links van dit hek staat een groot bakstenen urinoir, zonder dak, maar de muur is beëindigd met fraaie in vorm gebakken ezelsrugstenen.

In de as van het toegangspad staat het heiligenhuisje met calvariegroep, daarvoor ligt een plateau met grote platte grafstenen, tevens de oudste graven op het kerkhof. Onder de meesten liggen pastoors begraven. Twee stenen zijn familiegraven van de Van Middachtens en één van de familie Vos de Wael, beide families woonden op Frieswijk. Hiervoor staan drie monumentale bomen, waaronder een treures en een prachtige oude notenboom. Onder deze boom staat het gereedschapshuisje.

Het grote Christus- of Heilig Hartbeeld tegenover de ingang van de kerk dateert van 1931.

### Beeldbepalende objecten/elementen

- H. Nicolaas kerk 1895/1933, (zie beschrijving), met H.Hartbeeld;
- pastorie 1933, gebouwd tegelijk met de uitbreiding van de kerk, ontwerp J.Haket;
- parochiezaaltje, oorspronkelijk paardenstal bij de oude pastorie, het interieur is gewijzigd, de noord- en een klein deel van de westgevel zijn nog origineel, de overige gevels zijn vernieuwd;
- vredeskapel 1990;
- kerkhof met heiligenhuisje (1906) en gereedschapshuisje (ca. 1900), (zie beschrijving);
- bosgebied en tuin met deels nog aanwezig processiepad en mooi boombestand.

### Begrenzing

- westkant - Timmermansweg
- noordkant - Ganzeboomsweg
- oostkant - Kolkmansweg
- zuidkant - Pastoorsbosje en Lindeboomsweg

### Waardering

Het kerkelijk gebied in Schalkhaar is van stedenbouwkundig, architectuur- en cultuurhistorisch belang: omdat de in 1810 op het terrein gebouwde R.K. kerk met pastorie, het begin vormde van een dorpsontwikkeling, eerst Riele genaamd kreeg dit dorp later de naam Schalkhaar;

- vanwege de beeldbepalende ligging in de dorpskern;
- vanwege de op het terrein aanwezige monumentale (zie beschrijvingen) en beeldbepalende bebouwing;
- vanwege het kerkhof, het bosgebied, het deels nog aanwezige processiepad en het boombestand op het terrein;
- vanwege de geschiedenis van terrein en bebouwing.

### Administratieve gegevens

zie: DPV59 H. Nicolaaskerk te Schalkhaar

## Kerkelijk gebied Lettele

In 1809 stelde koning Lodewijk Napoleon een budget van f 10.000,- ter beschikking voor de bouw van een kerk met pastorie en een kapel elders in de parochie Colmschate. Dit onder de voorwaarde dat de Gooiermarke grond beschikbaar stelde. Toen pastoor Van de Vondervoort geen overeenstemming kon bereiken met het bestuur van de Marke, dat grotendeels uit niet-katholieken bestond, riep hij nogmaals de hulp van de koning in. Hierna wees het Departement voor de Eredienst de grond toe: voor de kerk in Riele (Schalkhaar) en voor de kapel op 'de Koerkamp' (Lettele). De kapel in Lettele kwam er pas in 1820. Hij heeft waarschijnlijk even ten westen van het huidige kerkhof gestaan, ten oosten van de boerderij Groot Koerkamp waar tot dan toe de mis werd opgedragen. De kapel was onderdeel van de parochie Colmschate en had dus dezelfde pastoor als Schalkhaar. In 1827 kwam het kerkhof bij de kapel tot stand. Dit is er nog steeds, wel werd het in 1983 uitgebreid.

De gemeenschap rond de kapel groeide, waardoor in het midden van de 19e eeuw de behoefte aan een eigen kerk en een eigen parochie ontstond. In 1854 kwam er toestemming voor het afsplitsen van de parochie Lettele van de parochie Colmschate. Als westgrens werd het nog te graven kanaal gehanteerd. De nieuwe kerk werd in 1855 ingewijd, hoewel hij pas in 1856 werd voltooid. Ook deze kerk stond ten westen van de begraafplaats. In 1856 kreeg de nieuwe parochie haar eerste eigen pastoor, pastoor Bruns.

In 1892 werd geconstateerd dat de kerk slecht gebouwd en zo bouwvallig was dat men voor de bouw van een nieuwe kerk ging collecteren. In 1893 was het ontwerp van architect G. te Riele gereed, in de toen voor katholieke kerken gebruikelijke neogotische stijl. De inzegening van de kerk vond plaats in september 1894. Het altaar werd in november van dat jaar geconsacreerd door de aartsbisschop van Utrecht. De parochie- gemeenschap Lettele bood bij die gelegenheid het gebrandschilderde raam boven het altaar aan. Het raam heeft twee voorstellingen, in de bovenste helft is de kruisiging uitgebeeld, in de onderste helft het uitdelen van het brood aan de armen door de H. Nicolaas, de patroonheilige van de kerk.

In maart 1910 werd het mooie Maarschalkerweerd orgel geplaatst.

Op de topografische kaart van 1907/1911 bestaat de kern van het dorp Lettele uit de kerk met begraafplaats en pastorie, schuin tegenover de pastorie op de hoek van Oerdijk en Bathmenseweg staan twee gebouwen aangegeven, dit waren het pand en de schuur van Braakhuus. In de, in 1993 afgebroken schuur werden tijdens de kerkdienst de paarden gestald.

Aan de Bathmenseweg, tegenover het kerkhof staan twee

gebouwen, dit was Kerkzicht, een boerderij, tevens café, met een schuur die eveneens als stalling werd gebruikt. Ten westen van het kerkhof stond nog steeds de boerderij Groot Koerkamp en wat verder weg lagen rondom de dorpskern meer boerderijen. De openbare lagere school, nu Schepers- of Olde Schole genoemd, stond aan de Oerdijk. Hier gingen de kinderen uit Lettele, Okkenbroek en de wijde omgeving naar school. In de loop van deze eeuw nam de bebouwing in de dorpskern langzaam toe. In 1938 werd een katholieke lagere school 'Sancta Maria' gebouwd tussen kerk en kerkhof.

In 1940 werd de nieuwe pastorie voltooid, beeldbepalend gelegen op de hoek van Oerdijk en Bathmenseweg. De tuin kreeg een bij de architectuur van het pand passende omheining bestaande uit een laag muurtje met opgemetselde poeren en een hek met spijlen daartussen.

Nog steeds vormt het gebied met kerk, school, pastorie en begraafplaats het middelpunt van het dorp. De kerktoren is al van verre zichtbaar en staat als een baken in het landschap. Vooral de pastorietuin en het kerkhof zijn mooi ingegroeid. Het kerkhof is bijna volledig omgeven door een beukenhaag. Op het kerkhof staan twee prachtige treurbeuken (genomineerd voor de gemeentelijke bomenlijst). Direct ten noorden van de begraafplaats loopt een mooie eiken laan en aan de zuidkant wordt het toegangspad gemarkeerd door een fraaie groep eiken. Ten westen van het kerkhof staat een rij berken die langs de school doorloopt tot bij de kerk. De verdere inrichting van het gebied tussen kerkhof en kerk vormt een negatief element in het gebied, dit zou sterk verbeterd kunnen worden.

In de pastorietuin staat aan de Oerdijk een groep beuken waarvan twee oude exemplaren genomineerd zijn voor de gemeentelijke bomenlijst. Maar de mooiste boom is de monumentale beuk naast de pastorietuin, op de hoek van Oerdijk en Bathmenseweg. Deze staat op de lijst van Monumentale Bomen in Nederland.

### Beeldbepalende objecten/elementen

- H. Nicolaas kerk 1894, (zie beschrijving);
- pastorie 1940 met tuinomheining;
- begraafplaats met beukenhaag;
- het mooie boombestand op en rond het terrein, waaronder de monumentale beuk op de hoek van Oerdijk en Bathmenseweg, een boomgroep met twee oude beuken in de pastorietuin, de twee treurbeuken op het kerkhof, de groep eiken bij de toegang naar de begraafplaats en de eikenlaan aan de noordkant daarvan.

### Begrenzing

- zuidkant - Oerdijk,
- oostkant - Bathmenseweg
- noordkant - toegangsweg Groot Koerkamp
- westkant - Het Ommetje.

### Waardering

Het kerkelijk gebied in Lettele is van stedenbouwkundig, architectuur- en cultuurhistorisch belang: als oorsprong en kern van het dorp Lettele;

- vanwege de beeldbepalende ligging in het hart van het dorp;
- vanwege de monumentale (zie beschrijving) en beeldbepalende bebouwing op het terrein;
- vanwege het kerkhof met treurbeuken en beukenhaag en het mooie boombestand eromheen;
- vanwege de pastorietuin met mooie boomgroep waarin twee monumentale beuken;
- vanwege de zeer monumentale beuk op de hoek van Oerdijk en Bathmenseweg;
- vanwege de geschiedenis van terrein en bebouwing.

### Administratieve gegevens

zie: DPV115 H. Nicolaaskerk te Lettele

## Dorpskern Okkenbroek

Okkenbroek ligt in de uiterste noordoost punt van de gemeente Diepenveen, op de grens met de gemeenten Holten en Raalte. Veel grond was in de vorige en begin deze eeuw in handen van grootgrondbezitters. Dit waren bos- en heidegebieden en lager gelegen natte gronden waarin verspreid enkele boerderijen lagen op de rand van kleine, hoger gelegen enken.

Vanaf ongeveer het midden van de vorige eeuw na opheffing van de Gooiermarke, werd steeds meer grond ontgonnen. Van een dorp Okkenbroek was toen nog geen sprake.

Eén van de grootgrondbezitters was Adam IJssel de Schepper, een huzaren luitenant uit Deventer. Zijn vader was burgemeester geweest in die stad. Hij besloot omstreeks 1850 een kerk, een molen en een smederij te bouwen. De molen en de smederij kwamen er al in 1852, voor de kerk stelde hij grond en een bedrag beschikbaar, maar vond dat ook anderen een financiële bijdrage moesten leveren. Het zou nog tot 1904 duren voor de kerk met pastorie gebouwd werd. De kerk is in 1998 op de rijksmonumentenlijst geplaatst.

Genoemde gebouwen vormen de kern waaromheen het dorp Okkenbroek ontstond. Door ontginningen kwamen er steeds meer mensen te wonen in de directe omgeving.

Al snel werd ten behoeve van de kerkgangers naast de kerk een winkel met bakkerij en stalling gebouwd. In 1923 kwam er een eigen school en in 1928 werd de begraafplaats geopend. In de jaren '30 opende het jeugdgebouw 'De Ark' haar poorten. Dit is in 1967 vervangen door 'Ons Centrum'.

De ontstaansgeschiedenis van het dorp is direct rond de kerk nog duidelijk herkenbaar.

De kerk met pastorie ligt op een kleine afstand van de Oerdijk aan een, rond een grasveld met bomen en heesters lopend, pad. De bomen op het grasveld en in de parkeerstrook daarvoor aan de Oerdijk zijn jong. Links en rechts wordt het kerkelijk terrein begrensd door een beukenhaag, rechts naast de pastorie staat een monumentale Amerikaanse linde en links van de kerk op de grens van het kerkelijk terrein naast de beukenhaag een rij grote eiken en een acacia.

Tegenover de kerk ligt aan de Oerdijk een aardige kleine boerderij met bakhuisje dat van omstreeks de eeuwwisseling dateert, schuin links voor het pandje staat een grote eik, aan de andere kant van de boerderij staat het bakhuisje en daarnaast iets terugliggend een nieuwbouw woning. Aan weerszijden van deze bebouwing ligt een weijtje.

Rechts naast de kerk staat de winkel die begin deze eeuw in opdracht van het kerkbestuur werd gebouwd, er was toen ook een stalling bij. Links van de kerk is een smederij, niet de

oorspronkelijke uit 1852 die elders stond, maar de opvolger daarvan uit 1916. Voor de winkel staat een monumentale eik, voor de smidse een monumentale linde (?).

### Beeldbepalende objecten/elementen

- N.H. kerk (rijksmonument) met pastorie 1904,
- boerderij met bakhuisje tegenover de kerk (ca. 1900) en het open gebied aan weerszijden daarvan, tegenover smederij en winkel,
- de smederij uit 1916 en de winkel uit begin 20e eeuw,
- het gebied tussen deze gebouwen met, halfrond grasveld met bomen en toegangsweg naar de kerk, beukenhagen links en rechts van de kerk en diverse monumentale bomen: Amerikaanse linde naast de pastorie, links van de kerk een rij beuken met een acacia, voor de smederij een linde, schuin voor het boerderijtje een eik en voor de winkel een eik.

### Begrenzing

- achtergrens kerkelijk terrein doorgetrokken naar twee lijnen haaks op de Oerdijk langs oostkant smederij en westkant winkel, tot deze begrenzings lijnen de noordoost grens snijden die gevormd wordt door een lijn achter langs het boerderijtje evenwijdig aan de Oerdijk.

### Waardering

De kern van Okkenbroek, direct rond de kerk is van stedenbouwkundig, architectuur- en cultuurhistorisch belang:

- als oorsprong en kern van het dorp Okkenbroek;
- vanwege de beeldbepalende ligging van kerk met pastorie, winkel, smederij en het boerderijtje met bakhuis daartegenover;
- vanwege de inrichting van het gebied en de diverse monumentale bomen;
- vanwege de monumentale en beeldbepalende bebouwing waarvan de kerk op de rijksmonumentenlijst staat;
- vanwege de geschiedenis van het gebied.

## Park Braband

De geschiedenis van Park Braband gaat terug tot het midden van de 18e eeuw. Hendrik Budde (1711-1772), wiens grootvader in 1715 met Het Zand in Wilp was beleend en wiens vader lakenhandelaar was in Deventer, kocht vermoedelijk al in de jaren '30 van de 18e eeuw van zijn spaargeld twee morgen grond achter Brinkgreven. De bomen werden gerooid en het terrein opnieuw ingeplant met jonge eiken en beuken. Een veel latere telg van deze familie Budde van Het Zand trouwde met een dochter Cost en woonde eind 18e en eerste helft 19e eeuw op de Roobrug. Hun zoon mocht de naam Cost aan zijn eigen naam toevoegen en was eigenaar van Oud Rande (zie beschrijving landgoederen Roobrug en Oud Rande). Terug naar Hendrik Budde die bij zijn vader in de lakenhandel werkte. Van vader Budde mocht hij wel geld verdienen maar niet naar de herberg gaan. Zo kocht hij er, telkens als hij weer geld had, een stukje heide bij. Dat mocht iedereen die land in de Gooiermarke had doen, voor de vaste prijs van 12 of 14 stuivers de Sallandsche roe. Zijn bezitting groeide van twee morgen tot elf bunder.

Op handelsreis door Belgisch Brabant viel hem op dat de rogge er zo mooi en hoog bijstond. Hij liet zijn koetsier, een zes voet lange kerel het veld in lopen. Deze kon de aren boven zijn hoofd bij elkaar brengen. Bij navraag bleek dit het resultaat van 'huiskensmest'. Terug in Deventer liet hij publiceren dat hij gratis secreten leegde. Het resultaat was prachtig, voortaan noemde hij zijn land Braband. Het legen van de secreten zou nog tot het begin van de 20e eeuw doorgaan. Het Gemeente Archief van Deventer bezit een brief uit 1905 (1903?) waarin een bewoner van de Brinkgrevenweg zich beklaagt omdat de wagens die de inhoud van de secreten vervoeren, naast zijn huis worden gestald wat de nodige stankoverlast tot gevolg heeft.

In 1889 wordt het terrein dat nu Park Braband heet, gekocht door de gebroeders Stoffel. Zij vragen de bekende landschapsarchitect L.A. Springer een ontwerp voor een villapark te maken. In januari 1890 verschijnt er een brochure met voorschriften en voorwaarden voor de verkoop van de percelen en een situatie tekening. Park Braband zoals ontworpen door Springer, is het gebied dat begrensd wordt door de Ooster-wechelsweg, de Koningin Wilhelminalaan, de Prins Bernhardweg, het eind van de Parksingel, de houtwal tussen dit deel van de Parksingel en de Buddeweg en de achterkant van de percelen aan de noordwest kant van de Buddeweg.

Zowel op de topografische kaarten van ± 1850 als die van rond

1900 is het gebied voor een groot deel bebost. In de voorschriften staat dan ook dat voor het kappen van bomen toestemming van de eigenaar nodig is. Springer is uitgegaan van de al aanwezige structuur en heeft wegen en paden toegevoegd. Vanaf het punt waar de Oerdijk op de Koningin Wilhelminalaan kwam, liep bijvoorbeeld in 1850 al een (nog gedeeltelijk aanwezige) laan naar de kruising van de Brabandsweg met de houtwal, de twee laatste waren ook in 1850 al aanwezig. De Brabandsweg liep toen nog vanaf het Hagenvoorde recht door naar de Raalterweg en de Brinkgrevenweg. De Buddeweg, de Parksingel en de overige paden in het huidige bosgebied zijn door Springer ontworpen. In 1850 stond er in het gebied één pand, een boerderijtje uit 1825, ongeveer op de plaats van Koningin Wilhelminalaan 17, het huis van dokter Engel.

De bedoeling was dat het hele gebied zou worden bebouwd met huizen, op terreinen van tenminste 1000 m<sup>2</sup>.

De eerste villa's waren: het huidige gemeentehuis, in 1898 gebouwd als zomerhuis voor de familie Van der Lande (DPV51, zie beschrijving) het Lariksenbosch, een grote eclectische villa vermoedelijk naar ontwerp van J.D. Gantvoort en mogelijk gebouwd voor een familie Ankersmit, omstreeks 1900, (gesloopt omstreeks 1940) en Zonneheuvel, gebouwd rond 1900 in chaletstijl, (DPV48). Naast de villa Van der Lande werd begin deze eeuw de uitspanning Wissink gebouwd, deze is in 1934 afgebroken ten behoeve van de bouw van Park Brabant, het bejaardenhuis dat inmiddels alweer door nieuwbouw is vervangen. Het gedeelte met aanleunwoningen dat aan het bejaardentehuis is toegevoegd, is Het Wissink genoemd, naar de voormalige uitspanning. In 1911 werd een dubbele woning gebouwd op de hoek van de Brabandsweg en de Oosterwechelsweg naar ontwerp van J.D. Gantvoort en W.P.C. Knuttel. Op de topografische kaart van 1911 staan bovengenoemde panden aangegeven, ook het boerderijtje uit 1825 er dan nog, dit is in 1913 gesloopt voor de bouw van Koningin Wilhelminalaan 17. Heel langzaam is Park Braband daarna, met name langs de randen, vol gebouwd. De bebouwing langs de Koningin Wilhelminalaan, de Oosterwechelsweg, de Brabandsweg tot aan de Buddeweg, langs het eerste deel van de Parksingel en langs de Schalkweg dateert evenals Buddeweg 2 van voor 1940.

Buddeweg 2 gebouwd in 1920 is evenals Oosterwechelsweg 12 uit 1925 en Oosterwechelsweg 10 uit 1936, ontworpen door architect C. Houwink, Oosterwechelsweg 8 door J.D. Gantvoort. Brabandsweg 4 (1925), Parksingel 2 (1930), Brabandsweg 5 (1933) en K. Wilhelminalaan 3 (1932) zijn ontworpen door W.P.C. Knuttel. Koningin Wilhelminalaan 5 (1926) is van de hand van architect M. van Harte, de nummers 7/9 (1932) zijn evenals Brabandsweg 6 (1934) van W.A.A. de Geus.

Parksingel 6 werd na de oorlog (1954) ontworpen door vader en zoon, W.P.C. en D.E.C. Knuttel in opdracht van mevrouw M.J. Klaare. Zij liet in 1936 door W.P.C. Knuttel het huis Lariksenbos, Molenweg 10 in Diepenveen bouwen.

Lange tijd wordt Brabant dan weer met een 't' en dan weer met een 'd' op het eind geschreven. Op de brochure voor de uitgifte van terreinen in 1890 wordt het gebied Braband genoemd. Zowel Park Braband als de Brabandsweg worden nu officieel met een d geschreven.

De familie Van der Lande liet begin 20e eeuw, schuin tegenover het huis een garage bouwen, aan de andere kant van wat toen nog Spanjaardsdijk heette. Omstreeks 1929 liet zij daar een tennisbaan aanleggen en werd de garage verbouwd tot tennis- huisje (DPV49). Hoewel dit strikt genomen niet binnen de grenzen van Park Braband ligt, wordt dit complexje vanwege de relatie met het huis wel als onderdeel van Park Braband gezien en hieronder beschreven.

Na de oorlog zijn villa's en bungalows gebouwd op het terrein van Het Lariksenbosch, langs de Prins Bernhardweg en langs de Buddeweg. Het grote middengebied van Park Brabant is nooit bebouwd, hoewel Springer ook daar villa's ontworpen had. Hier is in 1912 een tennisbaan aangelegd, die uitgroeide tot het huidige tennispark Brabant. Het grootste gebied is echter bos gebleven, met de houtwal achter langs de percelen aan de Hagenvoorderdijk en met het weitje met drinkpoel ten oosten van de tennisbanen, is dit een karakteristiek onderdeel van Park Brabant. Als totaal heeft het een bijzondere waarde. Dit gebied wordt middels een zorgvuldig opgesteld beheersplan in stand gehouden. (zie ook 'Parkbos Brabant, lange termijn beheerplan' 1997 van ingenieursbureau Eelerwoude).

### Beeldbepalende objecten/elementen

- de stedenbouwkundige opzet met lanen, paden en de bebouwing van vrijstaande villa's en woonhuizen (nooit meer dan twee onderéén kap), van twee, na de oorlog één bouwlaag met kap, op grote kavels met een bos karakter;
- alle bebouwing van voor 1940, zowel qua architectuur als qua bouwmassa, en de bouwmassa's van de bebouwing van na 1940;
- het bosgebied met weilandje en drinkpoel;
- het tennispark in zijn huidige omvang;
- het tennishuisje, met tennisbaan en boomgaard aan de oostkant van de Kon. Wilhelminalaan (zie ook beschrijvingen hieronder van Kon. Wilhelminalaan 4 en 13 en Budeweg 6).

### Begrenzing

De begrenzing valt samen met de grens van het door Springer ontworpen gebied waaraan tennishuisje, tennisbaan en boomgaard zijn toegevoegd:

- zuidwest - Ooster-wechelsweg,
- zuidoost - Koningin Wilhelminalaan en het aan de oostkant daarvan gelegen gebied met tennishuisje met tennisbaan en boomgaard,
- oost - Prins Bernhardweg,
- noord - het eind van de Parksingel en de houtwal in het verlengde van dit deel van de Parksingel tot aan de Buddeweg,
- noordwest - de achterkant van de percelen aan de noordwestkant van de Buddeweg.

### Waardering

Park Braband is van stedenbouwkundig, architectuur- en cultuurhistorisch belang:

- omdat het gebied voor het dorp Schalkhaar beeldbepalend is en, komend van Deventer, de entree naar het dorp vormt;
- vanwege de mooie architectuur van de bebouwing van voor 1940 en de mooie bouwmassa's in verhoudingen tot de kavels van alle bebouwing;
- als fraai voorbeeld van een goed bewaard gebleven villapark, ontworpen in 1890 door de bekende landschapsarchitect L.A. Springer in opdracht van de gebroeders Stoffel en vanaf 1898 langzaam langs de randen volgebouwd, met woningen zoals die bedoeld waren in de oorspronkelijke opzet;
- vanwege het bosachtige karakter van het gehele gebied,
- vanwege het bosgebied in het midden, met weitje, drinkpoel en tennispark, dit maakt het geheel uniek en geeft het villapark een grote meerwaarde.

## Overijssels kanaal

In het begin van de 19e eeuw ontwikkelde de provincie Overijssel de eerste kanalisatie plannen. Deze waren voornamelijk bedoeld voor de opkomende industrie in Twente. Toen bleek dat enkele Twentse fabrikanten plannen maakten voor de aanleg van een spoorlijn verdwenen de plannen in de kast. De spoorlijn was echter financieel niet haalbaar. In 1848 presenteerde de provincie haar aangepaste kanalenplan, nu vooral gericht op de verveners. Het zorgde voor een goede verbinding tussen de steden Deventer, Zwolle en Almelo.

In 1850 werd de exploitatiemaatschappij N.V. Overijsselsche Kanalisatie Maatschappij (OKM) opgericht die tussen 1850 en 1859 de aanleg van de kanalen begeleidde. Het traject door Diepenveen is onderdeel van het kanaal Deventer, Raalte, Damsholte (Lemelerveld), en werd in september 1858 opengesteld. Bij de kruising met wegen werden bruggen aangelegd, soms met brugwachterswoning omdat de bruggen voor het (water)verkeer open en dicht moesten kunnen gaan.

In de gemeente Diepenveen waren er begin deze eeuw drie vlotbruggen ter plaatse van de Spanjaardsdijk, de Oerdijk en de Colmschaterstraatweg en een ophaalbrug in de toen nog bij de gemeente Diepenveen behorende Snippelingsdijk. In de 20e eeuw werden de vlotbruggen vervangen door ophaalbruggen, respectievelijk de Zandbelterbrug (1948), de Cröddenbrug (1964) en de Rietmansbrug (19..) en er kwam een draaibrug bij ter plaatse van de Zwijnenbergerweg, de Steernebrug (19..).

Op kruisingen van het kanaal met een weg moest het scheepvaartverkeer op het wegvervoer wachten of andersom. Vaak was dit aanleiding om een café te openen, dit gebeurde bij de Zandbelterbrug en bij de Cröddenbrug. Bij de Zandbelterbrug was door de aanwezigheid van de molen al heel lang een café. Dit werd gedreven door de eigenaar van de molen, tevens boer en brugwachter. In 1909 kwam er een aparte brugwachter die pal naast de brug woonde. In 1924 werd een nieuw café gebouwd. De combinatie van ophaalbrug, brugwachterswoning, café en molen is hier nog herkenbaar aanwezig, ook al heeft het café zijn functie verloren en rest van de molen nog slechts een vervallen stomp.

In de 20e eeuw is de scheepvaart op de kanalen langzaam achteruit gegaan door het vervoer per spoor en over de weg. De OKM kwam in financiële moeilijkheden en werd in 1941 vervangen door de Maatschappij Overijsselse Kanalen die een passende bestemming moest vinden voor de verschillende kanaalvakken. Na sluiting, voor grote delen van het kanaal was dat al in 1964, werden de trajecten overgedragen aan het Waterschap Salland, daar de kanalen van meet af aan ook een functie in de waterhuishouding hadden.

Het kanaalvak Deventer- Raalte bleef nog tot 1988 in gebruik maar werd, ondanks verzet, op 29 juli van dat jaar definitief voor de scheepvaart gesloten. Alleen kanovaart is, met vergunning, nog toegestaan. Daarnaast wordt er dankzij de rijke visstand veel gevist.

In bijna anderhalve eeuw zijn de kanalen een beeldbepalend en structurend element in het landschap geworden. Ook in Diepenveen is dat het geval, langs de oevers zijn rietkragen en andere begroeiing ontstaan. Aan de oostkant loopt langs het kanaal een forse houtwal, die slechts op enkele plaatsen wordt onderbroken.

Aan de westkant wordt het kanaal ten noorden en ten zuiden van de Zandbelterbrug en ten noorden van de Steernebrug door houtwallen of resten hiervan begeleid. De boerderijen en het agrarische landschap langs het kanaal dat begrensd wordt door bosgebiedjes, lanen, singels en houtwallen, spelen mee in het totale beeld.

De nieuwe N348 en het geplande industrieterrein bij de Cröddenbrug zullen dit beeld danig gaan verstoren. Het resterende deel ten noorden daarvan verdient bescherming om althans dit deel van het nu zo fraaie kanaaltraject ook voor de toekomst in stand te houden.

### Beeldbepalende objecten/elementen

- ophaalbrug (zie beschrijving),
- brugwachterswoning (zie beschrijving),
- café met woning en schuur (zie beschrijving),
- molenstomp,
- het landschap aan weerszijden van het kanaal met boerderijen, lanen, singels, houtwallen en bosgebiedjes.

### Begrenzing

Het kanaaltracé ten noorden van het punt waar de N348 het kanaal kruist, ter breedte van kanaal, wegen en houtwallen aan weerszijden.

### Waardering

Het kanaaltracé dat ligt ten noorden van de geprojecteerde N348, is van stedenbouwkundig en cultuurhistorisch belang vanwege:

- de fraaie landschappelijke situering;
- de historische betekenis voor handel en scheepvaart in Overijssel;
- de geschiedenis van het kanaal.

De Zandbelterbrug, met brugwachterswoning, café en molenstomp zijn van stedenbouwkundig, architectuur en cultuurhistorisch belang:

- als onderdeel van het kanaaltracé;
- vanwege de mooie, beeldbepalende ligging van ophaalbrug met brugwachterswoning en op de achtergrond café en molenstomp;
- het duidelijke, historische verband tussen de verschillende objecten.

### Administratieve gegevens

MIPnummer	geen
Postcode/woonplaats	n.v.t.
Adres	n.v.t.
Oorspronkelijke functie	scheepvaart kanaal
Huidige functie	kanaal, recreatie
Aanleg	1858
Architect	N.V. Overijsselsche Kanalisatie Maatschappij (OKM)
Datum opname/beschr.	juli 1998
Kadasternummer	Diepenveen diverse
Kaartcoördinaten	-
bi/bui bebouwde kom	buiten
Eigenaarkanaal: wegen:	Waterschap Salland, Pb. 3, Raalte Gemeente Deventer
houtwallen:	Gemeente Deventer en diverse particulieren

## Tracé vm spoorlijn Deventer - Ommen

Naast de staatsspoorwegen die sinds 1860 de belangrijkste spoorlijnen in ons land aanlegde, was het sinds een wet van 1878 ook voor particuliere maatschappijen mogelijk spoorwegen aan te leggen.

De lijn Deventer - Zwolle, geopend in 1868, was een staatsspoorlijn en had in Diepenveen één station, Diepenveen - West.

De spoorlijn Deventer - Ommen was een particuliere lijn en werd aangelegd door de OLD O (Overijsselsche Lokaal spoorwegmaatschappij Deventer - Ommen) in 1910. Deze spoorlijn had in Diepenveen twee stations, Diepenveen - Oost en Eikelhof. Bij

De Hoek was een halteplaats, direct ten zuiden van de Verlengde Randerstraat.

De spoorlijn is in 1935 al weer opgeheven. Station Diepenveen - Oost is in 19.. gesloopt, station Eikelhof is vrijwel gaaf bewaard gebleven. Van het spoortracé is alleen nog het stuk tussen de Verlengde Randerstraat en station Eikelhof herkenbaar. Het is nu een bijna twee kilometer lang, kaarsrecht, half verhard pad dat deels nog iets verhoogd ligt ten opzichte van de aangrenzende landerijen. Vanaf de Verlengde Randerstraat is het eerste gedeelte aan weerskanten ingegroeid met bomen en struiken. Het tracee loopt door het gebied van de landgoederen Het Overvelde en De Hoek.

### Beeldbepalende objecten/elementen

- station Eikelhof (zie beschrijving),
- gebouwtje voor turf- en kolenopslag
- de begroeiing langs het tracee,
- het omringende landgoederen landschap met boerderijen , bosgebiedjes, open wei- en bouwlanden, lanen, singels en houtwallen.

### Begrenzing

Het spoortracee vanaf de Verlengde Randerstraat tot station Eikelhof ter breedte van het profiel van het huidige pad met bermen, houtwallen en greppels.

### Waardering

Het restant van het voormalige spoortracee Deventer - Ommen is van stedenbouwkundig, landschappelijk en cultuurhistorisch belang:

- als duidelijk herkenbaar, inmiddels goed ingepast kaarsrecht spoortracee;
- als historisch onderdeel van het landgoederen landschap,
- vanwege de geschiedenis van het tracee.

### Administratieve gegevens

MIPnummer	geen
Postcode/woonplaats	n.v.t.
Adres	n.v.t.
Oorspronkelijke functie	spoorlijn
Huidige functie	pad
Bouwdatum	1910
Architect	Overijsselsche Lokaal spoorweg maatschappij Deventer - Ommen
Datum opname/beschr.	zomer1998
Kadasternummer tracee	Diepenveen B2049, B1822
Kad.nrs. langs tracee	diversen
Kaartcoördinaten	-
bi/bui bebouwde kom	buiten
Eigenaar pad	Fortis / Amev
bermen:	diverse eigenaren

# **4. Ideële reclame & niet zuiver commerciële reclame**



### Niet zuiver commerciële reclame

Er is sprake van 'niet zuiver commerciële reclame' als het gaat om tijdelijke aankondigingen, aanprijzingen, afbeeldingen, kunst- of cultuuruitingen e.d. ten behoeve van evenementen, festiviteiten, acties en activiteiten welke zich niet uitsluitend of in hoofdzaak richten op de commerciële belangen van één bedrijf(sgroep) of individu, maar die zijn gericht op een brede groep van mensen.

Criteria:

- het evenement/ de activiteit heeft een tijdelijk karakter;
- het evenement/ de activiteit is voor een breed publiek (particulieren/ consumenten en instellingen) toegankelijk;
- het evenement/ de activiteit heeft een sociaal-cultureel karakter, ofwel een maatschappelijk belang, of is in principe voor iedereen toegankelijk en bevat een passief recreatief karakter;
- de reclame mag geen betrekking hebben op een bepaald commercieel merk of product;
- de reclame heeft geen betrekking op tijdelijke prijskortingen of commerciële acties voor een product of deel van het assortiment;
- de reclame mag niet gericht zijn op bedrijven (business-to-business-communicatie);
- de reclame moet ethisch passen in het gemeentelijk beleid.

Voorbeelden van evenementen/ acties die kunnen voldoen aan de bovenstaande criteria (niet limitatief):

- braderieën/ dorpsfeesten /rommelmarkten;
- sportwedstrijden/ toernooien;
- tentoonstellingen/ exposities;
- open dagen van scholen en andere maatschappelijke instellingen;
- verkiezingsborden;
- kerkelijke diensten;
- festiviteiten (muziek en dergelijke);
- kermis, circus- en andere voorstellingen.

### Ideële reclame

Bij ideële reclame staat niet een handelsbelang, maar een ideëel, maatschappelijk of politiek belang voorop. Een voorbeeld van ideële reclame zijn de diverse campagnes van Verenigde Verkeers Veiligheids Organisatie en verkiezingsborden.

# **5. VERKLARING VOORGEVELWIJZIGINGEN**

## Voorgevelwijzigingen

Het toepassen van een afwijkend materiaal aan de gehele voorgevel of het stucen van de voorgevel is niet toegestaan indien:

- a) een woning deel uitmaakt van een bouwblok dat als een éénheid ontworpen is (foto 4 en 5)
- b) een woning een lage goot heeft (één bouwlaag met kap) én deel uitmaakt van een straatbeeld dat als éénheid ontworpen is (foto 6).

- a. Bouwblokken welke als een eenheid ontworpen zijn, worden gekenmerkt door:
  - horizontale belijningen (zoals een brede daklijst/ dakgoot);
  - symmetrie door de aanwezigheid van bijvoorbeeld een afwijkende dakvorm centraal in het blok;
  - de aanwezigheid van een schuin dakvlak boven de zijgevels van het blok;
- b. Straatbeelden (naastgelegen of tegenovergelegen blokken) welke als eenheid ontworpen zijn, worden gekenmerkt door:
  - herhaling van vorm, kleur, materiaal en detaillering van de bouwblokken (bijvoorbeeld de tuindorpen);

Bij bouwblokken waar sprake is van een eindeloze herhaling van het voorgevelbeeld van woningen, worden niet geschaard onder de 'als eenheid ontworpen bouwblokken' (foto's 1, 2 en 3). Bij deze bouwblokken kunnen woningen als het ware aan weerszijden van het rijtje weggehaald of toegevoegd worden, zonder dat het beeld van het blok wordt aangetast.

De volgende foto's geven ter beeldvorming weer wanneer voorgevelwijzigingen wel en wanneer niet zijn toegestaan:

Voorgevelwijzigingen wel toegestaan:

foto 1



foto 2



foto 3



Voorgevelwijzigingen niet toegestaan:

foto 4



foto 5



foto 6



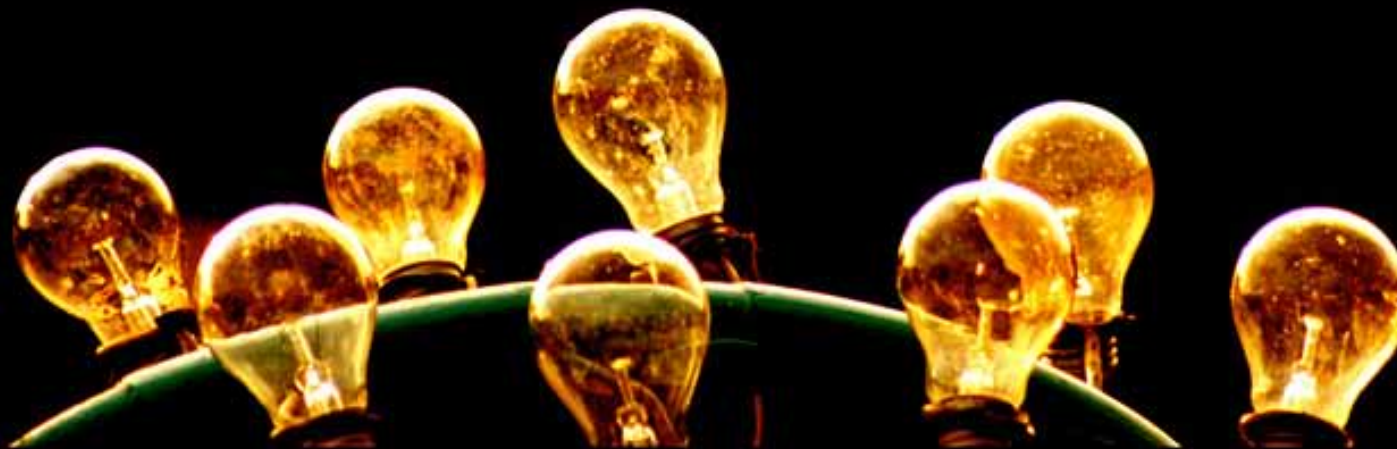
# **6. AANLICHTINGSBELEID**

## **BINNENSTAD DEVENTER**

# Aanlichtingsbeleid

## Binnenstad Deventer - stad met sfeer

10 mei 2011



## **Inleiding**

De binnenstad van Deventer bestaat uit dichte tot zeer dichte, over het algemeen, historische bebouwing. Haar bijzondere waarde is met al haar bijzondere pandjes overdag goed zichtbaar. Maar zodra de avond haar intrede doet, verandert de binnenstad op verschillende fronten. Overdag wordt de stad intensiever gebruikt; onder andere door winkelend publiek, mensen die op weg zijn naar hun werk en toeristen. 's Avonds is er vaak meer uitgaanspubliek. Maar daarnaast verandert ook de sfeer in de binnenstad, doordat het donker wordt.

De gemeente Deventer wil dat de binnenstad ook in de avond en nacht haar bijzondere uitstraling behoudt. Met het aanlichtingsbeleid wordt uitgebeeld en beschreven welke sfeer de gemeente hierbij voor ogen heeft. Omdat de sfeer voor een deel bepaald wordt door de aanlichting van gebouwen, is het voorliggende beleid opgesteld. Algemeen uitgangspunt van de gemeente is om terughoudend om te gaan het aanlichten van gebouwen.

### *Deelgebieden*

De binnenstad van Deventer is opgedeeld in een vijftal gebieden, welke qua sfeer en functie van elkaar verschillen. Het gaat om het Bergkwartier, het winkelgebied, het uitgaansgebied, het gemengd gebied en het IJsselfront. Op de aanlichtingskaart worden de gebieden weergegeven, waarbij de gebouwen en objecten die voor aanlichting in aanmerking komen gemarkeerd zijn. Per gebied wordt vervolgens het aanlichtingsbeleid beschreven en uitgebeeld met foto's. De eerste pagina per gebied laat het beeld zien van de huidige situatie met enkele woorden die de gewenste sfeer oproepen. Op de opeenvolgende pagina staat het beleid met enkele illustrerende foto's.



GEMENGD GEBIED

WINKELGEBIED

IJSELFRONT

BERGKWARTIER

UITGAANSGEBIED

*mystiek*

*verhullend*

*intiem*

*verrassend*





# Bergkwartier

## Aanlichtingsbeleid

Dit gebied onderscheidt zich van de rest van de binnenstad, vanwege de smalle straatjes, de dichte bebouwing en de intieme sfeer. Daarnaast zijn nieuwe functies op een nauwgezette manier ingepast en komt de historie tot leven. Om het historische karakter te behouden, worden gebouwen indirect verlicht door de straatverlichting. Aanlichting van gevels komt niet voor.

Aanlichten van uithangborden en entree's van gebouwen met een openbare functie (zoals horeca, winkels, maatschappelijke functies) is echter wel toegestaan.

*Aan te lichten gebouw:*

- de Bergkerk;





*veilig*

*licht*

*functioneel*

*openbaar*

# Winkelgebied

## Aanlichtingsbeleid

In dit gebied staat de functie 'winkelen' voorop. Aanlichting zal gericht moeten zijn op de etalages. Ook het aanbrengen van lantaarns aan de gevel (niet boven de onderdorpels van de ramen op de eerste verdieping) is toegestaan. De straatverlichting speelt in dit gebied een belangrijke rol. Etalageverlichting wordt aangemoedigd, zodat men ook als het donker is een beeld krijgt van het winkelaanbod in de binnenstad.

Aanlichten van reclame en entree's van gebouwen met een openbare functie (zoals horeca, winkels, maatschappelijke functies) is toegestaan.

### *Aan te lichten gebouwen:*

- de Broederenkerk

Voor dit gebouw zal een verlichtingsplan gemaakt moeten worden. Het verlichtingsplan zal beoordeeld worden door de Adviesraad. De Broederenkerk zal qua sterkte van de aanlichting ondergeschikt zijn aan de grote objecten. Voor de grote objecten is al in het kader van 'Deventer aanlichting bijzondere objecten' (9 januari 2007) een verlichtingsplan gemaakt.



A nighttime photograph of a street scene in a European city. The street is paved with cobblestones and lined with multi-story buildings. On the left, a building has a sign that reads "F. ED & DOUANE". In the center, a car is parked on the street. On the right, a building has a sign that reads "Grolsch". The scene is illuminated by streetlights and building lights, creating a warm and cozy atmosphere. The sky is dark, and there are some trees without leaves. The overall mood is cozy and inviting.

*gezellig*

*sfeervol*

*warm*

# Uitgaansgebied

## Aanlichtingsbeleid

Het uitgaansgebied heeft al een gezellige sfeer door de verlichting die aanwezig is op de begane grond (de indirecte verlichting vanuit de ramen, de lantaarns aan de panden, de straatverlichting, reclame, etc). Gebouwen in dit gebied mogen wel aangelicht worden. Daarbij zal de aanlichting omhoog gericht moeten zijn, waardoor de daklijsten van gebouwen geaccentueerd worden. Dit resulteert in een beeld zoals is weergegeven op de foto links onderin.

Aanlichten van reclame en entree's van gebouwen met een openbare functie is eveneens toegestaan.

*Aan te lichten gebouwen:*

- de Waag en de fontein worden als centrale 'bakens' aangelicht.



*openbaar-privé*

*functioneel*



# Gemengd gebied

## Aanlichtingsbeleid

In dit gebied mogen gebouwen niet aangelicht worden, met uitzondering van de op de kaart aangeduide gebouwen met een openbare functie.

Aanlichten van reclameborden en entree's van gebouwen met een openbare functie (zoals horeca, winkels, maatschappelijke functies) is wel toegestaan.

### *Aan te lichten gebouwen*

Soms worden er gebouwen in de binnenstad aangelicht, zonder dat deze een openbare functie of een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben. De gemeente wil deze ontwikkeling voorkomen en heeft daarom zelf de gebouwen aangewezen die voor aanlichting in aanmerking komen.

De volgende gebouwen in het gemengd gebied komen in ieder geval voor aanlichting in aanmerking (aangeduid op de kaart):

- Deventer schouwburg;
- het stationsgebouw;
- de Boreelkazerne;
- de Lebuinuskkerk;

Voor deze gebouwen zal een verlichtingsplan gemaakt moeten worden. Het verlichtingsplan zal beoordeeld worden door de Adviesraad. Het station en de Boreelkazerne zijn qua sterkte van de aanlichting ondergeschikt aan de grote objecten. Voor de grote objecten is al in het kader van 'Deventer aanlichting bijzondere objecten' (9 januari 2007) een verlichtingsplan gemaakt.



# Ijsselfront

## Aanlichtingsbeleid

Het kenmerkende Ijsselfront met de kerken, bruggen en de historische gebouwen is een paradepaardje voor Deventer. Toeristen en inwoners genieten ervan. Voor het Ijsselfront is al een lichtontwerp gemaakt (voor de Wilhelminabrug, de Wellekade, de Pothoogdkade, de spoorbrug). Er hoeft daarmee geen nieuw plan opgesteld worden voor aanlichting van gebouwen in dit gebied.

Nieuwe gebouwen mogen niet aangelicht worden, tenzij aanlichting past binnen het bestaande lichtontwerp (Stadsgezicht aangelicht).







# Colofon

## Opdrachtgever

Gemeente Deventer

## Ambtelijke opdrachtgever

Harry Bottenberg (programma manager)

## Projectgroep gemeente Deventer

Michiel Huizing (projectleiding)

Jan Nakken (stedenbouwkundig adviseur)

Marlies Spreen (adviseur landschap)

Saskia van der Velden (communicatie adviseur)

Jasper Leenarts (medewerker vergunningen)

Guido Kanaar (senior medewerker vergunningen)

Theo van Raai (manager programmaonderdeel economie)

## Projectgroep BügelHajema Adviseurs

Andries van den Berg (projectleiding)

Marieta Reessink (inhoud nota)

Niek van den Berg (kaartmateriaal)

Marijn Menger (lay out)

## Projectnummer

060.00.01.06.00

BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP  
Vaart nz 48-50  
Postbus 274  
9400 AG Assen  
T 0592 316 206  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)