

Gemeente Elburg

Nota Omgevingskwaliteit

gemeente Elburg | augustus 2025

Het Oversticht



Nota Omgevingskwaliteit

gemeente Elburg | augustus 2025

Inhoud

1 Inleiding 4
1.1 Leeswijzer nota omgevingskwaliteit Elburg 4
1.2 Gebiedsgericht beleid 4
1.3 Inspiratiebladen wonen en duurzaamheid 4
1.4 Afwijken van het advies 4
1.5 Hardheidsclausule 5
1.6 Second opinion 5
1.7 Indienen van bezwaar 5

2 Uitleg per welstandsniveau 6
Welstandsniveau 1 6
Welstandsniveau 2 6
Welstandsniveau 3 (welstandsvrij) 7

3 Cultuurhistorie Elburg 7

4 Welstandsniveau | Zware toetsing 8
4.1 Beschermd Stadsgezicht Algemeen 9
4.2 De Breede Gang 12
4.3 Buitenplaats en landgoederen 13
4.4 Militaire gebieden 16

5 Welstandsniveau 2 | Reguliere toetsing 18
5.1 Buitengebied 19
5.1.1 Gebied | De open polders welstandsniveau 2 19
5.1.2 Gebied | Overgangszone welstandsniveau 2 22
5.1.3 Gebied | Bosgebied welstandsniveau 2 25
5.2 Historische bebouwingslinten welstandsniveau 2 27
5.2.1 Gebied | Historische bebouwingslinten 28
5.2.2 Criteria | 3 Historische bebouwingslinten welstandsniveau 2 31
5.3 De Longstrook (Groene Hart) welstandsniveau 2 32
5.3.1 Gebied | De Longstrook 32
5.3.2 Criteria | De Longstrook (Het Groene Hart) welstandsniveau 2 33
5.4 De Kernen welstandsniveau 2 34
5.4.1 Gebied | De Kernen welstandsniveau 2 36
5.4.2 Criteria | De Kernen welstandsniveau 2 37
5.5 Bedrijventerreinen welstandsniveau 2 37
5.5.1 Gebied | Bedrijventerreinen 38
5.5.2 Criteria | Bedrijventerreinen welstandsniveau 2 39



Bijlage 1 | Excessenregeling 41
Bijlage 2 | Algemene criteria 42
Bijlage 3 | Duurzaamheidsparagraaf 44
Bijlage 4 | Natuurinclusief bouwen 48
Bijlage 5 | Sneltoetscriteria – Algemeen 49
5.1 Criteria voor bijbehorende bouwwerken aan het hoofdgebouw 49
5.2 Criteria voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken 49
5.3 Criteria voor dakkapellen 50
5.4 Criteria voor kozijn- of gevelwijziging 50
5.5 Criteria erfafscheidingen 51
5.6 Criteria bij monumenten en beschermd stadsgezicht 51
5.7 Criteria zonnepanelen/zonnecollectoren aan de achterzijde en op bijbehorende bouwwerken. 55
5.8 Criteria schotelantennes binnen het beschermd stadsgezicht en bij monumenten 55
5.9 Criteria (airco)units binnen beschermd stadsgezicht en bij monumenten 55
5.10 Criteria rolhekken, luiken en rolluiken. 56
5.11 Criteria voor plaatsing van erfafscheidingen en hekken 56
5.12 Criteria voor niet commerciële uithangborden zoals naambordjes 56
5.13 Criteria voor het plaatsen van handelsreclame 57

Bijlage 6 | Reclame 58
Bijlage 7 | Kaarten 59
Bijlage 8 | Begrippenlijst 64
Bijlage 9 | Beeldkwaliteitsplannen 72
Colofon 73

1 Inleiding

1.1 Leeswijzer nota omgevingskwaliteit Elburg

De gemeente Elburg is een fraaie groene gemeente met een historische binnenstad en veel karakteristieke bebouwing. Dit komt tot uiting in een fors aantal monumenten en het beschermde dorpsgezicht, de vesting, als kenmerkende eyecatcher van de gemeente. Een belangrijk kenmerk van de gemeente is dat bebouwing en groen op veel plekken in elkaar grijpen. Een goed begrip van de land- schappelijke kenmerken en bijbehorende bebouwing helpt bij het maken van plannen. Omgevingskwaliteit draagt bij aan belangrijke waarden zoals cultuur, welzijn en economie. Kortom, het draagt bij aan een prettige leefomgeving. Deze nota bouwt voort op de oude welstandsnota. De nota is compacter, toegankelijker en aangevuld met extra gebiedsbeschrijvingen voor bebouwingslinten zoals de Zuiderzeestraatweg en de Eperweg, en een duurzaamheidsparagraaf.

1.2 Gebiedsgericht beleid

Elke gebied is kort beschreven, gevolgd door de relevante criteria. Boven elk hoofdstuk staat een ambitieniveau, variërend van welstandsniveau 1, 2 en 3. Hiermee geeft de gemeente aan in welke mate de omgevingskwaliteit een rol speelt. In de bijzondere gebieden (niveau 1) zullen ontwerpen van situering tot detail kritisch beoordeeld worden in basisgebieden (niveau 2) zijn details minder belangrijk. Er zijn ook welstandsvrije gebieden (niveau 3).

Hier zijn geen eisen ten aanzien van welstand. Dit betekent niet dat het dan ook altijd vergunningvrij is. Aanvullend op deze criteria zijn de algemene criteria toepasbaar in uitzonderlijke situaties en de excessenregeling voor buitensporige situaties.

1.3 Inspiratiebladen wonen en duurzaamheid

Deze nota wil de initiatiefnemer stimuleren om locatiespecifiek te bouwen met aandacht voor een duurzame leefomgeving. Daartoe is er een aparte duurzaamheidsparagraaf ontwikkeld met informatie en inspiratie voor initiatiefnemers, alsmede een paragraaf voor natuurinclusief bouwen. Wij wensen iedereen die gaat bouwen in deze mooie gemeente succes maar bovenal plezier toe. Immers met een mooi bouwwerk kan je heel veel kwaliteit toevoegen aan de gemeente. Dat is bouwen aan omgevingskwaliteit!



Tips voor omgevingskwaliteit

Tot slot een aantal tips voor het aspect omgevingskwaliteit en specifiek het onderdeel het ‘uiterlijk van bouwwerken’. Een bouwproject kan complexer zijn dan van te voren gedacht. Het is raadzaam om het ontwikkelen van een plan goed voor te bereiden.

- Bekijk de omgeving, maak foto’s en lees er over en vraag mensen uit de omgeving wat ze van een plan vinden.
- Raadpleeg de nota, gemeentelijke achtergrondinformatie en het internet voor inspiratie en informatie over de omgeving.
- Nieuwe ideeën over de omgeving worden gewaardeerd, maak het wel bespreekbaar. Een goede 1e stap is het vooroverleg bij de gemeente.
- Probeer aan de voorkant van het ontwerp specialisten en ruimtelijke adviseurs te betrekken.
- Hou rekening met specifieke groen- en bebouwingskarakteristieken die in de omgeving staan.
- Een goed stappenplan voor het proces is het halve werk: Kijk naar de waarden van de omgeving. Stel een ambitie vast om na te streven in het ontwerp en wees creatief hoe persoonlijke en gemeentelijke uitgangspunten te combineren.

1.4 Afwijken van het advies

Burgemeester en wethouders mogen, mits met redenen omkleed, afwijken van het advies van de commissie omgevingskwaliteit. Bijvoorbeeld als de commissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd of toegepast. De redenen voor de afwijking worden bij de bekendmaking van het besluit vermeld.
Burgemeester en wethouders bieden bij afwijking van een welstandsadvies op welstandsgronden eerst de voor de betreffende gemeente aangewezen (vaste) commissie de mogelijkheid tot heroverweging van het eerder uitgebrachte advies. Indien dat niet tot een oplossing leidt, kan een second opinion worden gevraagd.
Afwijken om andere redenen: burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om bij strijd van een plan met redelijke eisen van welstand, toch de omgevingsvergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard.
Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd.

1.5 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen, eventueel op advies van de commissie omgevingskwaliteit, ook gemotiveerd afwijken van de gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan de vastgelegde criteria maar wél een kwalitatieve toevoeging aan hun omgeving vormen. Ook kan het voorkomen dat plannen die tegemoet komen aan de gebieds- en objectgerichte welstandscriteria toch een zodanig slechte kwaliteit hebben dat ze afbreuk doen aan hun omgeving. In die gevallen moet worden verwezen naar algemene beoordelingscriteria die in de welstandsnota zijn opgenomen.

1.6 Second opinion

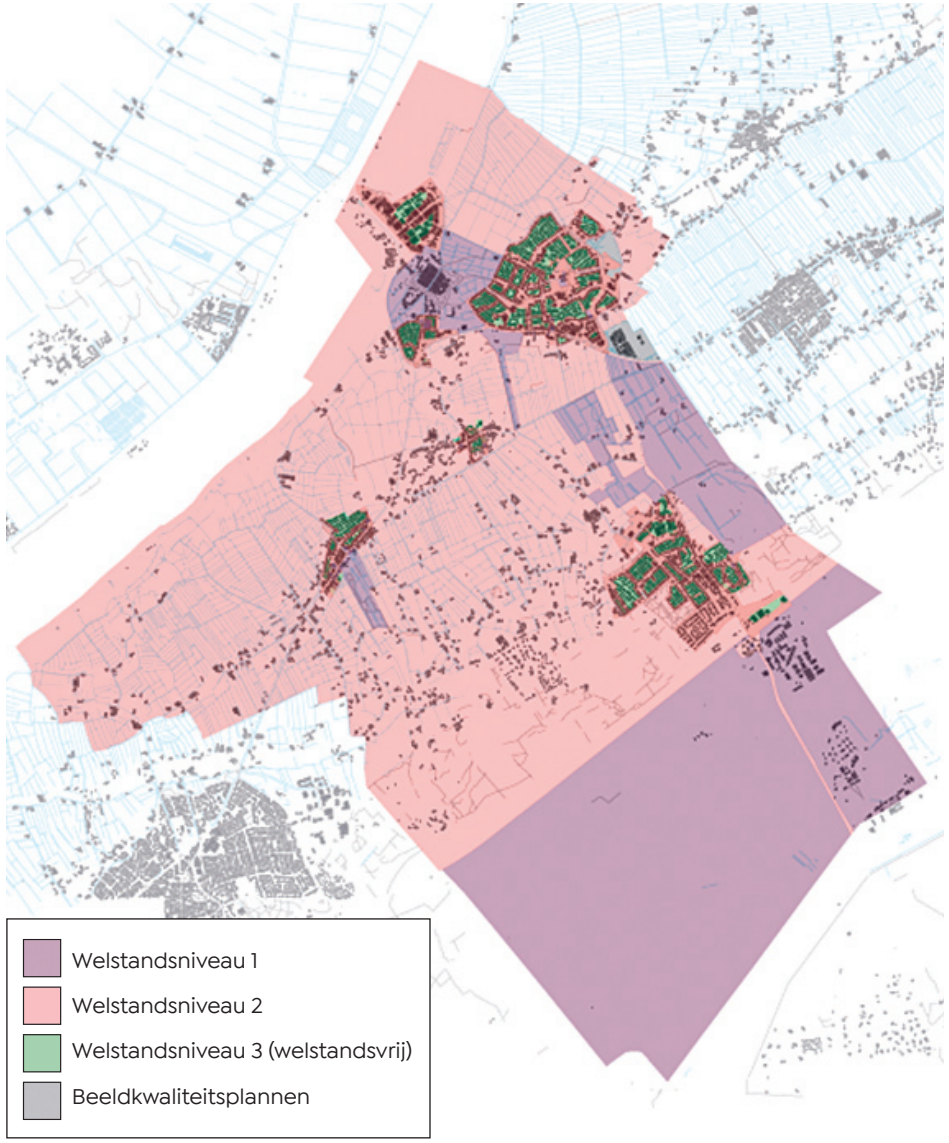
De gemeente heeft de mogelijkheid om een second opinion aan te vragen. Als dit het geval is, dan wordt dit gemeld aan de commissie. Bij een second opinion wordt het plan voorgelegd aan een commissie omgevingskwaliteit anders dan de huidige commissie omgevingskwaliteit.

1.7 Indienen van bezwaar

Er staat geen rechtstreeks bezwaar open tegen het advies van de commissie omgevingskwaliteit. Belanghebbenden kunnen wel bezwaar indienen tegen de beslissing van burgemeester en wethouders op de aanvraag voor een omgevingsvergunning (naar aanleiding van het advies). Belanghebbenden zijn in de regel de planindiener en de direct omwonenden.



2 Uitleg per welstandsniveau



Welstandsniveau 1

is bedoeld voor gebieden die van bijzondere waarde zijn voor de gemeente Elburg. Hierop zijn de strengste toetsingscriteria van toepassing. Het gemeentelijk welstandsbeleid is er op gericht om cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden te beschermen. Dit ambitieniveau valt onder zware toetsing. Dit houdt in dat vergunningplichtige bouwplannen, die niet onder de sneltoetscriteria vallen, altijd voor advies aan de commissie omgevingskwaliteit/ stadsbouwmeester worden voorgelegd.

Gebieden met ambitieniveau 1

- Beschermd stadsgezicht
- Buitenplaatsen, landgoederen en overige monumenten in het buitengebied
- Militaire gebieden

Welstandsniveau 2

Het buitengebied in Elburg is van grote waarde. De grote landschappelijke en functionele diversiteit maakt het tot een attractief gebied voor zowel permanente vestiging als voor recreatie. Het gemeentelijke welstandsbeleid is erop gericht om deze kwaliteiten te behouden. In de openheid van het landschap kan een kleine verstoring al grote afbreuk doen aan de beleving van het geheel. Dit welstandsniveau valt onder reguliere toetsing.

Welstandsniveau 3 (welstandsvrij)

Er zijn locaties binnen de gemeente Elburg waar bouwactiviteiten de kwaliteit van de openbare ruimte niet wezenlijk aantasten. Deze gebieden zijn welstandsvrij verklaard. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning vindt geen toets plaats aan redelijke eisen van welstand. Let op: bouwplannen voor monumenten, beschermd stadsgezicht en landgoederen zijn nooit welstandsvrij.

Beeldkwaliteitplannen

Voor een aantal nieuwe ontwikkelgebieden zijn beeldkwaliteitplannen gemaakt met specifieke welstandseisen.
Op de kaart zijn deze gebieden aangegeven. De criteria voor deze gebieden uit het beeldkwaliteitplan vormen hier het formele toetsingskader.

Detailkaarten in bijlage

De kaart op deze pagina is globaal om zo over de gehele gemeente te kunnen zien welk niveau van toepassing is. In de bijlage zitten specifieke kaarten waar op detailniveau zichtbaar is welk welstandsniveau van toepassing is.

3 Cultuurhistorie Elburg

Elburg stad

Centraal in Nederland, tussen Zwolle en Harderwijk, ligt Elburg, een bijzondere en goed bewaarde middeleeuwse stad. Elburg staat ook wel bekend als de Vesting van de Veluwe en trekt met zijn bijna vierhonderd monumenten en acht musea jaarlijks vele bezoekers. Wie in de stad loopt, waant zich in de middeleeuwen. De oude wallen met hun schitterende bomen, de smalle steegjes, de keitjesstoepen en prachtige doorkijkjes maken van de vesting een sfeervolle omgeving waar men heerlijk kan wandelen. De geschiedenis van Elburg gaat terug tot het jaar 796. Tussen 1392 en 1396 is de stad volledig herbouwd en sindsdien heeft Elburg zijn huidige vorm. Het ontwerp van de vestingis gebaseerd op het principe van de guldensnede, een zeldzaamheid in de stedenbouw. Aan dit bijzondere uitgangspunt dankt de stad zijn kenmerkende vorm met het rechthoekige stratenpatroon.

Water

Vroeger verliep de handel voornamelijk over het water. De ligging van Elburg was dan ook het gevolg van een strategische keuze. Al in 1367 maakte de vesting deel uit van de Hanze. Dit handelsverbond bestaat nog steeds en omvat een kleine tweehonderd Noord-Europese Hanzesteden. Tot 1932 lag de vissersplaats Elburg aan de Zuiderzee. De bouw van de Afsluitdijk, het ontstaan van het IJsselmeer en de inpoldering hebben de afstand tot het open water flink vergroot. De visserij maakte plaats voor andere beroepen. De oude houten schepen die nog in de haven liggen, de botters, houden de herinnering aan Elburgs visserijverleden levend. Via het Veluwemeer en het Drontermeer kunnen watersporters de haven bereiken, die net buiten de oude vesting ligt.

Buitengebied

De gemeente Elburg grenst aan de Veluwe en kent veel groene en natuurrijke plekken. Vanuit het hogere bos krijgt het landschap gaandeweg een kleinschaliger structuur, gekenmerkt door houtwallen, om vervolgens over te gaan naar een open structuur, met weides en uiteindelijk het water. Het stuifzandgebied ten westen van 't Harde, de door het kleinschalige boerenlandschap slingerende kreken en de kleine landwegen zijn het domein van fietsers en landbouwers. Oude kerkpaden bieden de wandelaar de kans om het landschap te ervaren zoals eerdere generaties dat hebben gedaan. Aangekomen bij het meer bestaat het landschap voornamelijk uit riet en water. Dit is het domein van talloze vogels, waaronder verschillende zeldzame soorten.
In het buitengebied bevinden zich meer dan 100 monumenten, met name boerderijen maar ook vier historische buitenplaatsen. Verder is er in 't Harde het artillerieschietkamp gevestigd met in het oude kamp op De knobbel/De Woldberg een beschermd gebied en een aantal bijzondere monumenten.

Vijf kernen

Behalve uit de vesting Elburg en zijn nieuw- bouwwijken bestaat de gemeente Elburg uit de kernen 't Harde, Doornspijk, Hoge Enk en Oostendorp. Tussen 't Harde en Elburg liggen drie prachtige buitenplaatsen: Schouwenburg, Zwaluwenburg en Old Putten. Ook Doornspijk kent een dergelijke parel in de vorm van landgoed Klarenbeek. In Oostendorp staat de enige molen die de gemeente Elburg kent, korenmolen De Tijd, gebouwd in 1854.

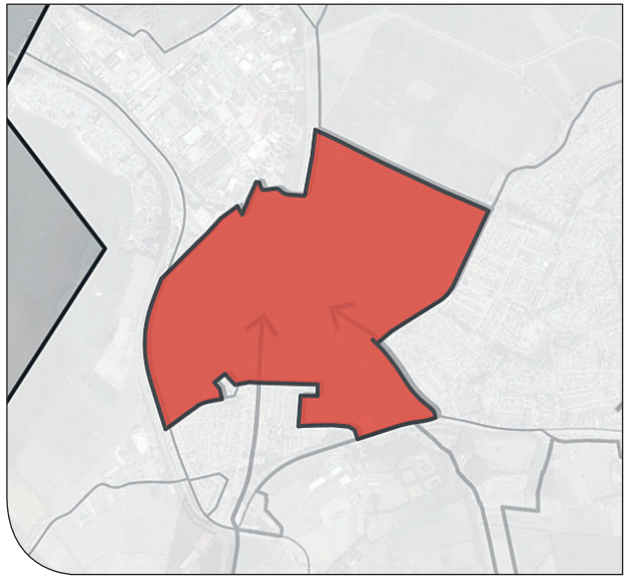
Visie

De gemeente Elburg wil zo veel mogelijk inzetten op behoud van historische gebouwen en structuren. De bestemming van deze gebouwen en structuren vraagt een zorgvuldige afweging tussen het behoud en het gebruik hiervan. Naast het behoud van de cultuurhistorische waarden is het dan ook belangrijk dat het gebruik van deze gebouwen en structuren mogelijk gemaakt wordt.





4 Welstandsniveau 1 | zware toetsing



De gemeente wil de oorspronkelijke gebiedskarakteristiek bewaren en waar nodig herstellen. Delen die nog herkenbaar zijn als historische bebouwingsstructuren dienen daarom met zorg te worden behandeld. Daarom geldt voor dit gebied Welstandsniveau 1 .

De gehele vesting is aangewezen als rijkbeschermd stadsgezicht. Het beleid van de gemeente is niet alleen gericht op bescherming van Elburg-stad zelf, maar ook het direct omringende gebied.

Ken uw gebied

Om met uw gebouw een goede inpassing te maken in de omgeving, is het belangrijk om te weten wat de bestaande karakteristiek van uw gebied is. Hieronder staan de gebiedskwaliteiten beschreven.

Kwaliteiten en Kenmerken

De ruimtelijke structuur van de stad Elburg is, net als in andere plaatsen in Nederland, sterk bepaald door de historische groei van de stad. Het oudste deel van de stad wordt gevormd door de vesting met de daarbij horende voormalige schootsvelden. Een groot deel van de schootsvelden is behouden gebleven, een deel is verder ontwikkeld. Het gebied van de (voormalige) schootsvelden wordt 'Buiten de veste' genoemd.

De ruimtelijke structuur is dusdanig waardevol dat het plangebied aangewezen is als beschermd stadsgezicht. De belangrijkste reden is de waardering van de ruimtelijke structuur van zowel de vesting, als de omliggende schootsvelden. Niet alleen gaat het daarbij om de inrichting van het gebied, maar ook om de samenhang tussen de vesting en het omliggende gebied. De eerste bewoningssporen in Elburg dateren al van 750 na Chr.

Wanneer de Zuiderzee echt ontstaat, rond 1170 na Chr., krijgt ook Elburg meer vaste vorm. In 1233 worden stadsrechten aan de stad toegekend. De stad wordt tussen 1392 en 1396 in zijn geheel verplaatst naar de huidige locatie en wordt ommuurd. De stad binnen de vesting is volgens een vooraf vastgesteld stramien gebouwd en neemt daarmee een unieke plaats in de Nederlandse stedenbouw in. Het bestaande stratenplan binnen de vesting dateert van de 14de eeuw. De hoofdstructuur binnen de vesting bestaat uit een symmetrisch grid. Dit wordt in sterke mate bepaald door de aanwezige bebouwing. Zowel de meer kleinschalige, als de grootschalige bebouwing (zoals de Nederlands Hervormde Kerk) zijn nauwkeurig in het grid gepast. Alle bebouwing verschilt in maatvoering van elkaar. Niet alleen in bouwhoogtes, maar ook in oppervlakte, kapvorm, kaprichting en architectuur. Ondanks deze specifieke verschillen heeft de bebouwing de nodige samenhang.

De typerende rechthoekige vestingwerken, zoals deze nu nog rond Elburg-stad aanwezig zijn, komen in de 16de eeuw tot stand. Omdat de vestingwerken aan het begin van de 19de eeuw geen functie meer hebben, worden ze vergraven, beplant en tot parkgebied ingericht. Het park rond de vesting bestaat uit grasland, struweel en boombeplanting.

Voor specifieke bebouwingskarakteristieken. zie de specifieke gebiedsuitwerking voor het beschermd stadsgezicht van Elburg-stad.

4.1 Beschermd Stadsgezicht Algemeen

Kwaliteiten en kenmerken

Buiten de Veste
Het gebied buiten de vesting was oorspronkelijk bedoeld als schootsveld. Door ook dit gebied aan te wijzen als 'Beschermd Stadsgezicht Elburg' is een groot deel van de schootsvelden vrij gebleven van bebouwing. Dit deel van het plangebied heeft hoofdzakelijk een groene hoofdstructuur.

Noordoostelijk deel
Aan de noord(oost)zijde van de vesting ligt een agrarisch gebied met graslanden. De verkavelingsstructuur wordt daar gekenmerkt door een blokverkaveling. De kavels worden van elkaar gescheiden door sloten, die van belang zijn voor de structuur. Het gebied kenmerkt zich door een grote openheid. Opvallend in dit deel van Buiten de Veste is de structuur in het gebied tussen de Oude Bleeksweg, Kamperweg en Kamperdijk. Langs de Oude Bleeksweg en Kamperweg staat bebouwing die ontstaan is als eerste uitbreiding van de vesting.
De bebouwing is deels origineel en deels vervangen door nieuwere bebouwing. De verschijningsvorm en afmeting van de bebouwing varieert. Het overige gebied wordt hier gebruikt als (achter)tuinen.

Westelijk deel
Een andere opvallende structuur, in het westelijk deel van het plangebied, is het gebied langs het Bagijnendijkje en Oude Kerkhofsweg. Aan het Bagijnendijkje staan woningen en (voormalige) boerderijen. Deze bebouwing heeft een historisch karakter (eind 19de, begin 20ste eeuw) en is relatief kleinschalig qua afmetingen (oppervlakte, goot- en bouwhoogte). Het gebied ten noorden van deze bebouwing kenmerkt zich door een kleinschalige rationele blokverkaveling. Dit gebied wordt gebruikt voor (volks)tuinen en heeft geen eenduidige structuur. Langs de Oude Kerkhofsweg zijn enkele nieuwere woningen gebouwd. deze dateren van eind 20ste / begin 21ste eeuw. De woningen hebben ruimere afmetingen (qua oppervlakte, goot- en bouwhoogte) dan de bebouwing langs het Bagijnendijkje. Wel is met de architectuur aangesloten bij de bestaande bebouwing. Dit is bijvoorbeeld terug te vinden in de kapvormen met wolfseinden. Direct ten noorden van de vesting ligt in het plangebied de (oude) haven.
De bebouwing langs de Havenkade hoort bij de eerste stadsuitbreidingen buiten de vesting. Ook hier is geen eenduidige bebouwingsstructuur aanwezig, de bebouwing verschilt in afmetingen en verschijningsvorm van elkaar. Wel zijn de panden nadrukkelijk op de haven gericht. Achter de panden langs de Havenkade loopt het Havendijkje. Hieraan liggen de tuinen, met tuinhuisjes, die horen bij de panden aan de Havenkade.

Zuidelijk deel
Zuidelijk van de vesting kent het gebied Buiten de Veste een grote verscheidenheid aan structuren. Deze structuren zijn veelal bepaald door de functies in dit deel van het plangebied. In de meest zuidoostelijke hoek bestaat dit deel uit agrarische gronden die onder meer gebruikt worden voor de verbouw van maïs. Langs de Zuiderzeestraatweg Oost en Zwolseweg is laanbeplanting (hoge stammen) en struweel (Zuiderzeestraatweg Oost) aanwezig. Daarnaast zijn in het plangebied, noordelijk van de agrarische gronden, sportvelden aanwezig. Deze maken deel uit van het Burgemeester Bode Sportpark. De functie van het sportpark heeft de ruimtelijke structuur ervan bepaald. De bij de sportvelden horende bebouwing varieert in afmeting en verschijningsvorm van elkaar. De hoogte is beperkt tot maximaal één bouwlaag met of zonder (flauwe) kap. De sportvelden worden deels omgeven door groensingels met struweel en boombeplanting (lage stammen). In het gebied tussen de Nunspeterweg en het sportcomplex staat (woon)bebouwing. De Nunspeterweg is een oude uitvalsweg van de vesting.

De (meer historische) bebouwing staat langs deze weg en is hierop gericht. Westelijk van die bebouwing staat een bijzondere woonvorm, bestaande uit meerdere grootschalige gebouwen. De bebouwing varieert in afmetingen en verschijningsvorm. Het groen in dit deel wordt enerzijds gevormd door tuinen bij de woningen en anderzijds door het groen rond de bebouwing.
Tussen het sportcomplex en de Zwolscheweg ligt een gebied waarvan een deel is ingericht als parkeerterrein. Een ander deel is in gebruik voor een supermarkt met parkeerterrein. De supermarkt is gevestigd in een oude tramremise. Het gebied kent een groene structuur met kleinere en grotere boombeplanting en heggen (parkeerterrein).



Specifieke gebiedsuitwerking

De panden zijn over het algemeen drie vensters breed, incidenteel komen ook bredere panden voor. De gevelindeling is traditioneel, met verticale, op regelmatige afstanden boven en naast elkaar geplaatste raamopeningen. Lijstgevels en topgevels komen afwisselend voor. Het is opmerkelijk dat zich daarbij geen grote verschillen in bebouwingshoogte voordoen, omdat de panden met topgevels meestal een bouwlaag minder hebben dan de belendende panden met lijstgevels.
De daken zijn gedekt met vooral rode pannen. Ondanks de min of meer homogene bebouwingsstructuur, is het bebouwingsbeeld afwisselend, door kleine onderlinge verschillen in goothoogte, breedte, detaillering en kleur.

Gepleisterde panden en panden in schoon metselwerk komen bijna in gelijke aantallen voor. Het hout is dekkend geschilderd. Het kozijnhout is wit of in een lichte tint, de deur en het raamhout eveneens wit of in donkere kleuren. De grote concentratie van monumenten is in belangrijke mate bepalend voor het ruimtelijk karakter van de stad. De jongere panden zijn door hun traditionele vormgeving beeldondersteunend of zijn gebouwd in historische trant. Het bebouwingsbeeld heeft hoofdzakelijk een 19e eeuws karakter.
De stad bestaat in zijn huidige vorm al honderden jaren. Ondanks de ontwikkelingen heeft de stad nog steeds het karakter van een karakteristieke vestingstad. Ontwikkelingen als functieverschuivingen kunnen de uitstraling van het gebied snel veranderen. Van belang voor de belevingswaarde van Elburg-stad is het contrast tussen het steenachtige stedelijke karakter binnen de vesting en het nog voor een belangrijk deel open landelijk gebied daarbuiten. Omgekeerd geldt dat ook voor het vrije zicht op de vesting vanuit het open schootsveld.

Elburg-stad

kenmerken van de bebouwing

Het gebied Elburg-stad beslaat de hele karakteristieke oude vestingstad tot en met de buitenzijde van de oude stadsgracht. De stadsmuur en volkswoningbouw aan de rand van de stad vormt veelal een visuele afsluiting van de daarop toelopende straten, waardoor ondanks de lange rechte straten toch een besloten beeld is ontstaan. De bebouwing past goed in de regelmatigheid van de stadsplattegrond. Zelfs gebouwen met een openbare of bijzondere bestemming zijn precies in het rechthoekige stramien geplaatst.

Behalve de beoordelingscriteria zijn nog diverse richtlijnen voor monumenten opgesteld zoals:
Nota stoepen en nota aanlichten van de gevels.

De gemeente wil de oorspronkelijke gebiedskarakteristiek bewaren en waar nodig herstellen. Delen die nog herkenbaar zijn als historische bebouwingsstructuren dienen daarom met zorg te worden behandeld. Daarom geldt voor dit gebied Welstandsniveau 1 .



Criteria | 1.1 Beschermd Stadsgezicht Welstandsniveau 1

Situering

> Het ruimtelijk karakter is gebaseerd op de gegroeide kleinschaligheid, openheid en diversiteit.
> Vervangende nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
> De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
> Panden zijn alzijdig (gericht naar de openbare ruimte).
> De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving blijft gehandhaafd.

Aanvullende criteria voor het havengebied

> Bebouwing staat in de rooilijn, geringe verspringingen zijn mogelijk binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.
> De inpassing van massa en vorm tussen bestaande bebouwing is zorgvuldig.

Massa en hoofdvorm

> De inpassing van massa en vorm tussen bestaande bebouwing is zorgvuldig afgestemd op omliggende bebouwing.
> De vormgeving van het dak is afgestemd op het karakter van het betreffende pand.
> Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen blijven toevoegingen per pand ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.

Gevels

> Bij verbouw, renovatie of vervangende nieuwbouw is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik essentieel.
> Bij (vervangende) nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving met betrekking tot stijlkenmerken, materialen en kleuren het uitgangspunt.
> De maat en schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd.
> Vanwege de horizontale gevelopbouw zijn de begrenzingen van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) als belangrijke elementen behandeld.
> De vormgeving van de begane grond hangt samen met die van de verdieping.
> De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand blijft uitgangspunt in geval van splitsing.
> De individualiteit van de panden blijft bij samenvoeging gehandhaafd.
> De begane grond van panden op straatniveau hebben een open en aantrekkelijke uitstraling die past bij de architectuur van het gehele pand.
> De vormgeving van entree en andere kenmerkende gevelelementen, zoals bijvoorbeeld de symmetrie van de gevelopbouw, worden zorgvuldig beoordeeld.

Materiaalgebruik

> Bij verbouwing of renovatie het oorspronkelijke materiaal tot uitgangspunt nemen.
> Het materiaalgebruik sluit aan op het kenmerkende materiaalgebruik van de historische binnenstad. Dit is in hoofdzaak baksteen, al dan niet voorzien van een stuc- of schilder- laag, voor gevels en keramische dakpannen op de daken toepassen. Materialen met een vergelijkbare uitstraling zijn mogelijk als deze bijdragen aan het historische karakter van de binnenstad naar het oordeel van de beoordelende instantie.
> Het gebruik van glas, spiegelende oppervlakken, kunststof of kunsthars gevelbeplating is in principe niet toegestaan. In bepaalde situaties kan specifiek materiaal passend zijn in de context. Dit alternatieve materiaal wordt dan op basis van de algemene criteria beoordeeld.

Kleurgebruik

> Voor hoofdmaterialen worden aardkleuren toegepast, in combinatie met rode of donkere pannen.
> In principe wordt geen toestemming verleend voor het schilderen van een goede baksteengevel. in bepaalde gevallen is het mogelijk om een baksteengevel met minder fraai metselwerk (door aanpassingen van gevelonderdelen) te schilderen (dodekoprood) of vegen (met cement).
> Gevels voorzien van een pleisterlaag mogen geschilderd worden in een natuurkleur (crème, wit/geel, beige of licht oker) passend bij de bouwstijl van het pand (waarbij historisch onderzoek het uitgangspunt is).
> Kozijnen worden in lichte kleuren geschilderd (crème, oker/wit), de draaiende delen in donkere tinten groen of blauw, passend bij de bouwstijl van het pand. Hierbij is historisch onderzoek het uitgangspunt.

Detaillering

> Kozijnen zijn van hout of hoogwaardige materialen met een vergelijkbare profilering en kleuring. Afwijkingen moeten passend zijn in een architectonisch concept.
> Lijstwerk wordt geschilderd in de kleur van de kozijnen.
> Door lichte kleuren te gebruiken komen eigen- en slagschaduwen op en van de profielen beter uit.
> De gestucte plinten worden donkergrijs of blauwgrijs gekleurd.
> Bij verbouwing of renovatie het oorspronkelijke kleurgebruik als uitgangspunt nemen.
> Het gebruik van sterk contrasterende kleuren wordt vermeden.
> Kleuren van dakpannen en metselwerk zijn op elkaar afgestemd.

Detaillering

> Bij renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met de kenmerkende ornamentiek als overstek- ken, dak- en gevellijsten, siermetselwerk en speklagen (herstel, interpretatie of reactie).
> Specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke wordt met aandacht ontworpen, passend bij de bestaande bebouwing.

Kozijn-, gevelwijzigingen en winkelpuien

> Passend bij de bestaande kozijnen in de gevel.
> Een transparante vormgeving (relatie binnen-buiten).
> Geen geblindeerde etalages of dichte gevelvlakken.
> Duurzame materialen toepassen, afgestemd op aanwezige materialen van de oorspronkelijke gevel.
> Detaillering afstemmen op de oorspronkelijke detaillering van de gevel.
> Reclame en naamsaanduiding integreren in het ontwerp van de pui.
> Rolluiken zo veel mogelijk voorkomen met bouwkundige maatregelen in het ontwerp.
> Geen opvallende en/of contrasterende kleuren toepassen.
> Pui ontwerpen in goede samenhang met de verdieping en de architectuur van het oorspronkelijke pand.

Dakkapellen

> Zie sneltoetscriteria.

Bijbehorende bouwwerken

> Bijbehorende bouwwerken worden in massa, maatvoering en stijl afgestemd op de hoofdmassa.
> Materialen, kleuren en detaillering van de bijbehorende bouwwerken zorgvuldig afstemmen op die van het hoofdgebouw.
> Erkers en vitrines passen in afmeting en detaillering in het ontwerp van de ondergevel en zijn ondiep.
> Toevoegingen aan het dak uitsluitend aan de achterzijde aanbrengen. In het geval dat de kap haaks op de as van de straat staat: ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn.

Dakramen

> Voor hoofdmaterialen worden aardkleuren toegepast, in combinatie met rode of donkere pannen.
> In principe wordt geen toestemming verleend voor het schilderen van een goede bak- steengevel. in bepaalde gevallen is het mogelijk om een baksteen gevel met minder fraai metselwerk (door aanpassingen van gevelonderdelen) te schilderen (dodekop-rood) of vegen (met cement).
> Gevels voorzien van een pleisterlaag mogen geschilderd worden in een natuurkleur (crème, wit/geel, beige of licht oker) passend bij de bouwstijl van het pand (waarbij historisch onderzoek het uitgangspunt is).
> Kozijnen worden in lichte kleuren geschilderd (crème, oker/wit), de draaiende delen in donkere tinten groen of blauw, passend bij de bouwstijl van het pand. Hierbij is historisch onderzoek het uitgangspunt.

Muurreclame

> Voor hoofdmaterialen worden aardkleuren toegepast, in combinatie met rode of donkere pannen.
> In principe wordt geen toestemming verleend voor het schilderen van een goede bak- steengevel. in bepaalde gevallen is het mogelijk om een baksteen





4.2 De Breede Gang

De gemeente wil de oorspronkelijke gebieds-karakteristiek bewaren en waar nodig herstellen. Delen die nog herkenbaar zijn als historische bebouwingsstructuren dienen daarom met zorg te worden behandeld. Daarom geldt voor dit gebied Welstandsniveau 1 .

De Breede Gang is onderdeel van het rijks-beschermd stadsgezicht. Het beleid van de gemeente is niet alleen gericht op bescherming van Elburg-stad zelf, maar ook het direct omringende gebied.

Ken uw gebied

Om met uw gebouw een goede inpassing te maken in de omgeving, is het belangrijk om te weten wat de bestaande karakteristiek van uw gebied is. Hieronder staan de gebiedskwaliteiten beschreven.

Kwaliteiten en Kenmerken

Het plangebied 'De Breede Gang' ligt buiten de veste. Dit gebied buiten de vesting was oorspronkelijk onder-deel van het schootsveld. Door ook dit gebied aan te wijzen als 'Beschermd Stadsgezicht Elburg' is een groot deel van de schootsvelden vrij gebleven van bebouwing. Dit deel van het plangebied heeft hoofdzakelijk een groene hoofdstructuur. De binnenstad is nog geheel omgeven door de aarden fortificaties die in de jaren 1580-1590 zijn aangelegd.

Deze omwalling, met op elk van de vier hoeken een bastion, draagt met haar fraaie beplanting bij tot de schoonheid van de stad. De Breede Gang grenst aan de noordzijde aan de watergang en aan de zuidzijde aan de veste en aanpalende bastions.

Deze gave eenheid van stadskern en omringende omwalling, zoals in Elburg wordt aangetroffen, mag in zijn totaliteit als een architectonisch stedebouwkundig monument van de eerste orde worden aangemerkt.

Van bijzonder belang zijn in dit opzicht de weilanden rondom de stad. Aan de westzijde van het historische Elburg omvat het te beschermen gebied de gronden tussen de Oude Zuiderzeestraatweg en de Flevoweg.

Een bijzonder gebied aan deze westzijde vormt het gebied De Breede Gang. Midden in dit agrarisch gebied met graslanden, ligt centraal in dit deelgebied, een gebied met volks- en recreatieve tuinen.

De bebouwing is beperkt in hoogte, maximaal één bouwlaag met een (flauwe) kap. Hierdoor blijft vanuit het omliggende gebied het zicht op de vesting gehand-haafd. Door de aanwezige boombeplanting (solitairen en singels) en het struweel, bijvoorbeeld langs de Flevoweg, is het karakter minder open dan het noord-oostelijk deel van dit gebied. Het gebied grenst aan de bebouwingstructuren langs het Bagijnendijkje en de Oude Kerkhofsweg.

Aan het Bagijnendijkje staan woningen en (voormalige) boerderijen. Langs de Oude Kerkhofsweg zijn enkele nieuwere woningen gebouwd. Deze dateren van eind 20ste, begin 21ste eeuw. Achter de panden langs de Havenkade loopt het Havendijkje. Hieraan liggen de tuinen met tuinhuisjes, die horen bij de panden aan de Havenkade. De randen van het gebied De Breede Gang kenmerken zich door veel begroeiing in combinatie met schuttingen van circa 2 meter hoog overwegend in natuurlijke materialen.

In combinatie met de bomen op de diverse percelen vormt dit een natuurlijke begrenzing van de 'open' ijsbaan en aanpalende weilanden.

De overige grenzen van dit gebied vormen de bebouwingslinten aan het Bagijnendijkje en de Oude Kerkhofsweg. Vanaf deze straten is er minder zicht op de volkstuinen.



Criteria | 1.1a Beschermd Stadsgezicht - De Breede Gang (specifieke criteria)

Bebouwing (bijgebouwen, overkappingen en kassen)

> Plattegrond: rechthoekige (eenvoudige) plattegrond is het uitgangspunt.
> Kapvorm: Plat afgedekt of eenvoudige kap met flauwe dakhelling.
> Nieuwe bebouwingen of uitbreidingen dienen in samenhang met bestaande bebouwing op het perceel te worden vormgegeven.
> Bescheiden raam- en deuropeningen (passend bij het bijgebouwkarakter), m.u.v. kassen die geheel transparant kunnen worden uitgevoerd.
> Overkapping: Lichte constructie met maximaal drie wanden, waarvan er maximaal twee tot de c onstructie behoren. De maximale maatvoering van kolommen is 30x30 centimeter.

Materiaal, kleur en detaillering

> Materiaal en kleur afgestemd op het tuinkarakter, overwegend hout voor de gevels, eventueel een gemetselde plint. Geen toepassing van betonplaten of damwandprofielen.
> Dakmateriaal: pannen, golfplaten (antraciet), sedum.
> De toe te passen kleuren zijn gedekte, natuurlijke kleuren.
> Eenvoudige detaillering, passend bij het soort bouwwerk.
> Het boeiboord heeft geen grotere hoogte dan 0,3 m, tenzij er aangesloten wordt op een bestaande grotere maat.

Erfafscheidingen

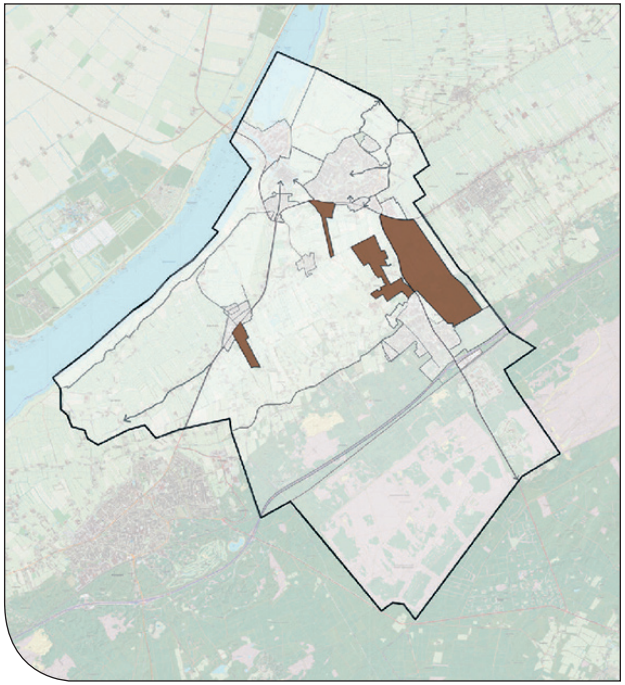
> Erfafscheidingen middels haagplanten of begroeide gaashekwerken.
- Erfafscheidingen met gesloten afwerend karakter zijn niet toegestaan, zoals dichte houten schuttingen, gemetselde muren, betonnen keerwanden, kunststof golfplaten, stalen damwand en dergelijke.
- Kleur: Toepassing van gedekte kleuren of onbehandeld hout.

Erfinrichting

> Uitgangspunt is een overwegend groene en natuurlijke terreininrichting waarbij verharding tot het strikt noodzakelijke wordt beperkt.



4.3 Buitenplaats en landgoederen



De gemeente wil de oorspronkelijke gebieds-karakteristiek bewaren en waar nodig herstellen. Delen die nog herkenbaar zijn als historische bebouwingsstructuren dienen daarom met zorg te worden behandeld. Daarom geldt voor dit gebied Welstandsniveau 1 .

Ken uw gebied

Om met uw gebouw een goede inpassing te maken in de omgeving, is het belangrijk om te weten wat de bestaande karakteristiek van uw gebied is. Hieronder staan de gebiedskwaliteiten beschreven.

Kwaliteiten en Kenmerken

De buitenplaats en landgoederen zijn karakteristieke en waardevolle elementen, die van grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde zijn. De gemeente Elburg telt officieel drie historische landgoederen namelijk Klarenbeek, Schouwenburg en Zwaluwenburg. Ook is er een buitenplaats, namelijk Old Putten.

Op de buitenplaats en landgoederen is de Erfgoedwet van toepassing. Deze wet stelt hoge eisen aan verbouw en uitbreiding van de bebouwing. Bij de welstands-beoordeling van de beschermde buitenplaats en landgoederen wordt in principe uitgegaan van een zorgvuldige omgang met de historische waarden van de bebouwing. Voor alle bebouwing op de buitenplaats en landgoederen, is een zware toetsing, welstandsniveau 1, van toepassing.

Landgoed Klarenbeek

Het landgoed Klarenbeek is een historische buitenplaats en ligt ten zuiden van Doornspijk. Het park behorende bij het land- goed is noord-zuid georiënteerd en heeft een smalle en rechthoekige vorm. Het hoofdgebouw ligt aan de Zuiderzeestraatweg en stamt uit 1842. De parkaanleg dateert uit het begin van de 19e eeuw en wordt gekenmerkt door de Engelse landschapsstijl.



Buitenplaats Old Putten
De historische buitenplaats Old Putten, grenzend aan de zuidzijde van de kern Elburg, is gebouwd op een zandrug waar vermoedelijk al vanaf de 12e eeuw een kasteel gevestigd is geweest. In de 17e eeuw werd de huidige buitenplaats aangelegd. Het hoofdgebouw heeft een duidelijke relatie met de Puttenerallee. Het complex bestaat naast het hoofdgebouw met koetsierswoning annex paardenstal, uit een park, oprijlaan en lande- rijen richting de molen en Schouwenburg.

Landgoed Schouwenburg
Landgoed Schouwenburg is gelegen tussen 't Harde en de kern Elburg. Over de ontstaansgeschiedenis van de Schouwenburg is niets bekend, waarschijnlijk was het oorspronkelijk een boerderij. Sinds de 16e eeuw komt de naam Schouwenburg voor en de kelders onder het hoofdgebouw dateren ook uit deze tijd. De huidige structuur van de buitenplaats dateert uit de 19e eeuw. Centraal in het parkaanleg ligt het hoofdgebouw met een koetshuis, een tuin met kenmerken van de Engelse landschapsstijl en een moestuin. Dit geheel wordt omringd door een gracht welke zich verbreed tot grote vijvers. Buiten de gracht liggen grote open weides omringd door forse bomenrijen. Verder maken een boerderij en een bos met slingerpaden onderdeel uit van het landgoed. De Eperweg scheidt het landgoed Schouwenburg van het landgoed Zwaluwenburg.

Landgoed Zwaluwenburg
Landgoed Zwaluwenburg is gelegen tussen 't Harde en Oostendorp. In 1728 werd het hoofdgebouw gebouwd ter plaatse van een ouder, wellicht versterkt huis (kasteel Wijnbergen) van de historische buitenplaats Zwaluwenburg. Het is aannemelijk dat de vroegere parkaanleg door een classicistische stijl gekenmerkt werd. Een lange centrale as liep dwars door het huis in oost-westrichting. Het hoofdgebouw staat op een rechthoekig terrein, welke door een gracht omgeven wordt, binnen de aanwezige structuur van lange en rechte lanen.
Vanaf circa 1840 tot 1870 is het park getransformeerd tot een park met een meer landschappelijke stijl.
Verder omvat het landgoed onder meer de boerderij De Zwaluwenburg, een rentmeesterwoning, een geometrische tuin en een parkweide.







Criteria | 1.2 Buitenplaats en landgoederen Welstandsniveau 1

Situering

> In beginsel zijn de landgoederen en de buitenplaats naar binnen gekeerd vormgegeven. Enkele bebouwingsaccenten kunnen gericht zijn naar de straat.
> Via een speciaal vormgegeven entree of poort kunnen de landgoederen zich manifesteren.
> Het omringende groen moet voldoende massa behouden.
> Bebouwing mag het beeld niet overheersen.
> Natuurlijke inpassing in de groene omgeving.
> Passende terreininrichting en verharding beperken.
> Afscheidingen van percelen als geheel zodanig uitvoeren dat de ruimtelijke continuïteit van de natuurlijke omgeving intact wordt gelaten.

Massa en hoofdvorm

> In geval van nieuwbouw of ingrijpende wijzigingen is een hoogwaardige architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke vormgeving vereist. Daarbij dient voor het complex een masterplan ontwikkeld en vastgesteld te worden, waarin het welstandsbeleid is toegepast.
> Aanwezige stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten vormen het uitgangs- punt. Met stijlvreemde toevoegingen moet terughoudend worden omgegaan.

Gevels

> Bij verbouw is het oorspronkelijke materiaalgebruik het uitgangspunt.
> Gevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden behandeld als voor- zijden.
> Bij splitsing van het pand blijft de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden.
> Bij verbouw en renovatie wordt aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.

Materiaalgebruik

> Het dak van hoofd- en bijgebouwen is afgedekt met natuurlijke (verouderende) materialen zoals riet, keramische (pannen), sedum en zink.
> Het materiaalgebruik van bijbehorende bouwwerken is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.

Kleurgebruik

> Kleuren per gebouw dienen te harmoniëren met elkaar.
> Het kleurgebruik van bijbehorende bouwwerken is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.
> De kleuren van dakbedekking en gevels zijn op elkaar afgestemd.

Detaillering

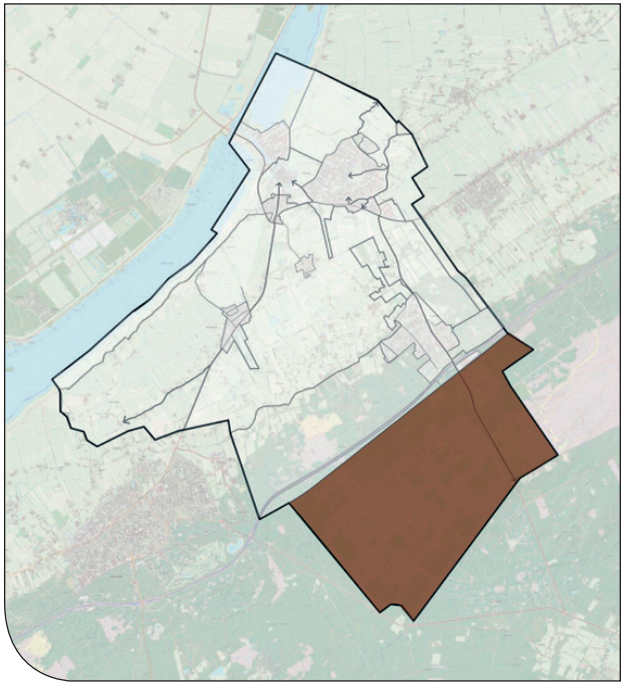
> Authentieke detaillering zoals overstekken, geaccentueerde lijsten en siermetselwerk wordt bij verbouw behouden.
> Bij renovatie en/of herstel wordt zorgvuldig omgegaan met de detaillering van de kap, de gevelopeningen en het metselwerk.
> De detaillering van bijbehorende bouwwerken is zorgvuldig afgestemd op die van het hoofdgebouw.
> Serres en erkers worden met een zelfde aandacht voor detaillering als het hoofdgebouw uitgevoerd.

Bijgebouwen/kleine bouwwerken

> Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes en dergelijke moeten bij voorkeur in het complex worden opgenomen, zodat het één geheel blijft.



4.4 Militaire gebieden



De gemeente wil de oorspronkelijke gebiedskarakteristiek bewaren en waar nodig herstellen. Delen die nog herkenbaar zijn als historische bebouwingsstructuren dienen daarom met zorg te worden behandeld. Daarom geldt voor dit gebied Welstandsniveau 1 .

Ken uw gebied

Om met uw gebouw een goede inpassing te maken in de omgeving, is het belangrijk om te weten wat de bestaande karakteristiek van uw gebied is. Hieronder staan de gebiedskwaliteiten beschreven.

Kwaliteiten en Kenmerken

Het terrein van het Artillerie SchietKamp (ASK) is verspreid over drie gemeenten, te weten Epe, Oldebroek en Elburg. Het betreffende gebied van de gemeente Elburg is gesitueerd aan de provinciale weg Elburg – Epe (N309). Een groot gedeelte van de bebouwing, het gebied en de gemeentelijke monumenten op dit terrein, zijn aangewezen als rijksmonument. Het ontstaan van de legerplaats was het gevolg van ingrijpende vernieuwingen van geschut en munitie in de jaren rond 1870. In de loop der tijd zijn er op verschillende plaatsen op het terrein gebouwen toegevoegd. Het ASK-terrein is een militair complex dat in korte tijd – tussen 1877 en 1887 - is aangelegd. Op het hoogste punt van het gebied (Woldberg/De Knobbel) ligt een van de oudste legerplaatsen in Nederland: de legerplaats bij Oldebroek. Nabij 't Harde ligt de naoorlogse Luitenant-Kolonel Tonnetkazerne. Tussen de Tonnetkazerne en station 't Harde van de Nederlandse Spoorwegen bevindt zich een raccordement; een laad– en losstation voor militaire voertuigen.

Landschappelijke kenmerken

De opzet van de inrichting van het oude ASK was voor die tijd zeer modern, door de losse gebouwen met ieder een afzonderlijke functie. Het kamp is in een parkachtige structuur aangelegd en opgebouwd uit diverse paviljoens. Het kale heidelandschap werd voor een deel beplant met bomen en struiken, welke nu bijdragen aan de karakteristieke sfeer van het kamp. Het oude terrein is grofweg in te delen in vier gebieden, met een eigen ruimtelijke karakteristiek. Het bovenkamp (huisvesting van manschappen), het benedenkamp (opslag van materieel), het tentenveld (tussen het boven- en benedenkamp in) en als laatste het schietterrein zelf. Verder is nog op twee gebieden binnen het militaire complex bebouwing te vinden.
Vlak aan het spoor staat tegenwoordig het grootste deel van de militaire bebouwing. Aan de noordzijde, aansluitend aan het benedenkamp, staan verspreid over een klein gebied diverse gebouwen in militaire functionele stijl. Aan een rondslingerende weg staat individuele bebouwing verstrooid over het terrein, met een parkachtige uitstraling. Deze naoorlogse militaire gebouwen hebben op zich geen bijzondere beeldwaarde, maar het neutrale functionele karakter van de bebouwing zorgt wel voor een architectonische eenheid en een rustige groene uitstraling waarbij aan de buitenruimte de hoofdrol wordt gelaten.



Kwaliteiten en Kenmerken

Het karakter van bovenkamp wordt bepaald door vrijstaande, lage gebouwen die bijna allemaal in dezelfde richting en in één lijn staan. De gebouwen aan de noordzijde van de Hessenweg staan parallel aan de hoogtelijnen en daardoor enigszins verdraaid ten opzichte van de straat. De ontstane driehoekige ruimte is ingevuld met een parkachtige aanleg.

Het hoog opgaande volgroeide geboomte en de groenplantsoenen spelen in het karakter een grote beeldondersteunende rol. De gebouwen vormen met de parkachtige sfeer één geheel, waarbij de gebouwen met betrekking tot zichtlijnen een belangrijke positie innemen. De gebouwen zijn onder te brengen in de chaletstijl. Rond 1870 werd die stijl vooral met het buitenleven geassocieerd. Bij de gebouwen waar het vakwerk ontbreekt, zijn de dakhellingen en dakranddetails overeenkomstig met de details van de overige bebouwing, waardoor toch in beeld één geheel gevormd wordt.
De structuur van het benedenkamp wordt gekenmerkt door de parallelle plaatsing van gebouwen haaks op de koningin Julianaweg. De oorspronkelijke aanleg, bestaande uit zes paardenstallen in twee rijen van drie, is nog goed herkenbaar.

Vanwege de functie hebben in dit deel van het gebied de meeste veranderingen en uitbreidingen plaatsgevonden. Door het grote bestrate oppervlak, de grote parkeerplaatsen voor het rollend materieel en de lage bouwmassa's heeft het gebied een zeer open karakter met plaatselijk hoog opgegroeid geboomte.

Op de andere twee gebieden (het tentenveld en het schietterrein) staat nagenoeg geen bebouwing. Door het oorspronkelijke open karakter van deze gebieden zou dit terrein zo veel mogelijk gespaard moeten worden voor bebouwing, zodat er geen visuele scheidingen in het gebied ontstaan. De bebouwing zorgt wel voor een architectonische eenheid en een rustige groene uitstraling, waarbij aan de buitenruimte de hoofdrol wordt gelaten. Een groot deel van de bebouwing dient geen militair doel meer en is nu voor andere doeleinden in gebruik. Het grootste gedeelte van de kazerne bevindt zich op de hoek tussen het spoor en de Elburgerweg. De bebouwing en opzet van dit gebied is grootschalig en niet vergelijkbaar met enige andere bebouwing op het militaire complex.
Het terrein heeft veel weg van een industrieel gebied. ruime straatprofielen en grote naar binnen gekeerde bebouwing. Door de grove schaal en de ruimte tussen de bebouwing heeft het gebied een rustige uitstraling, met een strak geordende opzet.





Criteria | 1.3 Militaire gebieden Welstandsniveau 1

Situering

> Behouden van het ruimtelijk karakter van de parkachtige aanleg als geheel.
> Natuurlijke inpassing in de 'groene' omgeving, verzorgd groenontwerp en verharding beperken.
> Aanwezige stedenbouwkundige kwaliteiten vormen het uitgangspunt en moeten gerespecteerd worden.

Massa en hoofdvorm

> Aanwezige architectonische kwaliteiten vormen het uitgangspunt, terughoudend om- gaan met stijlvreemde toevoegingen.
> Het gebouw kan zich middels een speciaal vormgegeven entree of poort manifesteren in de omgeving.

Gevels

> De verschillende hoofdfuncties zijn te onderscheiden door architectonische accenten en geledingen.
> Bij verbouw is het oorspronkelijke materiaalgebruik het uitgangspunt.

Materiaalgebruik

> Hoofdmaterialen toepassen in gedekte kleuren.

Kleurgebruik

> Kleuren dienen te harmoniëren met elkaar.

Detaillering

> Zorgvuldige detaillering, overeenkomstig met bestaande detaillering.

Bijgebouwen/kleine bouwwerken

> Bijbehorende bouwwerken voor de voorgevelrooilijn worden niet toegestaan.
> Erkers en vitrines zijn niet toegestaan.
> Toevoegingen aan het dak zijn niet toegestaan.

Erfafscheidingen

> Geen erfafscheidingen en toegangspoorten e.d. toepassen. Uitgaan van hagen, heggen of houtwallen. Deze elementen zo situeren dat dit de samenhang van de bebouwing ondersteunt.

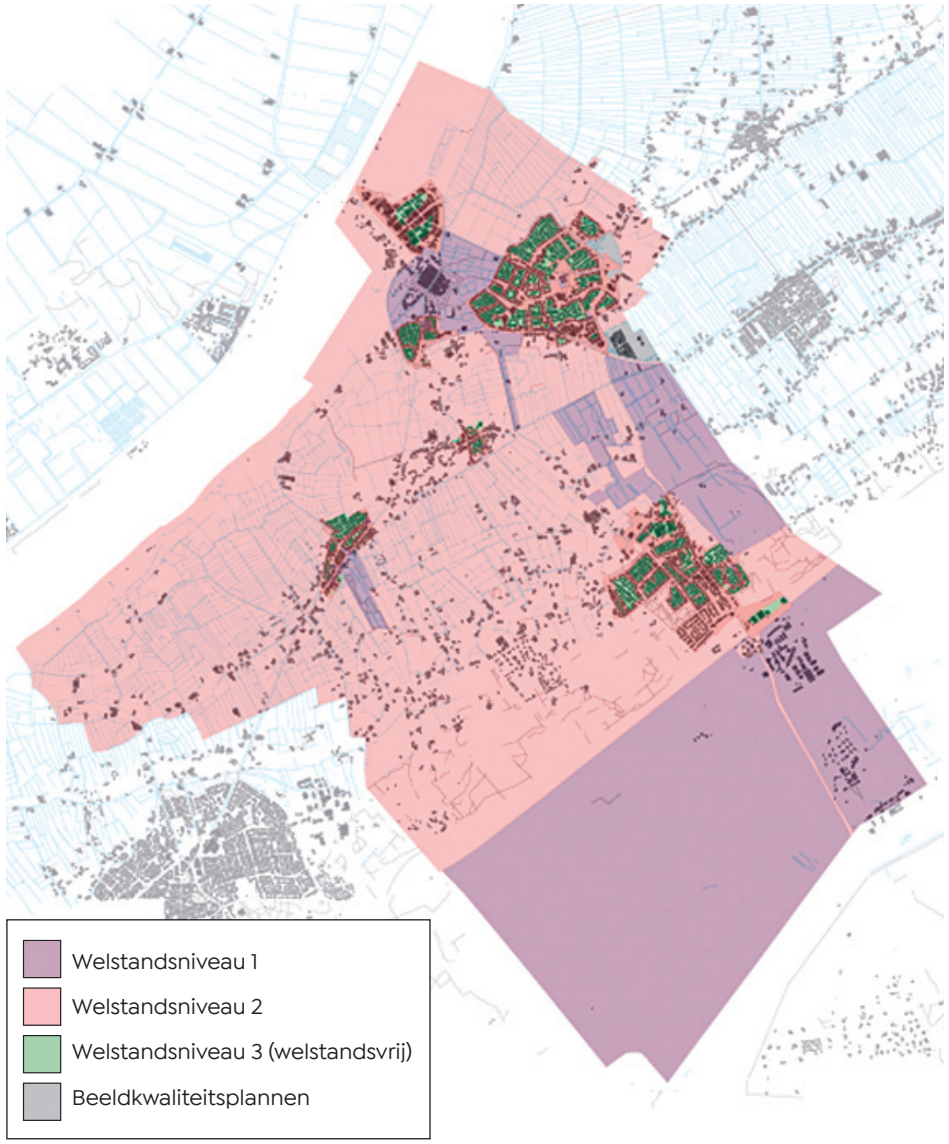
Dakramen

> Aan de voorzijde zijn alleen verticaal gerichte dakramen met een maximaal oppervlakte van 0,75 m^2 toegestaan.





5 Welstandsniveau 2 | Reguliere toetsing



Hieronder vallen de overige gebieden, die vanuit het perspectief van de gehele gemeente niet de zwaarste (welstandsniveau 1) toetsing nodig hebben, maar die wel een eigen karakteristiek en waarde hebben. Hierbij valt te denken aan belangrijke hoofdroutes en doorgaande wegen en de bebouwing aan ontsluitingswegen in de kernen. Welstandsniveau 2 is niet van toepassing in de welstandsvrije gebieden.

Welstandsniveau 2 Reguliere toetsing

Inleiding

Welstandsniveau 2 is onder te verdelen in twee hoofdcategorieën; het buitengebied en de bebouwde omgeving. Deze twee categorieën zijn nog verder onderverdeeld ten behoeve van de verfijning van de ruimtelijke kwaliteit.

Buitengebied

Het buitengebied van Elburg is van grote waarde. De grote landschappelijke en functionele diversiteit maakt het tot een aantrekkelijk gebied voor zowel bewoning als recreatie. Het beleid is bij ontwikkelingen in dit gebied gericht op het behoud van deze kwaliteiten. In de openheid van het landschap kan een kleine verstoring al grote afbreuk doen aan het geheel.

De hoofdstructuur van het landschap in de gemeente Elburg is sterk gekoppeld aan de opbouw van het land en heeft een zonering evenwijdig aan de kustlijn. Het karakter van de zonering wordt bepaald door de overgang van het beboste Veluwemassief naar het open weidegebied langs de kust. Daartussen ligt een overgangszone. De volgende deelgebieden vallen onder welstandsniveau 2:

Buitengebied

- De open polders (kuststrook tot en met de Zuiderzeestraatweg, met uitzondering van het dekzandgebied Oostendorperstraatweg)
- Overgangsgebied (het gebied tussen de open polders en het Veluwemassief)
- Bosgebied Veluwemassief (ASK en het gebied ten zuiden van de Bovenweg)
- Historische bebouwingslinten buiten de bebouwde kom zoals Zuiderzeestraatweg, Eperweg, Bovenweg en overige linten.

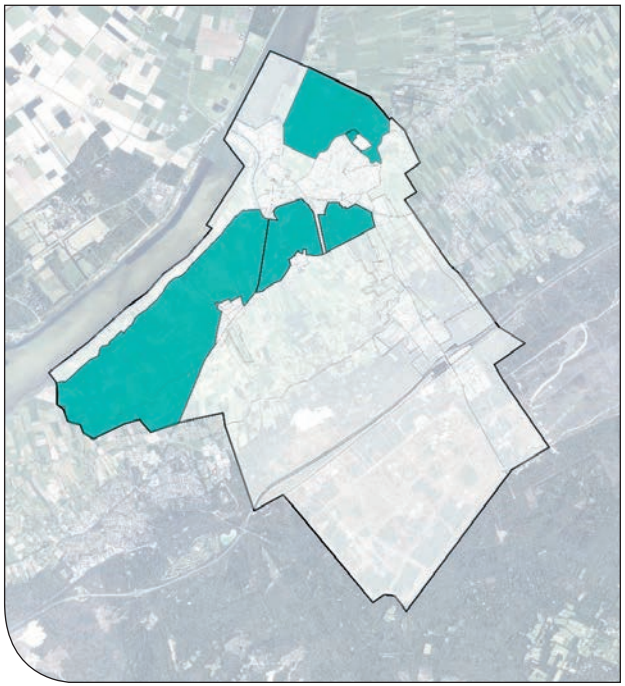
Bebouwde gebieden

Gemeente Elburg bestaat uit vijf verschillende kernen. Met uitzondering van het beschermd stadsgezicht, vallen alle kernen onder welstandsniveau 2.
De kernen hebben elk een duidelijke eigen identiteit die weerspiegelt in de aanwezige ruimtelijke kwaliteit.


ZORGBOERDERIJ
WESTBROEK

5.1 Buitengebied

5.1.1 Gebied | De open polders Welstandsniveau 2



De gemeente wil de oorspronkelijke gebiedskarakteristiek bewaren en waar nodig herstellen. Delen die nog herkenbaar zijn als historische bebouwingsstructuren dienen daarom met zorg te worden behandeld. Daarom geldt voor dit gebied Welstandsniveau 2.

Ken uw gebied

Om met uw gebouw een goede inpassing te maken in de omgeving, is het belangrijk om te weten wat de bestaande karakteristiek van uw gebied is. Hieronder staan de gebiedskwaliteiten beschreven.

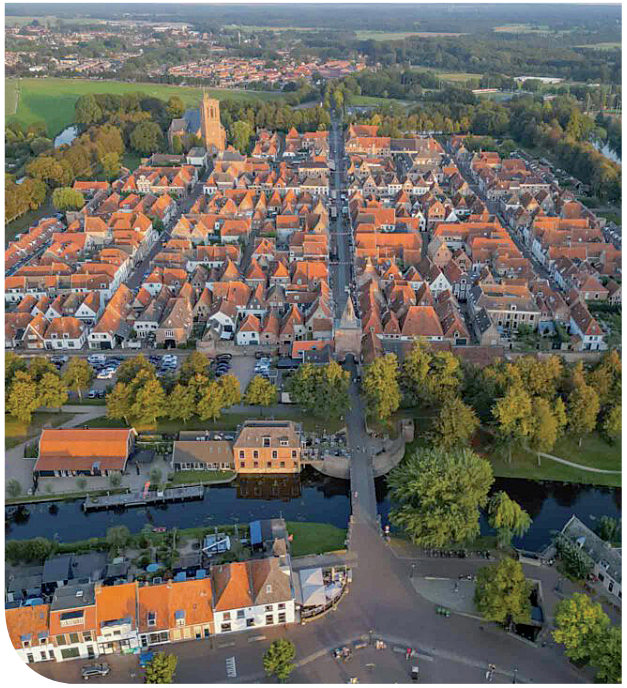
Kwaliteiten en Kenmerken

Dit gebied kenmerkt zich sterk door de aanwezigheid van open polders en relatief weinig bebouwing en de afwezigheid van (veel) hoog opgaande bomen en beplanting, waardoor het een grootschalig karakter heeft. De structuur en het beeld wordt in hoge mate bepaald door de manier waarop het ontgonnen is. Het gebied diende een agrarisch doel. Het huidige landschap is grotendeels gevormd door agrarisch gebruik. Direct ten zuiden van Elburg vormen de Elburger Zeedijk (Oude Zeeweg) en de Kerkdijk karakteristieke elementen.
Ten noordoosten van Elburg vormt de Kamperdijk de visuele begrenzing van het polderlandschap. Langs het Veluwemeer is plaatselijk een brede rietkraag aanwezig, met hier en daar een elzenopstand.

In het open poldergebied van de gemeente Elburg is een beperkte mate van bebouwing aanwezig. Boerderijen staan verspreid langs wegen. Op enkele plekken is er een kleine concentratie van de bebouwing.
Deze komen voor langs de Mezenbergerweg en de Dorstenweg. De schaarse bebouwing in het open landschap bestaat uit terpboerderijen die enigszins terug liggen van de weg. De boerderijen vormen samen met bijgebouwen en erfbeplanting zelfstandige ensembles. De aanwezige moderne (herverkavelings)-boerderijen staan niet altijd op een terp of aan een (historische) ontginningsas. Belangrijk is de handhaving van het weidse karakter van het open polder gebied.

De boerderijen benadrukken de uitgestrektheid van het landschap. De gebouwen in samenhang vormen markante ensembles. Op de weg door de polder zijn ze een boeiende onderbreking door de enigszins losse compositie van de gebouwen. Schuttingen ter afscherming van het erf, vertroebelen het open karakter van het landschap. Ook andere ingrepen kunnen leiden tot afbrokkeling van de karakteristieken van het buitengebied.

Verdichting en schaalvergroting zijn slechts met zeer grote uitzondering mogelijk en zullen met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van het landelijke gebied benaderd worden. Door functieverandering kan de weidsheid van het landschap aangetast worden.



Criteria | De open polders Welstandsniveau 2

Situering

> Hoofd- en bijgebouwen vormen een samenhangend geheel, bedrijfsgebouwen (stallen, schuren) teruggelegen ten opzichte van het woongebouw situeren, rondom een centraal erf.
> Ondergeschikte gebouwen en objecten, zoals trafogebouwtjes, voederkuilen, mest- en voedersilo's ondergeschikt situeren of in gebouwen integreren.
> Plaatsing van gebouwen volgens kavelkarakteristiek:
  - Bij slagenkavels (smalle rechte stroken land met slootjes ertussen) bebouwing evenwijdig aan kavel.
  - Bij kavels aan de weg gerelateerd, bebouwing ook qua gerichtheid aan de weg relateren.

Massa en hoofdvorm

> De hoofvorm is een eenduidige, robuuste bouwmassa op een rechthoekige basis met een eenvoudig en harmonisch samengestelde massaopbouw.
> Lage gootlijn, zonder of met weinig doorbrekingen zoals dakkapellen of dakopbouwen.
> Bijbehorende bouwwerken houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.

Gevels

> Bij verbouw, renovatie of vervangende nieuwbouw is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik het uitgangspunt.
> Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving met betrekking tot stijlkenmerken en materialisering het uitgangspunt.
> Eenvoudig en harmonisch samengestelde gevelopbouw.
> Geleding (hiërarchie) van de gevels door een goede situering en verhouding van ramen en deuren.

Materiaalgebruik

> Bij verbouwing of renovatie het oorspronkelijke materiaal als uitgangspunt nemen.
> In hoofdzaak baksteen, al dan niet voorzien van een stuc- of schilderlaag voor de gevels.
> Dakpannen of riet op daken.
> Voor bijgebouwen zijn houten delen (rabat) voor de gevels en golfplaten als dakbedekking (naast baksteen en pannen) ook mogelijk.
> Ingetogen materiaalgebruik. Geen grofschalige (geprefabriceerde) gevelplaten of dakbedekking toepassen (voor bedrijfsopstallen). Hoogwaardige kunststof beplating en golfplaten als dakbedekking kunnen, na beoordeling van een monster, wel worden toegepast.

Kleurgebruik

> Kleuren per gebouw zijn ingetogen en dienen te harmonieren met elkaar.
> Kleurgebruik in hoofdzaak met gedekte tinten.
> Bij verbouw of renovatie het oorspronkelijke kleurgebruik tot uitgangspunt nemen.
> In lichte kleur geschilderde, gestucte of gekeimde gevels worden toegestaan indien deze kenmerkend zijn voor de omgeving of bouwstijl van het pand.

Detaillering

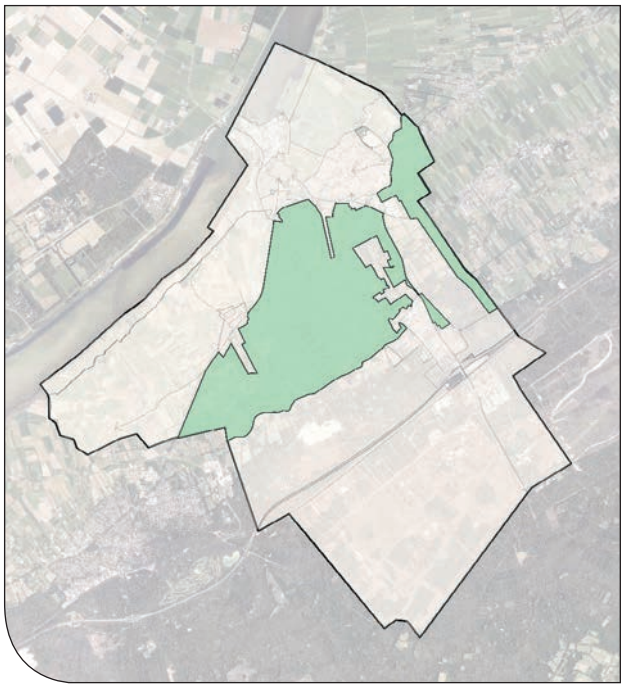
> Kozijnen van hout of materialen met een vergelijkbare profilering en kleuring. Afwijkingen hiervan moeten passen in een architectonisch concept.
> Details van karakteristieke en esthetisch belangrijke bouwdelen zorgvuldig uitvoeren.
> Bij renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met kenmerkende ornamentiek als overstek- ken, dak,- en gevellijsten, siermetselwerk en speklagen (herstel, interpretatie of reactie).

Erven

> Bebouwing en beplanting als organische eenheid beschouwen.
> Streekeigen beplanting verdient de voorkeur boven uitheemse varianten.
> Erfverharding tot een minimum beperken.
> Erfafscheidingen: Groene erfscheidingen met streekeigen beplanting zijn het uitgangspunt. Gebouwde erfafscheidingen respecteren het landschap door een ingetogen vormgeving.
> Uitvoering is situatieafhankelijk.

Bij voorkeur de tuin,- en erfbeplanting aansluiten bij veelvoorkomende beplantingswijzen in de directe omgeving zoals houtwallen, losse bomen of hagen. Streekeigen beplanting verdient de voorkeur boven uitheemse soorten. Zo min mogelijk terreinverharding op het perceel toepassen. Bouwplannen die betrekking hebben op gebieden met een recreatieve bestemming worden beoordeeld in hun eigen context.

5.1.2 Gebied | Overgangszone Welstandsniveau 2



De gemeente wil de oorspronkelijke gebiedskarakteristiek bewaren en waar nodig herstellen. Delen die nog herkenbaar zijn als historische bebouwingsstructuren dienen daarom met zorg te worden behandeld. Daarom geldt voor dit gebied Welstandsniveau 2.

Ken uw gebied

Om met uw gebouw een goede inpassing te maken in de omgeving, is het belangrijk om te weten wat de bestaande karakteristiek van uw gebied is. Hieronder staan de gebiedskwaliteiten beschreven.

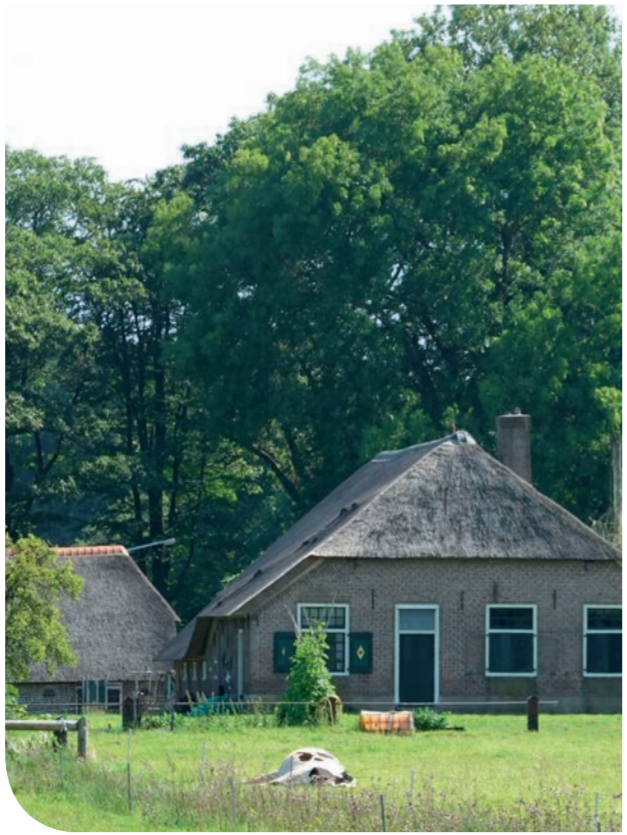
Kwaliteiten en Kenmerken

De agrarische wegen in dit gebied bestaan uit bebouwingslinten met fraaie ensembles van boerderijen met bijgebouwen en erfbeplanting, hier en daar voorzien van houtwallen. Deze ensembles geven het gebied een menselijke schaal. De verschillende gebouwtypen die voorkomen zijn doorgaans eenvoudige, rechthoekige volumes zonder zijvleugels. De secundaire bebouwingslinten kennen naast karakteristieke boerderijen ook oude landarbeidershuisjes en zogenoemde 'Veluwse huisjes'.

De oudere boerderijen in het gebied zijn historische beelddragers van de gemeente. Door een vermindering van agrarische activiteit in het gebied, neemt het aantal burgerwoningen gestaag toe. Daarbij worden vaak de kleinere huizen, zoals landarbeidershuisjes en noodwoningen, vervangen door grotere huizen.

De bewaard gebleven karakteristieken van de bebouwingslinten langs de Bovenweg en de Oude Harderwijkerweg in de Hoge Enk, zijn van historisch belang. Ze spelen een belangrijke rol bij het verankeren van de naastgelegen woonbuurten in hun landelijke omgeving. Met de gebieden, die nog duidelijk te herkennen zijn als historische linten, dient zorgvuldig omgesprongen te worden.

De hoofdstructuur van het landschap in de gemeente Elburg is sterk gekoppeld aan de opbouw van het land en heeft een zonering evenwijdig aan de kustlijn. Het karakter van de zonering wordt bepaald door de overgang van het beboste Veluwemassief naar het open weidegebied langs de kust. Daartussen ligt een overgangszone waarin verschillende landschapstypen te onderscheiden zijn. De Bovenweg vormt de grens tussen het Veluwemassief en het overgangsgebied. Beboste uitlopers, droge dekzandruggen en natte venige gebieden vormen landschappelijk gezien een geheel. Op de meeste plaatsen heeft het gebied een vrij besloten karakter, mede door de vele houtwallen.





Bij de Hoge Enk is het kampenlandschap nog in zijn oorspronkelijke vorm aanwezig. Opde dekzandruggen wordt het beeld bepaald door een mozaïek van boerderijen, erfbeplantingen, bosjes en houtwallen, akkers en weilanden. Waar de ruggen smaller worden, wordt het hoogteverschil met de lager gelegen gronden duidelijker, zoals langs de Bovenweg. De blokvormige percelen hebben een bolle ligging ten gevolge van de eeuwenlange ophoging met potstalmest. De rand van de Veluwe wordt gekarakteriseerd door de aanwezigheid van dorpen en buurtschappen met tussenliggende bebouwing. Op de dekzandrug van Wessinge ligt de Bovenweg, de zuidelijke grens van dit gebied. Aan de aanwezige agrarische wegen zijn bebouwingslinten met fraaie ensembles van boerderijen met bijgebouwen en erfbeplanting en enkele historische houtwallen.
In het veengebied is met name evenwijdig aan de weg gebouwd, aan de stuwwal.

De aanwezige (voormalige) boerderijen vormen samen met de houtwallen en erfbeplanting, een ensemble dat het landschap een menselijke schaal geeft. De verschillende bebouwingstypen hebben een enkelvoudig volume zonder zijvleugels.

Het veenontginningslandschap vormt een visueel duidelijk contrast met het kampenland- schap. Kenmerkend voor het lager gelegen overgangsgebied zijn de rationeel verkavelde graslanden, die worden doorsneden door sloten en beken. Er komen verspreid boerderijen voor, merendeel langs insteekwegen dwars op de zuidwest-noordoost gerichte dekzandruggen.

Opvallende elementen in het landschap zijn de landgoederen, deze worden geaccentueerd door de verspreide bospercelen en een rechthoekige lanenstructuur. Het centrale be- bouwingslint van de Hoge Enk, de Oude Harderwijkerweg, heeft zijn historisch karakter behouden. Andere secundaire bebouwingslinten hebben naast karakteristieke boerderijen ook oude landarbeidershuisjes en ‘Veluwse’ huisjes.

De oudere boerderijen in het gebied horen bij de historische beelddragers van de gemeente. Door vermindering van de agrarische functie groeit het aantal burgerwoningen in het gebied voortdurend. Noodwoningen en kleine huizen worden vaak vervangen voor grotere woningen.

Door deze ontwikkeling wordt de historische relatie tussen bebouwing en landschap minder vanzelfsprekend. Het beleid is gericht op herstel en handhaving van de oorspronkelijke karakteristieken van het gebied.
Met de gebieden die nog herkenbaar zijn als historische bebouwingslinten, dient zorgvuldig omgesprongen te worden.

Criteria | Overgangszone Welstandsniveau 2

Situering

> Plaatsing van gebouwen volgens kavelkarakteristiek:
  - bij slagenkavels bebouwing evenwijdig aan kavel.
  - bij kavels aan de weg, bebouwing ook qua gerichtheid aan de weg relateren.
> Ondergeschikte gebouwen en objecten, zoals trafohuisjes, voederkuilen mest- en voerdersilo's ondergeschikt situeren of in gebouwen integreren.
> Verspringingen in de rooilijn blijven binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.
> De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving blijft gehandhaafd.

Massa en hoofdvorm

> Bebouwing mag geen afbreuk doen aan het groene karakter van de omgeving. Schaal en vormgeving zodanig inpassen dat natuur de boventoon blijft voeren.
> Inspelen op de algemene bebouwingskarakteristiek. met als hoofdvorm een eenduidige, robuuste bouwmassa op een rechthoekige basis met een eenvoudig en harmonieus samengestelde massaopbouw.
> Streven naar behoud van de karakteristiek van eenduidige typologie, waarin boerderijen herkenbaar zijn als boerderij, woonhuizen als woonhuis.
> Dakvorm met lage gootlijn, zonder of weinig doorbrekingen als dakkapellen en dakopbouwen.
> Bebouwingshoogte is kleinschalig (ca. 2 lagen met kap), bebouwing van grotere massa en hoogte dan de omliggende gebouwen staat op grotere afstand van de weggrens.
> De vormgeving van het dak is afgestemd op het karakter van het betreffende pand.

Gevels

> Bij verbouw, renovatie of vervangende nieuwbouw is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaalgebruik het uitgangspunt.
> Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving met betrekking tot stijlkenmerken en materialisering het uitgangspunt.
> Eenvoudig, harmonisch samengestelde gevelopbouw.
> Geleding van de gevels door een goede situering en onderlinge verhouding van ramen en deuren.

Materiaalgebruik

> Voor hoofdgebouwen in hoofdzaak baksteen toepassen, al dan niet voorzien van stuc- of schilderlaag voor de gevels.
> Dakpannen of riet voor daken. Voor bijgebouwen is de toepassing van hout en golfplaten ook passend.
> Ingetogen materiaalgebruik. Geen grofschalige (geprefabriceerde) gevelplaten en dakbedekking toepassen. Na beoordeling van een monster zijn hoogwaardige kunststof materialen eventueel ook mogelijk voor bedrijfsopstallen.
> Bij verbouwing of renovatie het oorspronkelijke materiaal als uitgangspunt nemen.

Kleurgebruik

> In lichte kleur geschilderde, gestucte of gekeimde gevels worden toegestaan indien deze kenmerkend zijn voor de omgeving of bouwstijl van het pand.
> Kleuren per gebouw zijn ingetogen en dienen te harmoniëren met elkaar.
> Bij verbouwing of renovatie het oorspronkelijk kleurgebruik tot uitgangspunt nemen.

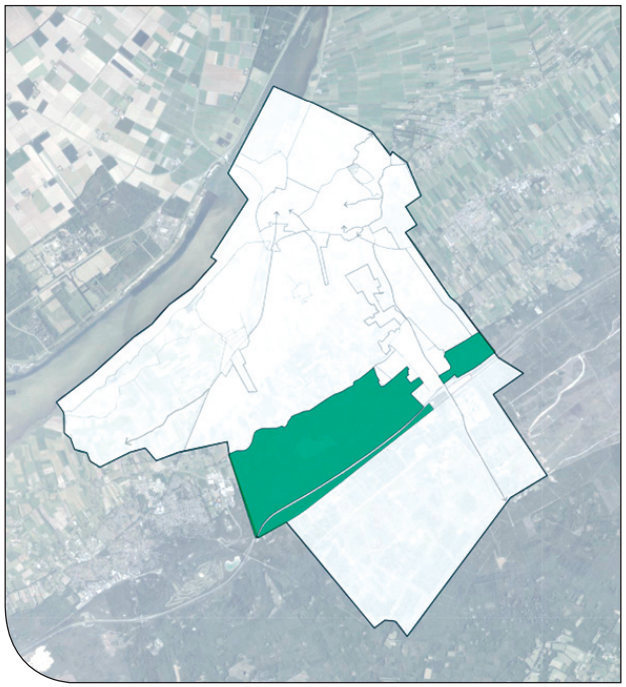
Detaillering

> Kozijnen zijn van hout of hoogwaardige materialen met een vergelijkbare profilering en kleuring. Afwijkingen moeten passend zijn in een architectonisch concept.
> Details van karakteristieke en esthetisch belangrijke bouwdelen zorgvuldig ontwerpen.
> Bij renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met kenmerkende ornamentiek zoals overstekken, dak- en gevellijsten, siermetselwerk en speklagen (herstel, interpretatie of reactie).

Bij voorkeur de tuin,- en erfbeplanting aansluiten bij veelvoorkomende beplantingswijzen in de directe omgeving zoals houtwallen, losse bomen of hagen. Streekeigen beplanting verdient de voorkeur boven uitheemse soorten. Zo min mogelijk terreinverharding op het perceel toepassen. Bouwplannen die zien op gebieden met een recreatieve bestemming worden door de commissie beoordeeld in hun eigen context.

Voor bebouwing in het buitengebied met een monumentale status geldt welstandsniveau 1, evenals voor landgoederen. Voor de belangrijkste historische bebouwingslinten zoals Zuiderzeestraatweg, Bovenweg en Eperweg, zijn aanvullende criteria opgenomen in deze nota.

5.1.2 Gebied | Overgangszone Welstandsniveau 2



De gemeente wil de oorspronkelijke gebiedskarakteristiek bewaren en waar nodig herstellen. Delen die nog herkenbaar zijn als historische bebouwingsstructuren dienen daarom met zorg te worden behandeld. Daarom geldt voor dit gebied Welstandsniveau 2.

Ken uw gebied

Om met uw gebouw een goede inpassing te maken in de omgeving, is het belangrijk om te weten wat de bestaande karakteristiek van uw gebied is. Hieronder staan de gebiedskwaliteiten beschreven.

Kwaliteiten en Kenmerken

Van oudsher is door menselijke aanwezigheid het Veluwemassief veranderd van een bebost gebied in een heidegebied. Vanaf de middeleeuwen werd de heide afgeplagd en het gebied intensief begraasd waardoor de heide verdween en de zandverstuivingen ontstonden. Later werden deze 'woeste gronden' weer ontwikkeld naar bosgebied ten behoeve van de houtproductie. Het bos werd aangelegd in rechthoekige percelen waartussen wegen en paden liepen.

In het bosgebied van Elburg komen alle drie deze landschapsvormen voor. Heidegebieden, zandverstuivingen en bossen. (ook natuurlijk ontstane naaldbossen)
Het gebied is besloten door de aanwezigheid van naaldbossen. Zo nu en dan is er een opening in het landschap ter plaatse van heidevelden of zandverstuiving.

In dit gebied is zeer weinig bebouwing aanwezig. Enkele recreatieterreinen, kleinschalige woningen en historische bebouwing vallen in dit gebied. Ten zuiden van de A28 ligt het Artillerie SchietKamp ook in deze zone, vanwege specifieke militaire aard van de bebouwing kent het ASK een eigen gebiedsbeschrijving. Grootschalige ontwikkelingen in dit gebied zijn niet gewenst.

Het beleid is gericht op kleinschalige bebouwing die de natuurwaarde van het gebied niet aantast.
De materialisering kenmerkt zich door het gebruik van zoveel mogelijk traditionele en natuurlijke bouwmaterialen. Inpassing van bebouwing is er zoveel mogelijk op gericht om de beleving van het landschap in stand te laten. Bouwplannen die zien op gebieden met een recreatieve bestemming (recreatieterrein/parken) worden beoordeeld in hun eigen context.

Voor bebouwing in het buitengebied met een monumentale status geldt welstandsniveau 1, evenals voor landgoederen. Voor de belangrijkste historische bebouwingslinten zijn aanvullende criteria opgenomen in deze nota.



Criteria | Bosgebied Welstandsniveau 2

Situering

> De plaatsing van gebouwen volgens kavelkarakteristiek.
> Ondergeschikte gebouwen en objecten, ondergeschikt situeren of in gebouwen integreren.
> Verspringingen in de rooilijn blijven binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.
> De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving blijft gehandhaafd.

Massa en hoofdvorm

> Bebouwing mag geen afbreuk doen aan het groene karakter van de omgeving. Schaal en vormgeving zodanig inpassen dat natuur de boventoon blijft voeren.
> Inspelen op de algemene bebouwingskarakteristiek met als hoofdvorm een eenduidige, robuuste bouwmassa op een rechthoekige basis met een eenvoudig en harmonieus samengestelde massaopbouw.
> Streven naar behoud van de karakteristiek van eenduidige typologie, waarin boerderijen herkenbaar zijn als boerderij en woonhuizen als woonhuis.
> Dakvorm met lage gootlijn, zonder of weinig doorbrekingen zoals dakkapellen en dakopbouwen.
> Bebouwingshoogte is kleinschalig (ca. 2 lagen met kap), bebouwing van grotere massa en hoogte dan de omliggende gebouwen staat op grotere afstand van de weggrens.
> De vormgeving van het dak is afgestemd op het karakter van het betreffende pand.

Gevels

> Bij verbouw, renovatie of vervangende nieuwbouw is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaalgebruik het uitgangspunt.
> Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving met betrekking tot stijlkenmerken en materialisering het uitgangspunt.
> Eenvoudig en harmonisch samengestelde gevelopbouw.
> Geleding van de gevels door een goede situering en onderlinge verhouding van ramen en deuren.

Materiaalgebruik

> Voor hoofdgebouwen in hoofdzaak baksteen toepassen, al dan niet voorzien van stuc- of schilderlaag voor de gevels en dakpannen of riet voor daken. Voor bijbehorende bouwwerken is de toepassing van hout en golfplaten ook passend.
> Ingetogen materiaalgebruik toepassen. Geen grofschalige (geprefabriceerde) gevelplaten en dakbedekking toepassen. Hoogwaardige kunststofmaterialen zijn, na beoordeling, eventueel ook mogelijk voor bedrijfsopstallen.
> Bij verbouwing of renovatie het oorspronkelijke materiaal als uitgangspunt nemen.

Kleurgebruik

> In lichte kleur geschilderde, gestucte of gekeimde gevels worden toegestaan indien deze kenmerkend zijn voor de omgeving of bouwstijl van het pand.
> Kleuren per gebouw zijn ingetogen en dienen te harmoniëren met elkaar.
> Bij verbouwing of renovatie het oorspronkelijk kleurgebruik tot uitgangspunt nemen.

Detaillering

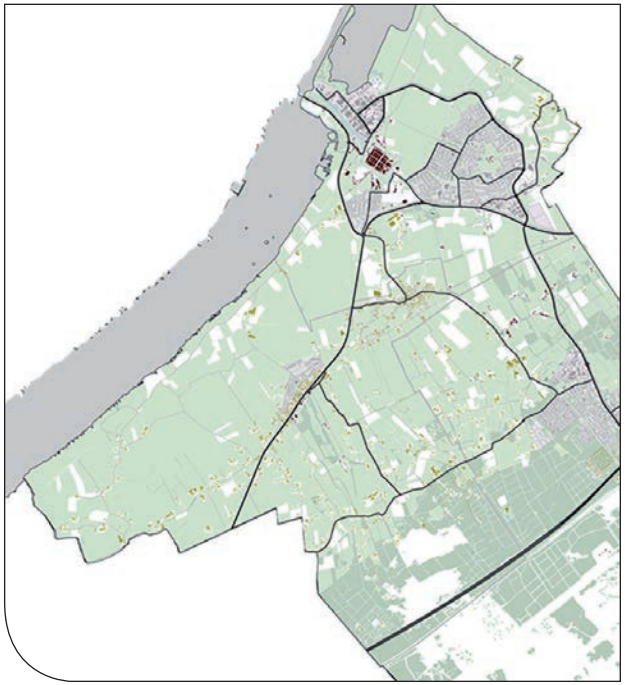
> Kozijnen zijn van hout of hoogwaardige materialen met een vergelijkbare profilering en kleuring. Afwijkingen moeten passend zijn in een architectonisch concept.
> Details van karakteristieke en esthetisch belangrijke bouwdelen zorgvuldig ontwerpen.
> Bij renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met kenmerkende ornamentiek zoals overstekken, dak- en gevellijsten, siermetselwerk en speklagen (herstel, interpretatie of reactie).

Bij voorkeur de tuin- en erfbeplanting aansluiten bij veelvoorkomende beplantingswijzen in de directe omgeving zoals houtwallen, losse bomen of hagen. Streekeigen beplanting verdient de voorkeur boven uitheemse soorten. Zo min mogelijk terreinverharding op het perceel toepassen. Bouwplannen die zien op gebieden met een recreatieve bestemming worden beoordeeld in hun eigen context.

Voor bebouwing in het buitengebied met een monumentale status geldt welstandsniveau 1, evenals voor landgoederen. Voor de belangrijkste historische bebouwingslinten zijn aanvullende criteria opgenomen in deze nota.

5.2 Historische bebouwingslinten Welstandsniveau 2

5.2.1 Gebied | Historische bebouwingslinten



De gemeente wil de oorspronkelijke gebiedskarakteristiek bewaren en waar nodig herstellen. Delen die nog herkenbaar zijn als historische bebouwingsstructuren dienen daarom met zorg te worden behandeld. Daarom geldt voor dit gebied Welstandsniveau 2.

Ken uw gebied

Om met uw gebouw een goede inpassing te maken in de omgeving, is het belangrijk om te weten wat de bestaande karakteristiek van uw gebied is. Hieronder staan de gebiedskwaliteiten beschreven.

Kwaliteiten en Kenmerken

Een bebouwingslint is een reeks van gebouwen langs een route, die met elkaar en met de route een ruimtelijke eenheid vormen. De historische bebouwingslinten kenmerken zich over het algemeen door een relatief open bebouwingsbeeld en een zekere variatie in de bebouwing van de openbare ruimte. Van oudsher bestaan bebouwingslinten uit boerderijen. In het buitengebied hebben sommige historische bebouwingslinten hun agrarische karakter behouden, maar vaak zijn de boerderijen vervangen door huizen. Soms ook is er een kern ontstaan op het meest compacte gedeelte van het bebouwingslint. De bebouwingslinten ondergaan een geleidelijk veranderingsproces van functiewisseling, aanpassing en verdichting. Dit is vooral bij de kern goed merkbaar. De dichte bebouwing laat een grote diversiteit zien in bouwstijl en functie.

Tussen de woningen zijn allerlei winkels, cafés en kleine bedrijven in de linten opgenomen. Meer over de ontstaansgeschiedenis van dit gebied kunt u vinden op de volgende pagina.

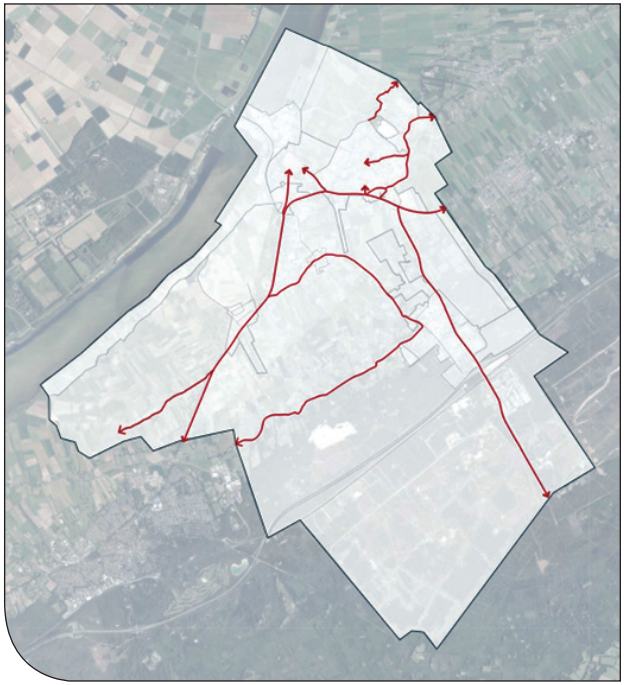
De historische bebouwingslinten hebben een hoge belevingswaarde door een geknikt en gebogen stratenpatroon met een gevarieerde bebouwing en een groen beeld. Verder van de kern gelegen bevindt zich meer nieuwe bebouwing, veelal sobere woningen, met voortuinen en doorzichten tussen de huizen. De rooilijn wisselt door de losse positionering van de gebouwen. Dichtbij de kern grenzen de panden vaak direct aan de openbare ruimte. Soms zijn er ook voortuinen, die naarmate de afstand tot de kern groter wordt meer voorkomen. Ook zijn er tussen de gebouwen onbebouwde percelen in gebruik als weiland of moestuin. Openbaar groen beperkt zich tot incidentele bomen of heestervakken.

Langs historische bebouwingslinten is meestal sprake van een matige dynamiek. Incidenteel kan zich een ingrijpende of onbedoelde verandering van het bebouwingsbeeld voordoen. De aanleg van toeritten en parkeerplaatsen op voorterreinen kan in sommige gevalle leiden tot relatief grote verhardingsoppervlakken en een stenig karakter van de omgeving. Ook kunnen aan- en bijbouwen bij de zijgevel de open ruimtes tussen de panden verstoppen.

Op de oude kaarten van Kuyper uit de gemeenteatlas van 1868, zijn de oude historische wegen in de gemeente goed te zien.


SCHULD
BAKKERIJ
SCHULD
CHOCOLATERIE BAKKERIJ-MAALDERIJ IJSSALON
SCHULD
BRASSERIE

Historische bebouwingslinten Zuiderzeestraatweg Welstandsniveau 2



De gemeente wil de oorspronkelijke gebiedskarakteristiek bewaren en waar nodig herstellen. Delen die nog herkenbaar zijn als historische bebouwingslinten dienen daarom met zorg te worden behandeld. Daarom geldt voor dit gebied Welstandsniveau 2.

Ken uw gebied

Om met uw gebouw een goede inpassing te maken in de omgeving, is het belangrijk om te weten wat de bestaande karakteristiek van uw gebied is. Hieronder staan de gebiedskwaliteiten beschreven.

Kwaliteiten en Kenmerken

De Zuiderzeestraatweg is halverweg de 19e eeuw aangelegd tussen Zwolle en Amersfoort. De weg werd vanaf 1827 deels aangelegd op oude dijklichamen. In 1830 werd de 5 meter brede klinkerweg, met bomenrijen aan weerszijden, geopend. In de eerste periode was het een tolweg. Het toen gekozen tracé werd voor een groot deel bepaald door al bestaande (veel oudere) handelsroutes, zoals de Hanzewegen, heerbanen en postwegen. De Zuiderzeestroomtram (1908-1931) liep grotendeels evenwijdig aan (of samen met) de Zuiderzeestraatweg. 100 jaar later werd de Zuiderzeestraatweg opgenomen in het rijkswegenplan. Op dit moment is de weg met een totale lengte van 64,4 km het langste rijkswegtracé in Nederland.

De Zuiderzeestraatweg is van grote invloed geweest op de ontwikkeling van steden en dorpen langs de voormalige zuiderzeekust. De ruimtelijke structuur van alle dorpen en steden waar hij doorheen loopt, wordt erdoor bepaald. Veel historische bebouwing is gericht op deze weg. Zoals een groot aantal landgoederen (in Elburg geldt dit voor buitenplaats Old Putten in Oostendorp en voor landgoed Klarenbeek in Doornspijk, maar ook voor landgoed Schouwenburg en landgoed Zwaluwenburg op 't Harde), kazernecomplexen, boerderijen, villa's, woonhuizen en fabrieken (etc).

Door de Zuiderzeestraatweg zijn veel verschillende dorpen op de Noord Veluwe met elkaar verbonden, hoewel de functie als doorgaande verbindingsroute op veel plekken is verdwenen, is het een karakteristiek kralensnoer waarlangs zich het karakter van de regio openbaart.

De Zuiderzeestraatweg had ook een symbolische betekenis. Het was een teken van vooruitgang, in verbinding met de wereld staan en grandeur. De Zuiderzeestraatweg is van oudsher een route waarlangs veel bedrijvigheid is. Bedrijven willen gezien worden in de vorm van reclame-uitingen aan de weg. Ook toeristische informatie komt in allerlei vormen voor langs de weg.

In de publicatie 'Zuiderzeestraatweg – een gewone weg met een bijzondere betekenis voor de Noordelijke Veluwezoom, deel 2 – het Streefbeeld' uit 2011 van het Gelders Genootschap worden zowel voor de weginrichting zelf als voor de aanliggende bebouwing en landschap uitgangspunten gegeven ten behoeve van behoud (en herstel) van het karakter van de Zuiderzeestraatweg. Essentieel voor de beleving van de Zuiderzeestraatweg zijn:

De beleefbaarheid van de verschillende landschappen

- Zicht op het landschap vanaf de weg behouden en versterken.
- Het landschap versterken door structurerende beplanting te versterken in landgoederenlandschappen en erfbeplanting in meer open landschappen te versterken.

Beleefbaarheid van bijzondere bebouwing en objecten:

- (Door)zicht naar landgoederen, herkenbare entrees, waar mogelijk zichtlijnen op het hoofdhuis (belangrijkste gebouw op het terrein) of andere bijzonder objecten
- Zicht(lijnen) op kerktorens en de molen.
- Zicht op waardevolle boerderijen, kazernes en woonbebouwing.

Samenhangende en beeldondersteunende bebouwingsbeelden:

- Kies zorgvuldig de afstand van de bebouwing ten opzichte van de weg, Verstoringen kunnen optreden wanneer in een historisch bebouwingslint wordt gesloopt en op de verkeerde afstand van de weg vervangende nieuwbouw wordt gesitueerd.
- De korrel (schaal, dichtheid en locatie) van de bebouwing langs de weg sluit aan bij wat kenmerkend is voor dat deel van de Zuiderzeestraatweg.
- Bebouwing is met representatieve voorkanten gericht naar de Zuiderzeestraatweg
- Vanaf de straatweg gezien hebben de erven een groen, landschappelijk karakter.
- Opslag van goederen en parkeerplaatsen zoveel mogelijk achter de bebouwing situeren.

Historische bebouwingslinten
Eperweg Welstandsniveau 2

Kwaliteiten en Kenmerken

De Eperweg is de belangrijkste toegangs- weg voor Elburg en de hoofdstraat van 't Harde komend vanuit het Veluwemassief. Wanneer de Eperweg precies is ontstaan is niet duidelijk. Het tracé is mogelijk al net zo oud als dat van de (voorloper van de) Zuiderzeestraatweg. Op de Kuyperkaart van de gemeente Doornspijk is de weg aangegeven als een 'straat en kunstweg' en is in 1868 reeds verhard. De weg is ook lang de grens geweest tussen de gemeenten Doornspijk en Oldebroek.
De weg is de verbinding tussen Epe (inclusief achterland) en Elburg en was met name de handelsroute (Hessenweg), Waarschijnlijk is de weg verhardt door koning Willem I, aangezien er ook tol op de weg geheven werd. Het meer lokale verkeer ging over de (onverharde) Stadsweg, waar geen tol werd geheven.

Langs de Eperweg is een mengeling van agrarische en commerciële gebouwen gelegen. Aan de zuidgrens van de gemeen- te bevindt zich het Veluwemassief, waar in het verleden legerplaatsen zijn opgericht. Vervolgens kruisen de A28 en de spoorlijn Amersfoort-Zwolle de Eperweg. Op dit punt profileren, vanwege de gunstige ligging, verschillende soorten transportbedrijven zich in het gebied. Direct ten noorden van de kruising heeft het bebouwingslint zich verdicht tot het centrum van 't Harde. Na het centrum staat de bebouwing wat verder uit elkaar waardoor er weer visueel contact ontstaat met het achtergebied.

Binnen de kern 't Harde is het bebouwingsbeeld sterk afwisselend door het individuele karakter van de bebouwing uit verschillende periodes. De hoofdmassa's zijn veelal eenvoudig van opzet. Verschillende dakvormen komen naast elkaar voor met de nokrichtingen zowel evenwijdig als haaks op de weg. Het veelal kleinschalige karakter van de bebouwing gaat in het centrum van 't Harde schuil achter toevoegingen. Het beeld wordt in de kern bepaald door reclame-uitingen en luifels. Voorbij de kern 't Harde richting Elburg doorsnijdt de weg de landgoederen Schouwenburg en Zwaluwenburg. De bebouwing in dit gedeelte van de weg is organisch gegroeid. Hierdoor is een verscheidenheid aan gebouwen ontstaan, veelal kleinschalig met hier en daar een groter volume, waardoor het buitengebied goed te ervaren is.

Door de komst van de A28 en de ontsluiting van de Flevopolder is de verkeersintensiteit enorm toegenomen op de Eperweg. Dit heeft geleid tot een groot aantal aanpassingen aan de weg waardoor het kleinschalige karakter nog verder is aangetast. Door het verkleinen van voortuinen ten behoeve van de aanleg van fietspaden en andere ver- harding is de verstening van de omgeving toegenomen. In de kern 't Harde presenteren bedrijven zich naar de straat. Op het gebied Eperweg is welstandsniveau 2 van toepassing. Het beleid is gericht op het behouden van het gevarieerde bebouwingsbeeld. Op plaatsen waar dit mogelijk is, is het streven om de relatie met het landelijk gebied te versterken. Bebouwing dient zich te voegen in de bestaande structuur waardoor de oorspronkelijke, afwisselende karakteristiek van het bebouwingslint behouden blijft.

In het bebouwingsbeeld is sprake van een kleinschalig, gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent, binnen beperkte marges, zijn eigen situering, uitstraling, kleur en materiaalgebruik.

Gebied Historische bebouwingslinten Eperweg Welstandsniveau 2

Kwaliteiten en Kenmerken

De Bovenweg

De Bovenweg is de oude verbinding tussen Aperloo en nieuw Soerel aan de Stadsweg (ter plaatse waar momenteel 't Harde ligt) en Nunspeet. De weg volgt de voet van de hoger gelegen stuwwal van het veluwemassief en het lager gelegen agrarische overgangsgebied. De weg slingert en kronkelt het hele trace aangezien hij (in de 19e eeuw) een groot aantal boerderijen in het gebied verbindt. Daarnaast liep de weg langs het voormalige landgoed 'de Haere' en was het de ontsluiting voor het voormalige buurtschap Wessinge .

Overige linten

Verspreid over de gemeente zijn (veelal op of langs de dekzandruggen) delen van de historische agrarische lintbebouwing intact gebleven. Het centrale agrarische bebouwingslint van de Hoge Enk, de Oude Harderwijkerweg, heeft zijn historische karakter goed bewaard. De overige secundaire bebouwingslinten bestaan vaak uit gemengde bebouwing. In de kernen Oostendorp en Doornspijk zijn enkele historische bebouwingslinten opgenomen in nieuwere woongebieden in de kernen, zoals 't Straatje, de Honingsveldweg en de Lageweg. Soms is de oorspronkelijke samenhang in het wegennet nog herkenbaar gebleven, maar meestal zijn het slechts fragmenten in een nieuwe omgeving.
Ten slotte kan de begin 20e eeuwse villabebouwing langs de Nunspeterweg in Molendorp worden beschouwd als een historisch bebouwingslint.
De bebouwing bestaat uit een diversiteit van woningen in verschillende stijlen met ruime tuinen eromheen.



5.2.2 Criteria | 3 Historische bebouwingslinten Welstandsniveau 2

Situering

> Het ruimtelijk karakter is gebaseerd op de gegroeide kleinschaligheid, openheid en diversiteit.
> Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
> De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing en zijn naaste omgeving zijn richtinggevend bij (vervangende) nieuwbouw.
> Bebouwing is gericht naar de openbare ruimte (representatieve (voor)gevel naar de weg).
> De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving blijft gehandhaafd.
> Bedrijfsbebouwing op het achtererf situeren.

Massa en hoofdvorm

> De bouwmassa is compact en op zichzelf staand.
> De vormgeving van het dak is afgestemd op het karakter van het betreffende pand.
> Bebouwing van grotere massa en hoogte dan de direct omliggende bebouwing staat op grotere afstand van de weggrens.

Gevels

> Bij verbouw, renovatie of vervangende nieuwbouw is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik.
> Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving met betrekking tot stijlkenmerken en materialisering het uitgangspunt.
> De maat en schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd.
> De onderpui en bovengevel vormen een architectonisch samenhangend geheel.
> De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand blijft uitgangspunt in geval van splitsing.
> De individualiteit van de panden blijft bij samenvoeging gehandhaafd.
> De geleding en de ritmiek van de gevel zijn verticaal gericht en komen naar voren in de gevelassen.

Materiaalgebruik

> Bij verbouwing of renovatie het oorspronkelijk materiaal tot uitgangspunt nemen. Voor hoofdbebouwing in hoofdzaak baksteen en gebakken pannen (of riet) toepassen.
> Het gebruik van glas, spiegelende oppervlakken, kunststof of kunsthars gevelbeplating is niet toegestaan met uitzondering van aantoonbare hoogwaardige kwaliteit ten behoeve van bedrijfs- en bijgebouwen,

Kleurgebruik

> Bij verbouwing of renovatie het oorspronkelijk kleurgebruik tot uitgangspunt nemen.
> Aardkleuren bepalen voor hoofdvlakken het uitgangspunt.
> In lichte kleur geschilderde, gestucte of gekeimde gevels worden toegestaan indien deze kenmerkend zijn voor de omgeving of bouwstijl van het pand.
> Het gebruik van sterk contrasterende kleuren wordt vermeden.

Bij voorkeur de tuin- en erfbeplanting aansluiten bij veelvoorkomende beplantingswijzen in de directe omgeving zoals houtwallen, losse bomen of hagen. Streekeigen beplanting verdient de voorkeur boven uitheemse soorten. Zo min mogelijk terreinverharding op het perceel toepassen. Bouwplannen die zien op gebieden met een recreatieve bestemming worden beoordeeld in hun eigen context.

Voor bebouwing in het buitengebied met een monumentale status geldt welstandsniveau 1, evenals voor landgoederen.

