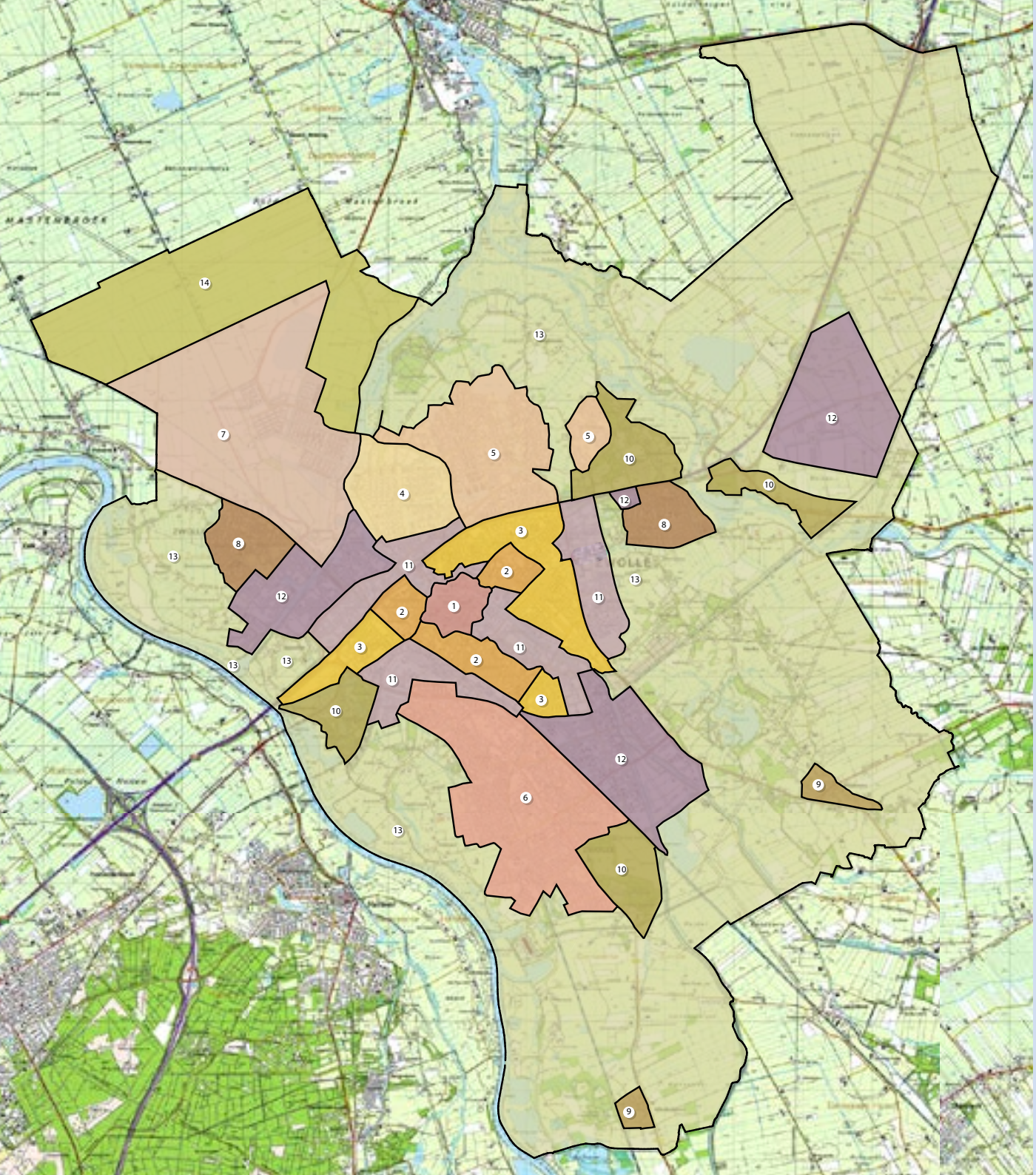


mooi

Zwolle

Welstandsnota 2022



Gebiedsindeling

1 Binnenstad, gebied binnen de stadsgracht
2 Oudere wijken: Kamperpoort, Diezerpoort, Stationswijk en Oud- en Nieuw Assendorp
3 Oudere uitbreidingswijken: Veerallee/Katerveer, Dieze Oost en - West, Wipstrik en Pierik
4 Holtenbroek, uitbreidingswijk vanaf de jaren 60
5 Aa-landen, uitbreidingswijk vanaf de jaren 70
6 Zwolle Zuid, uitbreidingswijk vanaf de jaren 80
7 Stadshagen, uitbreidingswijk vanaf de jaren 90
8 Westenholte en Berkum, uitgegroeide oudere kernen
9 Wijthmen en Windesheim, kleine kernen in het buitengebied
10 Stedelijk landschap, de omgevingen van Engelse Werk, Berkum Bruggenhoek en Zandhove.
11 Gemengde zones, zones langs de Blaloweg/A28, Oosterenk/Ceintuurbaan, De Vrolijkheid, Binnenring, Hanzeland/Willemsvaart en Spoorzone
12 Bedrijventerreinen, Voorst/Westenholte, Marslanden, Hessenpoort en bedrijvenpark Berkum
13 Buitengebied
14 Polder Mastenbroek

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

2. Welstandsbeleid en procedures voor de toetsing 6

2.1 Beleid 6
2.1.1 Bevorderen van ruimtelijke kwaliteit 6
2.1.2 Relatie met ander ruimtelijk beleid 6
2.2 Plannen getoetst 8
2.2.1 Criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken 8
2.2.2 Gebiedsgerichte criteria 8
2.2.3 Algemene criteria 9
2.2.4 Criteria voor monumenten en cultuurhistorie 11
2.2.5 Wettelijk kader woonboten 13
2.2.6 Repressief welstandstoezicht: handhaving en excessen 13
2.3 Procedures 13
2.3.1 De gemeenteraad stelt het welstandsbeleid vast 13
2.3.2 De gemeenteraad evalueert jaarlijks het welstandsbeleid 13
2.3.3 Burgemeester en wethouders voeren het welstandsbeleid uit 14
2.3.4 De welstands-/monumentencommissie 14
2.3.5 Indieningsvereisten aanvraag omgevingsvergunning 15

3. Gebiedsgericht welstandsbeleid 16

3.1 Globale kenmerken en ontstaansgeschiedenis 16
3.2 Gebiedsindeling 16
3.3 De beleidskeuzes en beoordelingsaspecten 19
3.4 Gebiedsbeschrijvingen 22
Binnenstad (1) 22
Oudere wijken (2) 26
Oudere uitbreidingswijken (3) 29
Holtenbroek (4) 33
Aa-landen (5) 36
Zwolle-Zuid (6) 39
Stadshagen (7) 43
Westenholte en Berkum (8) 46
Wijthmen en Windesheim (9) 48
Stedelijk landschap (10) 50
Gemengde zones (11) 53
Bedrijventerrein (12) 56
Buitengebied (13) 59
Polder Mastenbroek (14) 63

4. Specifieke criteria 65

4.1 Welstandsvrije bouwwerken 65
4.1.1 Welstandsvrije bouwwerken in het kader van het Besluit omgevingsrecht 65
4.1.2 Welstandsvrije bouwwerken in het kader van de Woningwet 66
4.2 Welstandscriteria voor vergunningplichtige kleine bouwwerken 67
4.2.1 Toepassingen en gebruik 67
4.2.2 Uitgangspunten 67
4.3 Toetscriteria per type bouwwerk 69
4.3.1 Algemeen 69
4.3.2 Aan- en uitbouwen in het voorerfgebied 70
4.3.3 Bijgebouwen en overkappingen in het voorerfgebied 71
4.3.4 Kozijn- en gevelwijzigingen in het voorerfgebied 72
4.3.5 Dakkapellen 73
4.3.6 Rolhekken, luiken en rolluiken 75
4.4 Welstandscriteria voor monumenten 76
4.5 Object- en themagerichte criteria 77
4.5.1 Winkelpuien in de binnenstad en de oudere (uitbreidings)wijken 77
4.5.2 Woonwagenstandplaatsen 77
4.5.3 Reclame 77
4.5.4 Winterterrassen 77
4.5.5 Vergunningplichtige antenne-installaties 77
4.5.6 Collectoren of panelen op een dak binnen het Beschermd Stadsgezicht 78
4.6 Welstandscriteria voor woonboten en bijbehorende bouwwerken 79
4.6.1 Binnen het beschermd stadsgezicht: 80
4.6.2 Buiten het beschermd stadsgezicht: 83

Bijlage 1. Begrippenlijst 85

1. Inleiding

Ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving is iets dat ons allen aangaat en waar velen een grote betrokkenheid bij hebben. De gemeente Zwolle heeft in de stad en in het buitengebied als het gaat om ruimtelijke kwaliteit heel veel te bieden. De rijke historie laat zich op vele plekken zien.

Deze omgevingskwaliteit is door zorgvuldig handelen van particulieren en overheid door de eeuwen heen ontstaan. De afgelopen decennia is het welstandstoezicht een belangrijk overheidsinstrument gebleken om deze kwaliteit te waarborgen. Het bevorderen van de kwaliteit van die dagelijkse leefomgeving is een onderwerp van permanente zorg en aandacht van het gemeentebestuur. Daarom kiest de gemeente Zwolle voor het blijven uitoefenen van welstandstoezicht. Daartoe heeft de gemeenteraad in 2004 een welstandsnota vastgesteld, welke in 2012 en 2017 is herzien. Deze laatste nota wordt nu herzien met het toevoegen van criteria voor woonboten.

Met het welstandsbeleid wil het gemeentebestuur potentiële indieners van bouwplannen en hun ontwerpers inspireren en uitdagen tot het ontwikkelen van plannen die de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente duurzaam ten goede komen. Voor het uitvoeren van de welstandstoets bevat deze nota criteria, waarmee het gemeentebestuur voldoet aan de eisen die de Woningwet stelt.

Wijzigingen ten opzichte van de Welstandsnota 2019

In hoofdstuk 3.4 is het beeldkwaliteitplan Weezenlanden Noord toegevoegd waaraan getoetst moet worden bij de gebiedsomschrijving Oudere wijken.

Doel van de welstandsnota

Het doel van de welstandsnota is het bieden van een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit van de stad. De Woningwet geeft enkele kaders waarbinnen het welstandstoezicht dient plaats te vinden. Een van die kaders is de verplichting tot het opstellen van een welstandsnota met gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. De welstandsnota beperkt zich daarbij niet tot alleen gebouwen en andere bouwwerken, maar is ook een toetsingskader voor reclame-uitingen en varende woonschepen. Aangezien de welstandsnota tot doel heeft het welstandsbeleid inzichtelijk en bespreekbaar te maken is het wenselijk de regelgeving t.a.v. het welstandstoezicht openbaar te maken in een welstandsnota en te plaatsen in een begrijpelijke context.

De welstandsnota kent twee belangrijke gebruikers: voor de overheid biedt de nota een toetsingskader voor ingediende bouwinitiatieven, voor de burger biedt de welstandsnota vooraf het kader en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van nieuwe bouwinitiatieven.
Met het vaststellen van een welstandsnota en de beleidskeuzen die daarin worden opgenomen, ontstaat een belangrijk instrument voor het gemeentebestuur om te sturen op aspecten van welstand voor de stad, het breedst uit te drukken in het begrip ruimtelijke kwaliteit. Voor de burger biedt de nota vooraf inzicht in de criteria die worden gehanteerd bij de toetsing op welstand. De nota dient daarbij niet een beperking te zijn maar juist een bron van informatie en ideeën die de kwaliteit van het bouwplan helpen verhogen. Initiatiefnemers voor bouwwerken wordt de mogelijkheid geboden te anticiperen op de welstandstoetsing, niet als keurslijf maar als bron van inspiratie. Een vastgesteld welstandsbeleid brengt rechtszekerheid aan burgers en draagt bij aan het vergroten van efficiency in procedures.

Een welstandsnota is nooit af. Door het werken met en het evalueren van het beleid ontstaat er vanzelf behoefte tot aanpassing. Verder zal het beleid steeds moeten inspelen op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of veranderende regelgeving of inzichten. Een actief welstandsbeleid vergt dus een dynamische welstandsnota en een voortdurende goede communicatie tussen de gemeentelijke beleidsmakers en de beleidsuitvoerder, de welstands-/monumentencommissie.

Werkwijze en inwerkingtreding

Omdat welstand gaat over de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving van mensen in de stad en daarbuiten, is het hebben van draagvlak voor het welstandsbeleid van groot belang. In de moderne maatschappelijke verhoudingen past dat belanghebbenden worden betrokken bij beleidsvorming door zich uit te spreken over wat er belangrijk wordt gevonden in de leefomgeving. De Welstandsnota versie 2.0 uit 2004 is middels een uitgebreid inspraaktraject tot stand gekomen.

Er is voor gekozen om bij de wijziging van de welstandsnota geen uitgebreid inspraaktraject te volgen, maar om de procedure uit de inspraakverordening te voeren. Deze keuze is gemaakt omdat er geen sprake is van een substantiële beleidswijziging, maar slechts van een aanpassing op een specifiek onderdeel.

De meest recente wijziging, het toevoegen van het beeldkwaliteitplan Weezenlanden Noord, wordt gelijktijdig met het ontwerp- bestemmingsplan Weezenlanden Noord voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Eventuele reacties zullen samen met de welstandsnota 2022 worden voorgelegd aan de raad.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de beleidsmatige inzet van het gemeentebestuur en te hanteren procedures. Daarbij wordt ingegaan op de rol van de welstandscommissie, het college en de raad. Hoofdstuk 3 geeft uitwerking aan een van de belangrijke uitgangspunten van het welstandbeleid: de gebiedsgerichte aanpak. Voor elk van de onderscheiden gebieden beschrijft hoofdstuk 3 de belangrijkste kenmerken. Per gebied wordt aangeduid hoe het gemeentebestuur hiermee om wil gaan en waaraan in het kader van het welstandsbeleid wordt getoetst. De opbouw en structuur zijn per gebied gelijk.
Hoofdstuk 4 gaat over de specifieke criteria. De toetscriteria voor veel voorkomende kleinere bouwwerkzaamheden komen in dit hoofdstuk aan bod. In dit hoofdstuk wordt ook aangegeven welke keuzes in het kader van het Besluit omgevingsrecht zijn gemaakt. Eveneens worden de criteria en richtlijnen vermeld die gelden voor specifieke objecten als monumenten, woonboten en bijbehorende bouwwerken op de wal, antennemasten, woonwagenstandplaatsen en winterterrassen.

2. Welstandsbeleid en procedures voor de toetsing

2.1 Beleid

2.1.1 Bevorderen van ruimtelijke kwaliteit

Deze nota gaat over het duurzaam bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving. De welstandstoets is in dat licht een belangrijk instrument. In deze gemeentelijke welstandsnota is in het kader van de Woningwet, voor de welstandstoets een aantal inhoudelijke criteria geformuleerd. Het gaat daarbij om het toetsen van omgevingsvergunningplichtige plannen, zoals voor (drijvende) bouwwerken, maar ook reclame en woonschepen waarop de ligplaatsenverordening van toepassing is.

Een zinvolle welstandstoets is niet mogelijk als in absolute termen de criteria zijn vastgelegd waaraan toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen. Absolute criteria leveren slechts één mogelijk resultaat op; bijvoorbeeld de bepaling dat de kleur van de voordeuren in een gebied RAL nummer 7021 moet zijn. Dergelijke absolute criteria zullen in de praktijk doorgaans niet bruikbaar zijn en in de tijd niet houdbaar blijken. Daarom wordt de welstandstoets uitgevoerd op basis van relatieve criteria. Deze criteria schrijven dwingend voor op welke architectonische aspecten een bouwplan wordt beoordeeld, maar laten initiatiefnemers ruimte zelf invulling te geven aan deze aspecten.

Eigen aan het gebruik van ‘relatieve’ criteria is dat zij niet uitkomen op één resultaat, maar dat zij meerdere uitkomsten mogelijk maken. Relatieve criteria vragen dus om nadere oordeelsvorming, bijvoorbeeld de bepaling dat kleurgebruik van een bijgebouw hetzelfde karakter moet hebben als dat van het hoofdgebouw. Om een goede kwaliteit van de ontwerpresultaten te bevorderen, kunnen er aanvullende richtlijnen worden geformuleerd.

2.1.2 Relatie met ander ruimtelijk beleid

Ruimtelijke kwaliteit is een onderwerp dat in veel gemeentelijke beleidsstukken een belangrijke plaats inneemt. De aard, status of strekking van die stukken kan zeer divers zijn. Van zeer concreet en themagericht, bijvoorbeeld een parkennota, tot zeer schetsmatig en overkoepelend, zoals een structuurvisie. Daarnaast presenteren hogere overheden ook nog het nodige op dit gebied (nota’s ruimtelijke ordening, omgevingsvisie, beleid tav monumenten en cultuurhistorie, enz.)



Om de welstandsnota in dit geheel een herkenbare plaats te geven, is het nodig om de positie (hiërarchie), de afhankelijkheden en eventueel de overlappen met andere relevante beleidsstukken aan te geven. Zeker daar waar sprake is van overlap, moeten procedurele afspraken er voor zorgen dat strijdigheid wordt voorkomen. Bij de toekomstige vaststelling van gemeentelijke beleidsstukken waarin ruimtelijke kwaliteit onderwerp is, zal de relatie met welstand steeds duidelijk moeten worden weergegeven.

De welstandsnota heeft betrekking op plannen voor omgevingsvergunningplichtige bouwwerken die op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn toegelaten of waarvan de gemeente wil meewerken aan een afwijking (art.2.12 Wabo) van de voorschriften van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is altijd kaderstellend voor de welstandstoetsing. Wat in het bestemmingsplan is toegelaten of is voorgeschreven aan bouwhoogte, bouwvolume, functie enzovoorts, kan door het welstandsbeleid niet worden ingeperkt.
Soms gaan bestemmingsplannen verder en worden ook regels gegeven voor bijvoorbeeld plaatsing in de rooilijn of voor kappen en dakkapellen. Dan is er sprake van enige overlap met welstand.

Omdat het bestemmingsplan in hiërarchische zin boven de welstandsnota staat, zijn de bepalingen uit het bestemmingsplan altijd leidend bij de bouwplantoetsing.

Door het relatieve karakter van de welstandscriteria ontstaat er geen strijdigheid met eventuele bestemmingsplaneisen. Bij de herziening van bestemmingsplannen is de aansluiting met de welstandsnota een belangrijk aandachtspunt.

Het is duidelijk dat vanuit de welstandsnota niet vooruit kan worden geblikt op alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen die in structuurplannen, ontwikkelingsvisies en dergelijke worden geschetst, maar die nog niet zijn uitgekristalliseerd in een (herziening van een) bestemmingsplan.
Op het moment dat een gewenste ruimtelijke ontwikkeling bestemmingsplantechnisch mogelijk wordt gemaakt, wordt tevens besloten of er in aanvulling op het dan bestaande gebiedsgerichte welstandsbeleid meer richting moet worden bepaald ten aanzien van het ambitieniveau, de verschijningsvorm van de gebouwen en hun samenhang met de stedenbouwkundige structuur en de openbare ruimte.

Bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding voor een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan wordt tevens vastgesteld aan welke beeldkwaliteitseisen de bouwplannen die uitwerking geven aan dat bestemmingsplan moeten gaan voldoen. Zonodig worden die beeldkwaliteitseisen door de raad vastgesteld als aanvulling op of wijziging van de welstandsnota.

Een bekend instrument om de kwaliteit van een ruimtelijke ontwikkeling gericht te sturen is het beeldkwaliteitplan. Hierin worden de gewenste stedenbouwkundige en architectonische kenmerken en de inrichting van de openbare ruimte van een plangebied op een samenhangende wijze verbeeld, als uitnodigend maar ook als taakstellend kader. Daarmee wordt een bepaald concept of een thema meegegeven aan het plangebied. De aanwijzingen in het beeldkwaliteitplan ten aanzien van de typische welstandsaspecten als plaatsing, massa en vorm, gevelkarakteristiek, detaillering, kleur en materiaal, worden apart als aanvulling op of wijziging van de welstandsnota door de raad vastgesteld.

Als een plangebied eenmaal is voltooid, kan de vraag worden gesteld wat dan verder nog de betekenis is van het beeldkwaliteitplan dat er aan ten grondslag ligt. Het concept of het thema is neergezet, de kwaliteit daarvan zal zichzelf in de tijd bewijzen. Verdere omgevingsvergunningaanvragen hebben alleen betrekking op wijzigingen en uitbreidingen, die zich moeten voegen naar de bestaande context. Voor de toetsing hiervan volstaat regulier, gebiedsgericht welstandsbeleid. Met andere woorden:
Na de feitelijke invulling van een plangebied aan de hand van het daarvoor geldende beeldkwaliteitplan, treedt het reguliere gebiedsgerichte welstandsbeleid in werking.

Er zijn meer pro-actieve manieren om aan de voorkant van het ontwerpproces te sturen op de gewenste uitkomst. Architectonische supervisie, selectie van architecten of een architectuurprijsvraag zijn daar voorbeelden van. Deze mogelijkheden blijven nadrukkelijk bestaan, maar de uitkomsten van deze processen, dat zijn de bouwplannen, zullen altijd onderworpen zijn aan een welstandstoets achteraf. Vooraf moet dus worden bepaald of er voldoende kaderstellende criteria in de welstandsnota aanwezig zijn. Als dat niet het geval is dan zullen zij, in ieder geval voor de duur van het project, door middel van vaststelling door de raad moeten worden toegevoegd aan de welstandsnota.

2.2 Plannen getoetst

De Wabo regelt voor welke bouwwerken een omgevingsvergunning nodig is. In het Besluit omgevingsrecht (Bor), uitwerking van de Wabo, staan de wettelijke kaders voor het vergunningvrij bouwen en gebruiken. In alle overige gevallen is een omgevingsvergunning nodig. De kaders voor vergunningvrij bouwen in het Bor gelden ook voor drijvende bouwwerken. In de ligplaatsenverordening zijn regels omtrent vergunningvrije mogelijkheden voor varende woonschepen opgenomen.

De gemeente Zwolle dient voor alle omgevingsvergunningplichtige bouwwerken een welstandstoets te laten uitvoeren, met uitzondering van de in de welstandsnota aangewezen welstandsvrije gebieden/objecten. De Woningwet zegt hierover (art.12a Ww):
De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling:

a. of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;
b. of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

2.2.1 Criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken

Veel van de kleinere bouwwerken als een aanbouw, dakkapel of dakraam, zijn met de invoering van de Wabo omgevingsvergunningvrij geworden. Er zijn echter nog steeds 'kleine' bouwactiviteiten waarvoor wel een omgevingsvergunning nodig is, bijvoorbeeld aan de voorzijde van een woning of aan een monument of in het beschermd stadsgezicht. De criteria die hiervoor zijn opgesteld zijn voor de gehele gemeente van toepassing en zijn dus niet gebiedsspecifiek. Hierop zijn echter twee uitzonderingen. In de eerste plaats het beschermd gezicht en de monumenten. Deze criteria zijn zo absoluut mogelijk omschreven. De tweede uitzondering betreft dakkapellen aan de voorzijde. Deze zijn wel gebiedsspecifiek.
In hoofdstuk 4.1 wordt nader ingegaan op de toetsing van de veel voorkomende kleine bouwwerken.

2.2.2 Gebiedsgerichte criteria

Voor alle omgevingsvergunningplichtige bouwwerken geldt dat zij aan een welstandstoets onderhevig zijn. Het hiervoor opgestelde welstandsbeleid is gebiedsgericht. Immers, om een oordeel te kunnen geven over de relatie tussen een bouwwerk en zijn omgeving, moet er iets



over deze omgeving bekend zijn. Het gemeentelijke grondgebied is hiertoe opgedeeld in 14 herkenbare eenheden (gebieden). Door het beschrijven van de ruimtelijke karakteristieken

daarvan en het doen van beleidsuitspraken over hoe de gemeente hiermee wil omgaan, is een referentiekader geschapen voor de gebiedsgerichte welstandstoetsing. De beleidsuitspraken kunnen iets zeggen over wat er met de gebiedskenmerken zou moeten gebeuren (behouden, respecteren of juist veranderen/verbeteren) en de ambitie die de gemeente hierin heeft (een hoog of een regulier/normaal niveau van welstandstoetsing). Per gebied wordt een opsomming gegeven van de relevante toetsingscriteria.

De gebiedsgerichte criteria zijn relatieve criteria. Zij zijn direct gekoppeld aan de beschrijvingen en de beleidskeuzen van - en zijn dus ook verschillend voor - elk van de onderscheiden gebieden. Zij dagen de planindieners uit zich bij het ontwerpen te laten inspireren door de beschreven kenmerken van de omgeving. Het is aan de indieners van plannen om hun aanvraag te laten vergezellen van deugdelijk materiaal (zie paragraaf 2.3.5) waarmee zij op overtuigende wijze aantonen aan de criteria te hebben voldaan.

In een aantal gevallen zal de gebiedsgerichte welstandstoets meer dan de gebruikelijke aandacht en zorg krijgen. Naast de toets aan de gebiedsgerichte criteria zal ook getoetst worden aan de algemene criteria voor redelijke eisen van welstand. Dit is het geval bij:

- bouwwerken op het raakvlak van twee gebieden, of op het raakvlak met een hoofdroute;
- bouwwerken aan of nabij bijzondere elementen (genoemd in de gebiedsbeschrijving);
- bouwwerken die naar typologie of verschijningsvorm niet of nauwelijks herkenbaar voldoen aan de gebiedsbeschrijving;
- bouwwerken naast of in de nabijheid van monumenten.

Het gebiedsgerichte welstandsbeleid is verder uitgewerkt in hoofdstuk 3.

2.2.3 Algemene criteria

Naast de gebiedsgerichte benadering met gerichte toetsingscriteria zijn er algemene criteria waaraan bouwwerken kunnen worden getoetst. Dit kan voorkomen in situaties waar gekozen wordt voor een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving. Met de welstandscriteria die in deze paragraaf worden genoemd, wordt gestreefd naar architectonische ontwerpen met zeggingskracht en vakmanschap.
Deze criteria kunnen ook worden toegepast wanneer een voorgelegd bouwplan niet voldoet aan het gebiedsgerichte welstandsbeleid, maar het toch op overtuigende wijze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Door terug te grijpen op de algemene criteria voor redelijke eisen van welstand, kan worden voorkomen dat een dergelijk kwalitatief hoogstaand bouwplan moet worden afgewezen.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat zich onderscheidt in zijn omgeving mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden 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 zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

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

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

Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren, kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat zich onderscheidt van zijn omgeving mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de maatschappelijke context ter plaatse.

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

Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang. In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt 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 geëigend zijn. 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 worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde 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.

<u>Evenwicht tussen helderheid en complexiteit</u>
Van een bouwwerk dat zich onderscheidt van zijn omgeving mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.
Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld, is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde



omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat zich onderscheidt van zijn omgeving mag worden verwacht dat het een samenhangend geheel is van maatverhoudingen dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

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

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. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

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

Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat zich onderscheidt van zijn omgeving 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 zich onderscheidt van zijn omgeving 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.

2.2.4 Criteria voor monumenten en cultuurhistorie

Voor monumenten, of dit nu rijks- of gemeentelijke monumenten zijn, gelden altijd specifieke eisen en criteria en worden omgevingsvergunningaanvragen ongeacht het gebied, altijd getoetst door de welstands-/ monumentencommissie.

Met de inwerkingtreding van de Wabo is ook de Monumentenwet 1988 geïntegreerd in de omgevingsvergunning. Voor alle rijksmonumenten geldt hiermee een omgevingsvergunningplicht op grond van de Wabo.
Voor wijzigingen aan het exterieur en beschreven interieuronderdelen van een gemeentelijk monument geldt op grond van de Erfgoedverordening Zwolle en de Wabo eveneens een omgevingsvergunningplicht.

Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen.

Met de (rijks)beleidsbrief Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) uit 2009 is gekozen voor een systematiek die cultuurhistorie aan het begin van het ruimtelijke ordeningsproces juridisch versterkt.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Wijzigingen aan cultuurhistorisch waardevolle objecten kunnen omgevingsvergunningplichtig zijn en worden getoetst door de welstands-/ monumentencommissie

Een tweede implementatie van MoMo omvat de wijziging van het Bor waarbij voor beschermde monumenten geen omgevingsvergunning voor het wijzigen van het monument meer nodig is. Het betreft hier ten eerste gewoon onderhoud voor zover, naast de daarvoor in algemene zin op grond van het Bor geldende criteria, te weten dat detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort, kleur etc. niet wijzigen. Ten tweede is voor beschermde monumenten geen omgevingsvergunning voor het wijzigen van het monument meer nodig als de activiteit uitsluitend leidt tot inpandige veranderingen en betrekking heeft op een onderdeel dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft. Het is voor een eigenaar raadzaam om tijdig contact te hebben met de gemeente over wat wel en niet vergunningplichtig is.



2.2.5 Wettelijk kader woonboten

De reden voor het opnemen van woonboten in de welstandsnota is voornamelijk dat woonboten als gevolg van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in 2014 als bouwwerk moeten worden aangemerkt en bouwaanvragen dienen te worden beoordeeld op welstandsaspecten. Voor deze uitspraak was er alleen een ligplaatsenvergunningplicht voor woonboten op basis van de ligplaatsenverordening. In deze verordening stond wel een aantal eisen waaraan een woonboot dient te voldoen, met name als het gaat om maatvoering, maar geen specifieke welstandscriteria.

Sinds een wijziging van de wetgeving per 1 januari 2018 moet voor woonarken en woonvaartuigen een omgevingsvergunning worden aangevraagd op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Bij de beoordeling van de aanvraag wordt er getoetst aan het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de bouwverordening, en de redelijke eisen van welstand.
Schepen die nog in de vaart zijn, en waar ook op wordt gewoond, worden niet als bouwwerk aangemerkt. Voor deze schepen moet een ligplaatsenvergunning worden aangevraagd.
Bij de beoordeling van de aanvraag wordt er getoetst aan het bestemmingsplan, de ligplaatsenverordening en tevens aan redelijke eisen van welstand. Om tot een eenduidig welstandsbeleid voor alle woonboten te komen (zowel varende als niet-varende) zijn de welstandscriteria voor de woonschepen ook opgenomen in deze welstandsnota.

2.2.6 Repressief welstandstoezicht: handhaving en excessen

Handhaving

Als voor een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk geen omgevingsvergunning is aangevraagd of als een bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de vergunning is afgegeven, zal onderzocht worden of het bouwwerk gelegaliseerd kan worden. Als dat mogelijk is dan krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als legalisatie op grond van een negatief welstandsadvies niet mogelijk is, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. B & W kunnen degene die tot het opheffen van de (illegale) situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

Excessen

Artikel 12 van de Woningwet geeft aan dat indien het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand, burgemeester en wethouders degene die tot het opheffen van die strijdigheid bevoegd is, kunnen aanschrijven om die strijdigheid op te heffen.

Ook bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen.
De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van een bouwwerk tegen te gaan.

Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand indien sprake is van excessen, dat wil zeggen buitensporigheden in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident zijn en die afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De context waarin het vergunningvrije bouwwerk is geplaatst is veelal medebepalend of het een exces betreft.
De toetsing van een exces heeft betrekking op:

- het afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving,
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden,
- armoedig materiaalgebruik,
- toepassing van felle of contrasterende kleuren,
- te opdringerige reclames
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie hiervoor de gebiedsgerichte welstandscriteria),
- bij woonboten: ernstig achterstallig onderhoud of verval.

2.3 Procedures

2.3.1 De gemeenteraad stelt het welstandsbeleid vast

Een van de instrumenten die het gemeentebestuur heeft om een actief beleid te voeren ter bevordering van de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving, is het welstandstoezicht. Het welstandstoezicht vindt plaats op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid, dat in deze nota is verwoord en verbeeld.

De welstandsnota geldt voor een periode van maximaal tien jaar. Tussentijds kan de gemeenteraad de nota wijzigen dan wel aanvullen. De gemeenteraad kan een beeldkwaliteitplan voor een bepaald gebied of nieuwe ontwikkeling toevoegen aan de welstandsnota.
Nieuwe wetgeving kan aanleiding zijn om de welstandsnota integraal te herzien.

2.3.2 De gemeenteraad evalueert jaarlijks het welstandsbeleid

Het welstandsbeleid wordt jaarlijks geëvalueerd. Zowel burgemeester en wethouders als de welstands-/monumentencommissie stellen hiervoor jaarlijks een rapportage op over het voorgaande kalenderjaar en leggen deze voor aan de gemeenteraad. Onderdeel van

deze evaluaties is een jaarlijks overleg van de welstands-/monumentencommissie met de verantwoordelijke wethouder en licht de commissie, indien gewenst, het jaarverslag toe aan de gemeenteraad.

2.3.3 Burgemeester en wethouders voeren het welstandsbeleid uit

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het welstandsbeleid ligt bij burgemeester en wethouders.
Door het verlenen of weigeren van een omgevingsvergunning geven burgemeester en wethouders uitvoering aan het welstandsbeleid. burgemeester en wethouders nemen dit besluit pas nadat daarover advies is ingewonnen bij de welstands-/monumentencommissie.
Voor alle omgevingsvergunningplichtige bouwwerkzaamheden waarvoor vaststaat dat de omgevingsvergunning niet op een andere grond moet worden geweigerd, wordt deze commissie om advies gevraagd.

Bij het beoordelen van een bouwplan hebben burgemeester en wethouders, binnen de kaders die het door de gemeenteraad vastgestelde beleid stelt, een eigen bestuurlijke verantwoordelijkheid.

<u>Strijdig maar toch positief advies</u>
De welstands-/monumentencommissie kan burgemeester en wethouders voorstellen van haar bevoegdheid gebruik te maken om toch een omgevingsvergunning af te geven voor een plan dat strijdig is met het welstandsbeleid.
De commissie doet dit alleen wanneer naar haar mening overtuigend is aangetoond dat het desbetreffende plan een positieve impuls geeft aan de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving.
Zij doet dat op basis van de in paragraaf 2.2.3 beschreven algemene criteria voor redelijke eisen van welstand.

<u>Afwijken van advies</u>
Voor het bevorderen van de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving is het van belang dat het gemeentebestuur eenduidig en helder is bij de uitvoering van haar beleid.
Daarom volgen burgemeester en wethouders in principe het advies van de welstands-/ monumentencommissie.

Burgemeester en wethouders kunnen van het advies afwijken. Mocht zich dit voordoen, dan doen burgemeester en wethouders hiervan schriftelijk (gemotiveerd) mededeling aan de welstands-/ monumentencommissie. In de jaarverslagen van zowel burgemeester en wethouders als van de welstands-/monumentencommissie dienen deze gevallen te worden geëvalueerd.

2.3.4 De welstands-/monumentencommissie

Het gemeentebestuur van Zwolle heeft Het Oversticht opgedragen de welstands- en monumentenadvisering voor haar uit te voeren zoals vastgelegd in de bouwverordening en de daar voor opgestelde dienstverleningsovereenkomst, die als bijlage aan de bouwverordening is toegevoegd.

De welstands- en monumentenadvisering wordt uitgevoerd conform de relevante wetgeving en hetgeen is vastgelegd in de 'Regeling van Orde welstands- en monumentenadvisering 2012 Gemeente Zwolle' waarin opgenomen de benoeming, de samenstelling en taken van de welstands- en monumentencommissie, openbaarheid en in de 'Beschrijving werkwijze welstands- en monumentenadvisering'. Hierin staat de wijze waarop de planbehandeling door de secretaris en welstands- en monumentencommissie wordt gedaan.



2.3.5 Indieningsvereisten aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag voor een omgevingsvergunningvergunning dient vergezeld te gaan van deugdelijk ondersteunend materiaal, dat in woord en beeld voldoende inzicht geeft in de voorgenomen bouwwerkzaamheden en het daaraan ten grondslag liggende plan. Vanzelfsprekend is de diepgang van dit ondersteunende materiaal afhankelijk van het belang van de voorgenomen bouwwerkzaamheden.
In de Wabo zijn in artikel 2.5 van de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor) de indieningsvereisten voor een omgevingsvergunning ten behoeve van de welstandsadvisering opgenomen. Dit artikel luidt als volgt:

- Artikel 2.5. Redelijke eisen van welstand
  In of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit verstrekt de aanvrager de volgende gegevens en bescheiden ten behoeve van de toetsing aan de criteria uit de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet:
  - a. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belen-dende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omge-ving past;
  - b. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
  - c. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing;
  - d. opgave van de toe te passen bouwmaterialen en de kleur daarvan (uitwendige scheidingsconstructie). In ieder geval worden opgegeven het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten en boeidelen en de dakbedekking.

3. Gebiedsgericht welstandsbeleid

3.1 Globale kenmerken en ontstaansgeschiedenis

De stad Zwolle heeft een aantal bijzondere kwaliteiten: een historisch waardevolle binnenstad, een zeer afwisselend ommeland en een strategische ligging aan de IJssel, tussen de Randstad en Noord- en Oost Nederland.
Door de eeuwen heen heeft de stad zich ontwikkeld tot een spil in de regio. De laatste decennia groeide de stad uit tot ruim 120.000 inwoners. Een aantal kleine kernen is daardoor in de stad opgenomen. Volgens de laatste inzichten zullen de bevolking en de bedrijvigheid nog verder uitgroeien. Deze ontwikkelingen vragen om een voortdurende aanpassing van de stad.

De opbouw van de stad Zwolle is sterk verbonden met de landschappelijke ondergrond. Zwolle heeft zich in de loop van de tijd ontwikkeld op de hoger gelegen zandruggen met daartussen gelegen nattere gebieden. Dit maakt dat in deze nattere zones het groene buitengebied tot diep in de stad doordringt. In het buitengebied zijn verschillende en gevarieerde landschapstypes te onderscheiden: de uiterwaarden van IJssel, Vecht en Zwartewater, de rivierkleigebieden langs de IJssel, het dekzandgebied langs de Vecht, de lage zand- en veengebieden aan de oostzijde van de gemeente en natuurlijk de cultuurhistorisch waardevolle polder Mastenbroek.

Er zijn in Zwolle ruim 800 monumenten te vinden, ruim de helft daarvan is aangewezen als rijksmonument. De meeste monumenten zijn te vinden in de historische binnenstad. De binnenstad zelf is een beschermd stadsgezicht. De ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke structuur daarvan zijn uitvoerig beschreven in het Bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht, dat in 2002 in werking is getreden.

In de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009), wordt in lijn met de rijksnota Belvedere, aanbevelingen gedaan over de omgang met cultuurhistorische waarden. In de rijksnota Belvedere worden de binnenstad van Zwolle, de polder Mastenbroek en het gebied langs de Vecht aangewezen als cultuurhistorisch zeer waardevol.

3.2 Gebiedsindeling

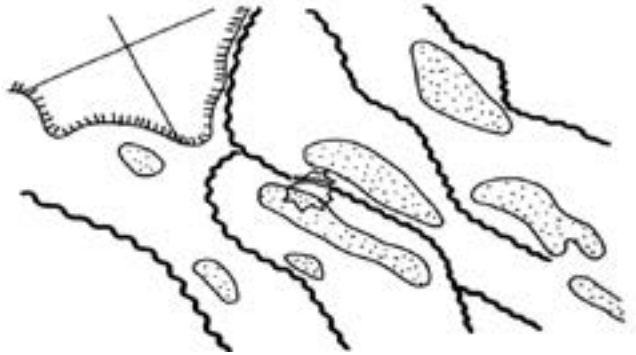
De gebiedsgewijze benadering staat centraal in de welstandstoetsing.
De beleidskeuzes en de daaruit voortvloeiende welstandscriteria zijn gekoppeld aan gebieden die op een herkenbare manier kunnen worden beschreven. De beschrijving van de gebieden, de benoeming en de waardering van gebiedskenmerken liggen aan de gemaakte beleidskeuzes ten grondslag.

Voor de gebiedsindeling in Zwolle is een aantal criteria gehanteerd:
- samenhang in de stedenbouwkundige structuur
- samenhang in de onderliggende landschappelijke structuur
- samenhang in de voorkomende functies

Het streven is gericht op het minimale aantal gebieden waarbij nog voor het welstandsbeleid een afdoende beschrijving van de gebiedskarakteristieken mogelijk is. Tevens is vanuit een praktische invalshoek de voorwaarde gesteld dat de te onderscheiden gebieden voor de gebruikers herkenbaar moeten zijn.

De gebiedsindeling
Bij het tot stand brengen van de gebiedsindeling is gestart met het in beeld brengen van de belangrijkste lagen die de ruimtelijke en fysieke structuur van de stad bepalen:
- de ondergrond
- de netwerken
- de gebouwde omgeving

De ondergrond:
Hierbij gaat het om:
- bodemstructuur
- waterlopen
- reliëf in het landschap
- morfologie
- cultuurhistorie



Vervolgens de netwerken:

- wegen, spoorlijnen, rivieren, kanalen, leidingen

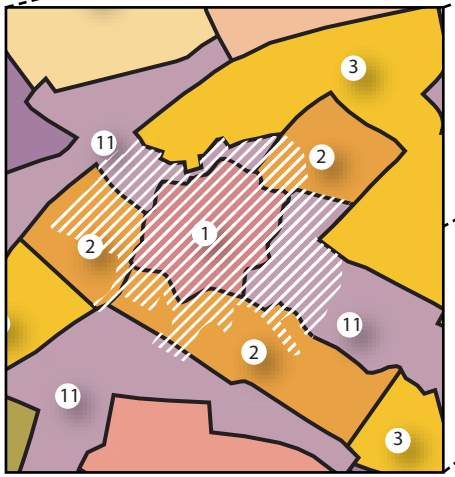


en de occupatie (het ruimtegebruik):

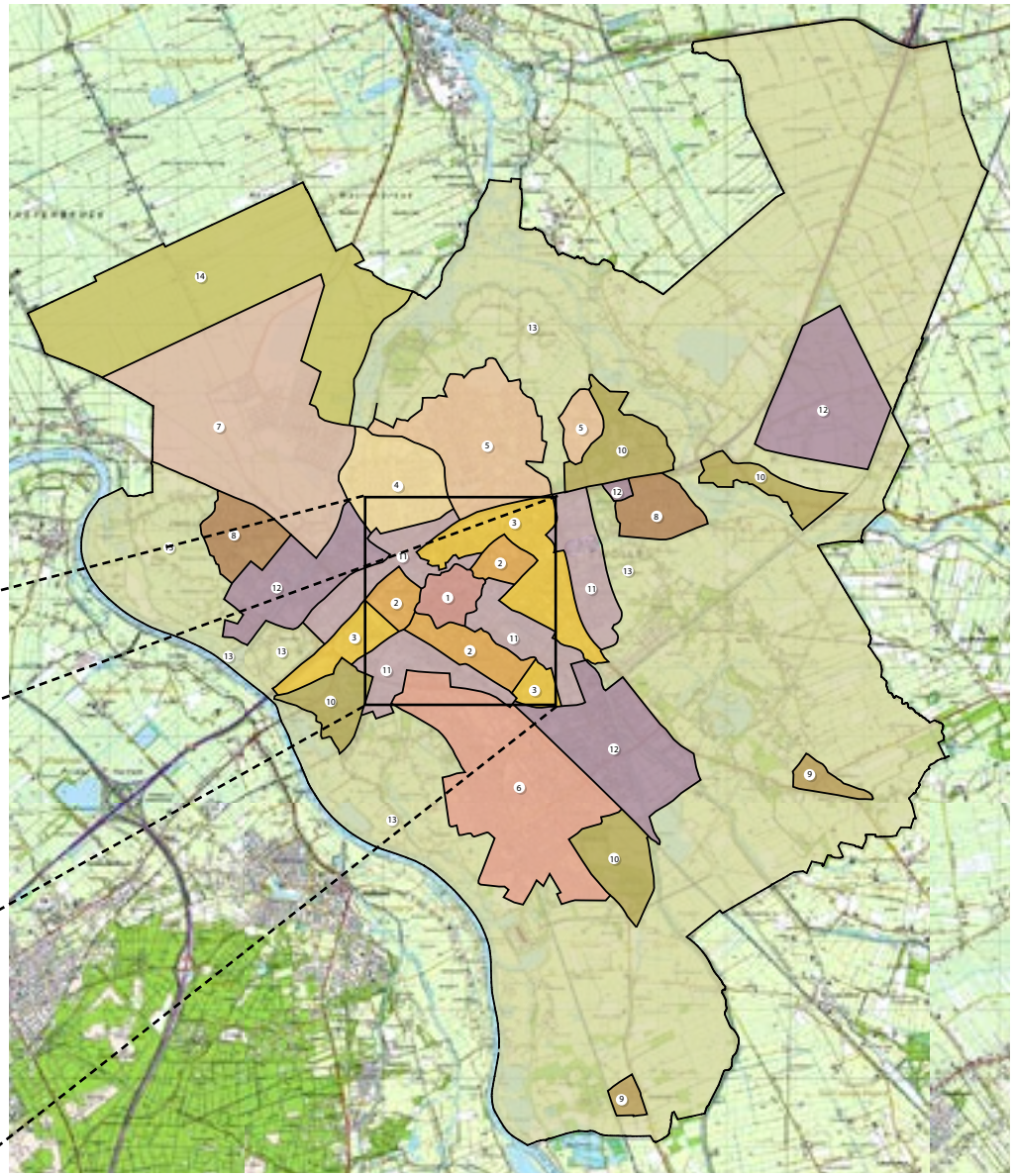
- woongebieden, werkgebieden, concentraties van voorzieningen, recreatiegebieden e.d



Op basis hiervan is de gebiedsindeling tot stand gekomen.



Zone beeldkwaliteitsplan



Korte toelichting op de gebiedsindeling:

Op basis van stedenbouwkundige karakteristieken is een indeling gemaakt in een zevental (woon)wijken uit verschillende perioden.

1. De binnenstad is als apart gebied opgenomen, mede gezien het feit dat het gaat om een Beschermd Stadsgezicht.

Rond de binnenstad liggen de oudere woonwijken. Deze zijn verdeeld in :

2. geleidelijk gegroeide gebieden: Kamperpoort, Diezerpoort en Assendorp (Stationsbuurt en Oud- en Nieuw); en
3. planmatig aangelegde gebieden: Veerallee, Dieze Oost en – West, Wipstrik en Pierik.

De gestage groei van Zwolle, voortkomend uit haar centrale positie in de landelijke en regionale netwerken, leidt tot een toenemende concentratie van menselijke activiteiten in en om de binnenstad. De betekenis van de stadsgracht is veranderd; van grens en overgang naar centrale openbare ruimte die beide zijden bij elkaar brengt. Om de samenhang met de binnenstad en de omliggende gebieden beter te beschrijven en te borgen is het beeldkwaliteitplan Binnenstad+Schil opgesteld. Bij de gebiedsbeschrijving van de Oudere wijken (2) en Gemende Zones (11) is een kaart opgenomen van het gedeelte van de wijken die behoren bij dit beeldkwaliteitplan.

Vervolgens zijn de verschillende grootschaliger uitbreidingen van Zwolle als afzonderlijke gebieden beschouwd;

4. Holtenbroek vanaf de jaren 60
5. Aa-landen vanaf de jaren 70,
6. Zwolle-Zuid vanaf de jaren 80; en
7. Stadshagen vanaf de jaren 90.
8. Westenholte en Berkum vallen, als uitgegroeide oudere kernen, buiten deze indeling in uitbreidingsperioden. Ze zijn daarom samen als een apart deelgebied opgenomen.
9. Dit geldt ook voor Wythmen en Windesheim, de kleine kernen in het buitengebied.
10. Als 'stedelijk landschap' zijn vier gebieden onderscheiden die gekenmerkt worden door een groen, parkachtig karakter: de omgevingen van het Engelse Werk, Kranenburg, Zandhove en Vechtcorridor noord.
11. Daarnaast zijn er gebieden met gemengde functies onderscheiden: zones langs de Blaloweg/A28, Oosterenk/Ceintuurbaan, Vrolijkheid, Binnenring, Hanzeland/Willemsvaart, Spoorzone en Vechtvorridor noord. Het gaat daarbij om zones waar kantoren, maar bijvoorbeeld ook scholen, instellingen, groengebieden en soms woningbouw naast elkaar voorkomen. Het zijn gebieden met een grote ruimtelijke en functionele dynamiek. Ze liggen op de overgangen van de hogere en lagere gronden die kenmerkend zijn voor de landschappelijke ondergrond van Zwolle en/of bij de hoofdinfrastructuurlijnen.
12. Vanuit stedenbouwkundige en functionele criteria zijn bedrijventerreinen als aparte categorie opgenomen: Voorst/Westenholte, Marslanden, Hessenpoort en bedrijvenpark Berkum.

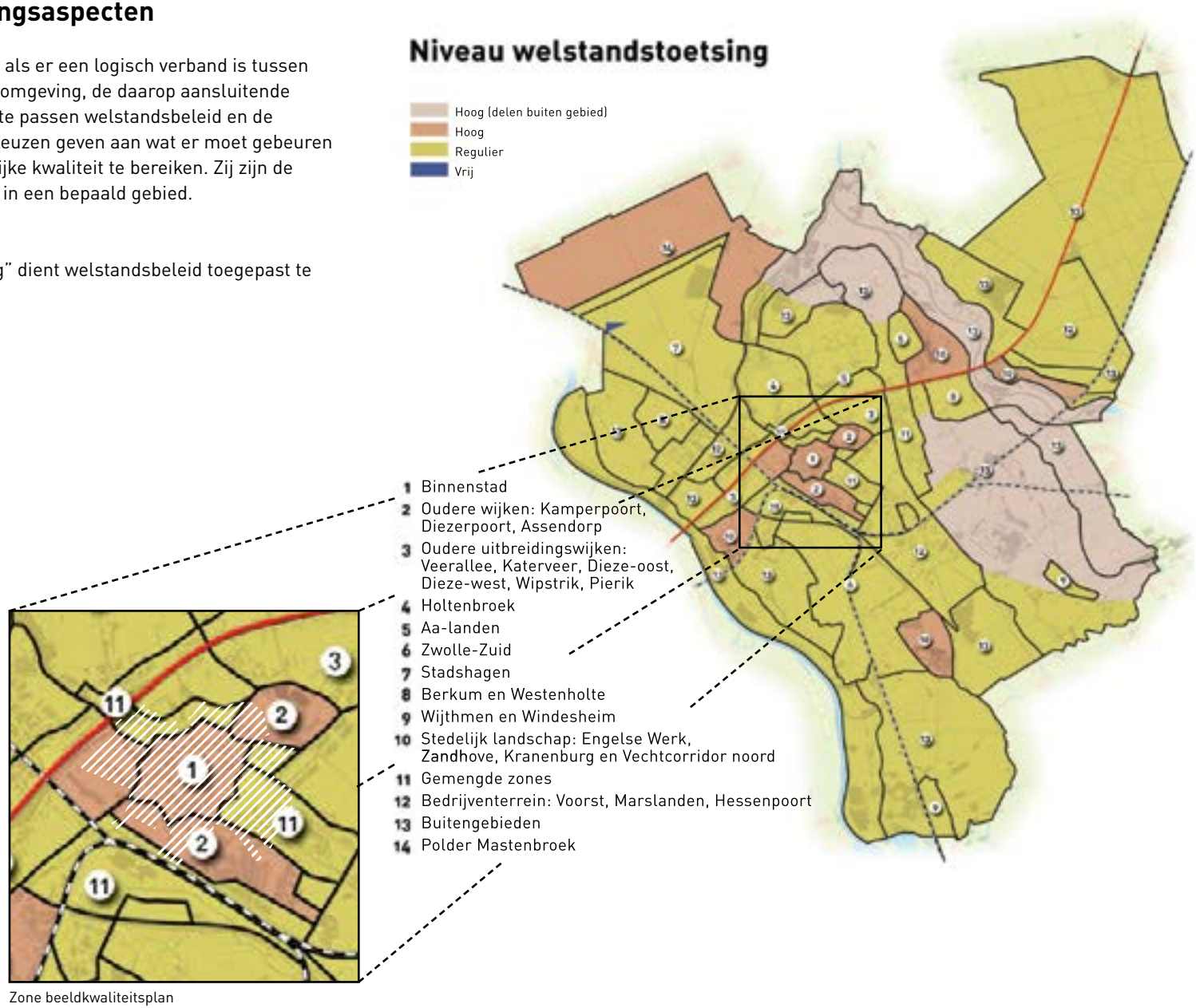
In het buitengebied komen meerdere landschapstypen voor. Omdat de beleidskeuzen voor de verschillende landschapstypen hetzelfde zijn, is gekozen voor samenvoeging tot één gebied.

13. Buitengebied: de uiterwaarden van IJssel, Vecht en Zwartewater, de rivierkleigebieden langs de IJssel, het dekzandgebied langs de Vecht en de lage zand- en veengebieden. Deze laatste liggen vooral aan de oostzijde van de gemeente.
14. de Polder Mastenbroek; deze is, mede gezien de status als Belvedèregebied, zelfstandig opgenomen.

3.3 De beleidskeuzes en beoordelingsaspecten

Voor de gebruiker ontstaat er duidelijkheid en inzicht als er een logisch verband is tussen de karakteristieken van het gebied en zijn gebouwde omgeving, de daarop aansluitende keuze die het bestuur maakt ten aanzien van het toe te passen welstandsbeleid en de daaruit voortkomende welstandscriteria. De beleidskeuzen geven aan wat er moet gebeuren om de voorgenomen ambitie ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit te bereiken. Zij zijn de vertrekpunten voor de beoordeling van bouwplannen in een bepaald gebied.

Beleidskeuzes worden gemaakt in twee stappen:
Stap 1: het niveau van welstandstoetsing: hoe "streng" dient welstandsbeleid toegepast te worden
Stap 2: welke richting moet het beleid kennen



Zone beeldkwaliteitsplan

Stap 1: het niveau van welstandstoetsing
Er worden drie niveaus van toetsing onderscheiden:

- **Niveau 1: hoog**

Dit niveau past bij gebieden die van grote betekenis zijn voor het totaalbeeld van de stad en het landschap. Deze gebieden hebben bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige of architectonische karakteristieken. Nieuwe ingrepen zullen met extra aandacht en zorg worden beoordeeld.
De welstandscommissie zal op alle beoordelingsaspecten adviseren en de criteria nauwgezet toepassen. Deze beleidskeuze kan ook worden gekoppeld aan nieuw te ontwikkelen gebieden waarvoor een hoog ambitieniveau is vastgelegd, bijvoorbeeld in het stedenbouwkundig plan of in het beeldkwaliteitplan.

- **Niveau 2: regulier**

Onder dit niveau van welstandstoetsing vallen alle gebieden die om een normale en zorgvuldige beoordeling van de bouwkundige ingrepen vragen. De welstandsbeoordeling is dan vooral gericht op het handhaven van de aanwezige basiskwaliteit. Dit niveau is van toepassing op de meeste gebieden.

- **Niveau 3: welstandsvrij**

In dit geval wordt er geen welstandstoetsing uitgevoerd. Binnen de welstandsvrije gebieden blijven alle andere voorschriften voortvloeiend uit het bestemmingsplan, de bouwverordening of het Bouwbesluit wel van toepassing.
In Zwolle is alleen een klein gebied in Stadshagen, Vrij Werkeren (driehoek tussen het deelgebied Werkeren en de Stadshagenallee) als welstandsvrij gebied aangemerkt.

Stap 2: richting geven aan de inhoudelijke beoordeling
Nadat het gewenste niveau van welstandstoetsing is vastgesteld, komt de vraag aan de orde in welke richting de inhoudelijke beoordeling zich gaat bewegen. Op hoofdlijnen staan daar de volgende beleidskeuzen voor open:

- behouden: handhaven in de zin van behouden en herstellen

Hierbij ligt het accent op behouden van kenmerken die waardevol worden geacht en op kwalitatief herstel van wat verloren is gegaan. Nieuwe bouwwerken zullen zorgvuldig moeten worden ingepast in hun omgeving. Een dergelijke beleidskeuze is vaak van toepassing in gevoelige en bijzondere gebieden.

- respecteren: handhaven in de zin van respecteren en interpreteren

Bij deze beleidskeuze ligt het accent nog steeds op het handhaven van het aanwezige beeld, maar er is duidelijk meer ruimte voor eigen interpretatie, zolang de relaties met de omgeving maar zichtbaar blijven.

- veranderen: niet-handhaven, gericht op verbetering

In dit geval wordt ingezet op het verbeteren van een negatief gewaardeerd kenmerk van een gebied.

De formulering van de beleidskeuzen voor een gebied heeft betrekking op de voor dat gebied genoemde en gewaardeerde kenmerken.

De beoordelingsaspecten
Voor het uiteindelijke beoordelen van bouwwerken is een aantal algemeen gangbare beoordelingsaspecten beschikbaar. De welstandscriteria zijn gegroepeerd onder deze aspecten van een bouwwerk. Dit betreffen:

- Plaatsing
- Massa en Vorm
- Gevelkarakteristiek
- Detaillering, kleur en materiaal

Per gebied zijn de relevant geachte criteria geselecteerd en toegesneden op de gemaakte beleidskeuzen.

Plaatsing:
Het gaat hierbij om de situering van een gebouw ten opzichte van andere gebouwen en ten opzichte van de openbare ruimte. Het gaat hierbij om:

- positie onderling: onderlinge plaatsing van gebouwen, plaatsing in de diepte op de kavel, wandvorming
- afstand onderling: onderlinge afstand tussen gebouwen, plaatsing in de breedte op de kavel, beslotenheid en doorzicht
- plaatsing op kavel: plaatsing van het gebouw ten opzichte van de kavel
- richting: beschrijft de opstellingsrichting van een gebouw
- herhaling, ritmiek: de mate van samenhang door herhaling of ritmiek van een verzameling gebouwen
- oriëntatie: de positie van het gebouw voor wat betreft zijn voor-, achter en zijkant ten opzichte van bijvoorbeeld de ontsluitingswegen.

Massa en vorm:
Het gaat hierbij om de hoofdvorm en –massa van een gebouw in relatie tot zijn omgeving. De volgende aspecten zijn relevant:

- opbouw hoofdmassa: combinatie van gebouwhoogte en belijning, oftewel het aantal bouwlagen en de kapvorm
- profiel ruimte: beschrijft de karakteristiek van het dwarsprofiel van de ruimte
- samenstelling massa: gaat in op de compositie en samenstelling van het hoofd-volume.
- Kapvorm en –richting
- relatieve omvang: gaat in op de verhoudingen van de belangrijkste afmetingen van een gebouw
- vormbehandeling: toets het model of de aard van de vorm

Gevelkarakteristiek:
In dat geval is de verschijningsvorm of het aanzicht van een gebouw het onderwerp. Er wordt daarbij zowel naar het gebouw zelf gekeken als naar de relatie met zijn omgeving.

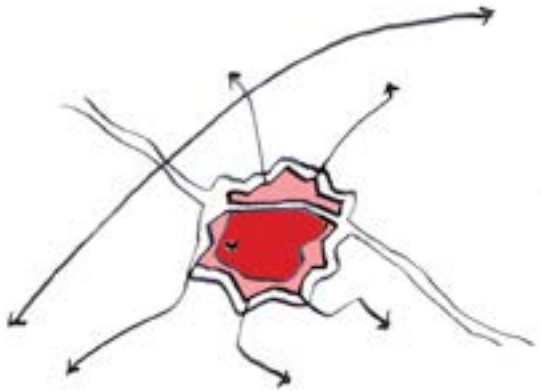
- gerichtheid en oriëntatie: hierbij gaat het om de gezichtsbepalende zijden van een gebouw, die vanuit de publieke ruimte zichtbaar zijn.
- geleding: de belijning en reliëf van de gevel
- indeling: de vorm en indeling van de gesloten en open vlakken zoals ramen en deuren
- plasticiteit: dieptewerking door het reliëf

Detaillering, kleur en materiaal:
Deze aspecten beschrijven de karakteristieken die invulling geven aan de verschijningsvorm. Kleur en materiaal zijn daarin zeer bepalend.

- gaafheid, oorspronkelijkheid: hierbij gaat het om elementen die het gewenste straatbeeld juist versterken dan wel verstoren
- materiaalgebruik
- kleurtoon en toepassing
- decoraties en ornamenten

3.4 Gebiedsbeschrijvingen

Binnenstad (1)



Gebiedsbeschrijving

De stad Zwolle is ontstaan op een hoger gelegen zandrug aan de waterloop de Grote Aa. De nederzetting kreeg vanaf de veertiende eeuw vaste vorm. De ontwikkeling van deze nederzetting tot de huidige stadsregio Zwolle is terug te vinden te vinden in de ruimtelijke structuur van de binnenstad en de architectuur en typologie van de bebouwing.

De binnenstad wordt gekenmerkt door twee ruimtelijke structuren: de middeleeuwse stad en de vestingstad. De middeleeuwse stad bestaat uit gesloten bouwblokken van aaneengesloten individuele panden. De bebouwing volgt de rooilijn en staat direct aan de straat met een duidelijke scheiding tussen privé en openbaar. De vestingstad is om de middeleeuws stad aangelegd. De ordeningsprincipes van de vestingwerken waren gebaseerd op de stedenbouwkundige structuur van de middeleeuwse stad, maar kenden een andere ruimtelijke - en bebouwingsstructuur. De verkaveling is onregelmatig en bestaat uit een grote diversiteit aan gebouwen, zowel in schaal als in typologie. De gebouwen vormen veelal een ruimtelijke ensemble, waarbij privé en openbaar gebied ruimtelijk in elkaar overgaan.
Kenmerkend voor de binnenstad is de van oudsher grote







diversiteit aan functies en de positie van de kerk. Hierbij hebben vooral de detailhandel, horeca en culturele en gemeentelijke voorzieningen een functie voor de stadsregio.



In de binnenstad is de invloed van de ontwikkeling van netwerken van water en hoofdontsluitingswegen duidelijk zichtbaar. De veranderende functionele en economische waarde heeft geleid tot diverse ruimtelijke veranderingen.
In het van oorsprong lager gelegen deel van de binnenstad hebben door de functieverandering van de waterwegen en de opmars van de auto de meeste veranderingen plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een aantal grootschalige ingrepen, veroorzaakt door de schaalvergroting van de ambachten en later van de winkelketens, bevoorrading en parkeren.
Herwaardering van de binnenstad als woon- en winkelgebied heeft geleid tot een kwalitatief herstel van deze gebieden.
De specifieke historisch kenmerken van de openbare ruimte en de ruimtelijke structuur van de binnenstad vormen de uitgangspunten voor herstel, vernieuwing en nieuwbouw in de binnenstad.
De bebouwing in de binnenstad is zeer divers, met veel details en ornamenten, en de maatverhouding is vaak gebaseerd op de gulden snede. De gebouwen bestaan overwegend uit twee of drie lagen met wisselende verdiepingshoogte,

een steile kap met rode of zwarte keramische pannen en baksteenarchitectuur. De details in de gevel worden bepaald door de historische stijlkenmerken uit de verschillende bouwperioden. Gezien de bijzondere historische waarde hebben veel gebouwen een monumentale status.
De begane grond van diverse gebouwen bevatten stedelijke functies. Vooral de winkels en horecagelegenheden hebben afwijkende puiaanpassingen, toegevoegde luifels en reclame-uitingen. Onzorgvuldige detaillering en materiaaltoepassing verstoren het stadsbeeld.
De binnenstad is aangewezen als Beschermd Stadsgezicht en opgenomen in het Bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht. De cultuurhistorische karakteristieken van de ruimtelijke structuur en de bebouwing zijn hierin vastgelegd.





De leesbaarheid van deze cultuurhistorische karakteristieken in de stadsplattegrond is hierbij van belang, zoals bij :

- de Grote Markt, de centrale ontmoetingsplek;
- het Rode Torenplein, de verbinding tussen Zwartewater en middeleeuwse stad;
- de Diezerpoortenplas, de overgang tussen de middeleeuwse stad en de singelbebouwing;
- het Paleis van Justitie aan de Blijmarkt, de overgang van middeleeuwse stad naar vestingstad.

Kenmerken

Middeleeuwse stad

De middeleeuwse stad Zwolle is verdeeld in vier gebieden. Behalve de prestedelijke kern in het gebied rond de Sassenstraat zijn de gebieden verkaveld in een rechthoekig rasterpatroon evenwijdig en loodrecht aan de Grote en Kleine Aa. De Grote Markt ligt centraal en is een historisch ontmoetingspunt. De rooilijnen uit de veertiende eeuw zijn, ondanks de continue transformatieprocessen, nauwelijks aangetast. De inrichting van de openbare ruimte bestaat uit bijzondere verhardingsmaterialen, gebaseerd op de historische context. De duidelijke scheiding tussen privé en openbaar is formeel door stoepen, bordessen en trappen.











Vestingstad

De vestingwerken, daterend uit 1606, zijn herontwikkeld vanaf de negentiende eeuw. De vestingwerken en de stadsgracht vormen een duidelijke zonering naar de omliggende wijken. De bruggen, poorten en bajonetontsluitingen zijn kenmerkend











voor de ruimtelijke structuur van de entrees van de binnenstad.
Het groen op de vestingwerken bestaat uit parken en tuinen van de voornamelijk vrijstaande bebouwing. De schaal en typologie van de bebouwing is gevarieerd en bepaalt het onregelmatige verkavelingspatroon van de vestingstad. De gebouwen hebben diverse bijzondere stedelijke functies, elk met een eigen context. De omliggende openbare ruimte is divers in gebruik, met geleidelijke overgangen tussen privé en openbaar.

Bijzondere elementen
- Gehele binnenstad
- Groene singelring

Beleidskeuzes

waardering
De binnenstad wordt in hoge mate gewaardeerd als historisch stedelijk gebied, met een grote diversiteit aan functies. Samen met de historische structuur, de bijzondere bebouwing en de diversiteit aan openbare ruimte, maakt dit de binnenstad tot een bijzonder verblijfsgebied.

dynamiek
De diverse functies en de veranderingen in de samenleving kennen een grote dynamiek, die druk uitoefent op de historische structuur, de gebouwen en de openbare ruimte.

beleid
- Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.
- Het beleid is gericht op het behouden en herstellen van de cultuurhistorische karakteristieken van de ruimtelijke structuur, de openbare ruimte en de bebouwing.
- De specifieke historische kenmerken van de ruimtelijke structuur en de openbare ruimte van de binnenstad vormen de uitgangspunten voor herstel en nieuwbouw.
- Voor de gebieden die zijn aangetast door grootschalige ingrepen wordt gekozen voor kwalitatief herstel.
- Bij herstel en nieuwbouw behouden van de individuele opzet van de bebouwing en de relatie met de openbare ruimte. Aandacht voor zorgvuldige detaillering en ambachtelijke materialen, waarbij de historische stijlkenmerken van de binnenstad de inspiratiebron vormen. Een eigentijdse vormgeving is hierbij zeker niet uitgesloten.

Overige voor welstand relevante beleidsstukken:
Bestemmingsplan, Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020, Visie Binnenstad 2030, Beeldkwaliteitsplan Binnenstad + Schil, Beeldkwaliteitsplan Kraanbolwerk, Beeldkwaliteitsplan Hof van Thorbecke, het reclamebeleid en de beleidslijn en welstandscriteria zonnepanelen beschermd stadsgezicht. Bij het wijzigen of vernieuwen van winkelpuien wordt getoetst aan de criteria beschreven in hoofdstuk 4.5.1. Het bestemmingsplan Binnenstad en omgeving is gericht op de bescherming van de historische structuur van de binnenstad. In het plan wordt de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke karakteristiek van de binnenstad uitgebreid beschreven. De historische zonering (zone met hoge, midden en lage historische waarden) wordt gekoppeld aan een aantal beleidsuitspraken over rooilijnen, perceellering, kappen en gevels, zichtlijnen enz. Deze beleidsregels zijn leidend bij de beoordeling van bouwplannen. De welstandscriteria uit deze nota sluiten hier op aan.

proces
Bij het opstellen van een ruimtelijk plan moet de procedure gevolgd worden zoals beschreven in paragraaf 2.2 (blz 21) 'Aan de slag in 8 stappen' uit het beeldkwaliteitplan Binnenstad + schil:

Je bent van plan iets te bouwen. Gebruik dan de volgende stappen om te komen tot een goed ingepast plan met draagvlak.

1. lees het hoofdstuk De Zwolse code om inzicht te krijgen in de ingrediënten die bepalend zijn voor de Zwolse sfeer.
2. Bestudeer de plankaart en de bijbehorende legenda om te begrijpen wat de stedenbouwkundige eenheid is, het architectonisch karakter en de kenmerken van de openbare ruimte.
3. Ga naar buiten! Kijk niet alleen naar de locatie waar je aan de slag wilt maar vooral ook naar de omgeving. Welke stedelijke of landschappelijke kwaliteiten zijn al aanwezig en welke kunnen versterkt worden?
4. Onderzoek zelf! Historische kaarten en oude foto's zijn een bron van inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen en helpen om te begrijpen waarom een plek eruit ziet zoals hij is. Zie ook www.historischcentrumoverijssel.nl en www.cultureelerfgoed.nl/,
5. Maak schetsen. Combineer de ingrediënten uit de vorige stappen en verken al tekenend verschillende mogelijkheden. Vergelijk de uitkomsten en kijk welke richting het meest aansluit bij het Beeldkwaliteitplan. Raadpleeg daarbij de beschrijving en criteria van het desbetreffende deelgebied.
6. Laat je adviseren. Een stedenbouwkundige, architect of landschapsarchitect kan goed helpen om tot een juiste inpassing van je plan te komen. Bij een groter plan betrekt je de stad door het plan op de website te zetten met een toelichting. Zo kan een ieder kennis nemen en commentaar leveren. Bij een omvangrijk plan kan je gebruik maken van het instrument Place Making. De gemeente kan daarbij helpen.
7. Ontwerp. Durf te experimenteren. Kopieer niet iets bestaands maar maak iets nieuws vanuit de voorbeelden in de omgeving. Besef dat historie niet hoeft te leiden naar

historiserend. Breng de cultuurhistorie naar deze tijd. Ga voor kwaliteit in vormgeving en materialen/

8. Dien de bouwaanvraag in. Laat bij de formele toets in de welstands- en monumentencommissie de gevolgde stappen in het proces zien.

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken. Bij de welstandstoets van een bouwplan in de binnenstad zijn de volgende criteria van belang.

Plaatsing

- De historische perceellering, positie en oriëntatie van de bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- Rooilijnen: zie bestemmingsplan Binnenstad en omgeving, Kaart cultuurhistorische karakteristiek

Massa en vorm

- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Dakvorm: zie bestemmingsplan Binnenstad en omgeving
- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.
- De bestaande kapvorm en kaprichting zijn richtinggevend. Het toevoegen van een extra laag of een kap respecteert het straatbeeld en de architectuur van de hoofdmassa.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevels

- Bij verbouw en renovatie is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en is het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik het uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft stijlkenmerken, materialisering en kleurgebruik het uitgangspunt.
- In de horizontale gevelopbouw zijn de begrenzing van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) belangrijke elementen.
- De maat en de schaal van de gevelindeling worden gerespecteerd.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.

Detaillering, kleur en materiaal

- De detaillering bij aanpassing, verbouw of renovatie krijgt eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur.
- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijk materiaalgebruik uitgangspunt.

Collectoren en/of panelen op een dak

Voor het plaatsen van collectoren of panelen voor warmteopwekking of elektriciteitsopwekking op een dak gelden de criteria zoals aangegeven in de ‘beleidslijn en welstandscriteria zonnepanelen beschermd stadsgezicht’.

Oudere wijken (2)

Gebiedsbeschrijving



De oudere wijken van de stad zijn : Assendorp, Kamperpoort en Diezerpoort. De bebouwing is ontstaan langs de uitvalswegen van het historische centrum naar Deventer (Assendorp), Kampen (Kamperpoort) en Meppel (Diezerpoort), op de relatief hoog gelegen dekzandruggen.

De wijken worden gekenmerkt door een historische, geleidelijke groei langs oude ontginningslinten.
De oude ontginningslinten zijn duidelijke herkenbaar: de bebouwing is gesitueerd op de gehele kavelbreedte en volgt de rooilijn. Hierdoor zijn er ruimtelijk aaneengesloten wanden langs de straat met een duidelijke perceellering, smalle straatprofielen en een duidelijke scheiding tussen privé en openbaar (geen voortuinen).



De wijken worden deels begrensd door de netwerken van spoor, water en hoofdontsluitingswegen, die gesitueerd zijn op de aansluiting met de oorspronkelijk lager gelegen gebieden. Onder invloed van de dynamiek van deze netwerken hebben langs deze randen grootschalige ingrepen plaatsgevonden welke de historische structuur deels hebben aangetast.

In deze wijken is de bebouwing voor een belangrijk deel geënt op de historische structuur. Latere inbreidingen vallen vaak op doordat ze van de oorspronkelijke verkaveling afwijken en het profiel/rooilijn van de straat niet volgen.
De bebouwing is overwegend in één of twee bouwlagen uitgevoerd, de noklijn van de kap is meestal evenwijdig aan de straatrichting. De gevels hebben architectonische details zoals metselwerk accenten, glas-in-loodramen en wisselend kleurgebruik. Bijzonder kapvormen, zoals mansardekap, schilddak en zadeldak vormen accenten in het straatbeeld.

Kenmerken

<u>Assendorp</u>
In Assendorp kunnen de Stationsbuurt, Oud- en Nieuw Assendorp worden onderscheiden.
De Stationsbuurt bestaat uit monumentale gebouwen, vrijstaand met van oudsher grote tuinen. Het huidige Park Eekhout was zo´n vroegere tuin. Naast de oorspronkelijke woonfunctie zijn vooral de panden langs de hoofdwegen in gebruik genomen voor gemengde functies, waarbij in









toenemende mate de tuinen worden gebruikt als privé-parkeerterrein.
De bebouwing in Oud- en Nieuw-Assendorp dateert uit de periode 1890-1930. Een groot deel is individueel of als stedenbouwkundig ensemble van cultuurhistorische waarde. De structuur is compact en dicht bebouwd. Kenmerkend zijn de bijzondere hoekoplossingen en de individuele bebouwing die de rooilijn volgt. Van oorsprong bestaat het gebied uit veel



kleine arbeiderswoningen, welke nu een gemengd (stedelijk) gebruik hebben.
De oude uitvalswegen Assendorperstraat, Molenweg en de Van Karnebeekstraat worden gevormd door een aaneenschakeling van individuele en kwalitatieve bebouwing met een grote diversiteit in perceellering, hoogte en functies. De Assendorperdijk is een historisch-landschappelijk element op de overgang van de dekzandrug naar de oorspronkelijke uiterwaarden. De straten die vanaf het





zuidelijk deel op de dijk aansluiten gaan ruimtelijk omhoog en de straten vanaf de dijk bieden een doorzicht op het Park de Wezenlanden

<u>Kamperpoort</u>
In de Kamperpoort is de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur grotendeels verdwenen door een aantal grootschalige ingrepen, waaronder de bouw van de IJsselhallen en veel recente nieuwbouw. In de nabije toekomst staat meer nieuwbouw op stapel. De oude uitvalsweg naar Kampen, de Hoogstraat, met de aaneenschakeling van individuele panden en de monumentale panden langs de Willemskade, zijn de belangrijkste overgebleven karakteristieken. Door de dynamiek van de grootschalige ingrepen is er een grote diversiteit aan functies in het gebied aanwezig.

<u>Diezerpoort</u>
Het gebied heeft voornamelijk een woonfunctie, waarbij de historische structuur door latere inbreidingen en vernieuwing op veel plaatsen is aangetast. De bebouwing aan de Thomas à Kempisstraat en Meppelerstraatweg (de historische



uitvalsweg naar Meppel) en aan de Vechtstraat (ook een oude lijn), wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van individuele panden met diverse functies. De noordelijke rand, grenzend aan de begraafplaats en de ontsluitingswegen, heeft een groen karakter. Hier bevinden zich diverse bijzondere functies.

<u>Bijzondere elementen</u>
- Stationsstraat/Terborchstraat;
- Burg. Van Rooijensingel;
- Park Eekhout;
- Assendorperplein;
- Ensemble Nieuwe Vecht
- Diezerkade
- Groene singelring (zie ook gebiedsbeschrijving 11)

Beleidskeuzes

<u>waardering</u>
De oudere wijken worden in hoge mate gewaardeerd als stedelijk woongebied met historische structuren en bouwstijlen en een diversiteit aan functies. De kleinschalige

stedelijke structuur, de aaneengesloten rooilijnen, de architectonische details, de directe relatie van de bebouwing met de openbare ruimte en de (historische) relatie met de binnenstad zijn de belangrijkste kenmerken.

dynamiek
Op het niveau van de woning vinden vaak kleine uitbreidingen en veranderingen plaats om de bebouwing aan te passen aan de hedendaagse wooneisen. Op het niveau van de straat vinden plaatselijk nieuwe invullingen plaats ten gevolge van functieverandering.
De nabijheid van het centrum zorgt vooral langs de oude uitvalswegen voor dynamiek.

beleid
- Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.
- Het beleid is gericht op het behouden en herstellen van de cultuurhistorische karakteristieken van de ruimtelijke structuur, de openbare ruimte en de bebouwing.
- Voor de in het bestemmingsplan aangeduide cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geldt dat er geen architectonische vormen en details verloren mogen gaan.
- De oorspronkelijke accenten in het straatbeeld, de bijzondere architectonische details, diverse kapvormen, de hoekoplossingen en de relatie met het openbare gebied vormen het uitgangspunt en de inspiratie bij het ontwerpen.

Overige voor welstand relevante beleidsstukken:
Bestemmingsplannen, Stedenbouwkundig structuurontwerp, Beelkwaliteitplan Katwolderplein en Vogelbuurt, Beeldkwaliteitplan Weezenlanden, Beeldkwaliteitplan Weezenlanden Noord, Beeldkwaliteitplan Binnenstad + schil, beleidslijn en welstandscriteria zonnepanelen beschermd stadsgezicht en reclamebeleid. Bij het wijzigen of vernieuwen van winkelpuien wordt getoetst aan de criteria beschreven in hoofdstuk 4.5.1.

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken.
Bij de welstandstoets van een bouwplan in de oudere wijken zijn de volgende criteria van belang.

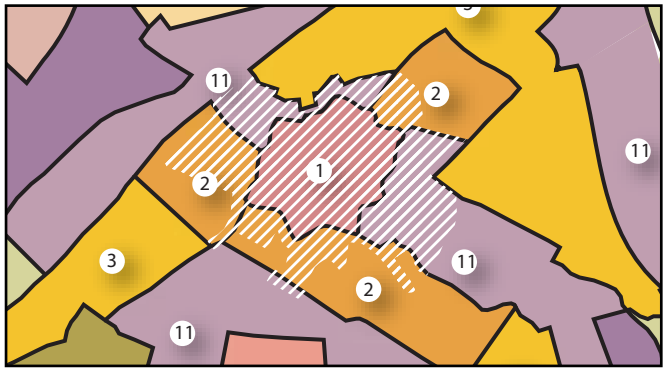
Proces
Bij het opstellen van een ruimtelijk plan moet de procedure gevolgd worden zoals beschreven in paragraaf 2.2 (blz 21) 'Aan de slag in 8 stappen' uit het beeldkwaliteitplan Binnenstad + schil voor zover het gelegen is in het gebied zoals aangegeven op de zone beeldkwaliteitplan. Deze stappen zijn opgenomen in de gebiedsbeschrijving voor de Binnenstad (1)

Plaatsing
- De perceellering, de positie en de oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving zijn richtinggevend.
- Bestaande rooilijnen zijn richtinggevend.

Massa en vorm
- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Bij verandering van kapvorm de samenhang binnen de complexen bewaren.
- In het bouwwerk bestaat samenhang tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.
- De bestaande kapvorm en kaprichting zijn richtinggevend. Het toevoegen van een extra laag of een kap respecteert het straatbeeld en de architectuur van de hoofdmassa.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevels
- Bij verbouw en renovatie is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en is het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik het uitgangspunt
- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft stijlkenmerken, materialisering en kleurgebruik het uitgangspunt.
- De maat en schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- Bij verbouw en renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met karakteristieken zoals hoekoplossingen, entreepartijen en erkers.

Detaillering, kleur en materiaal
- De detaillering bij aanpassing, verbouw of renovatie krijgt eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur.
- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijk materiaalgebruik uitgangspunt.
- Voor het plaatsen van collectoren of panelen voor warmteopwekking of elektriciteitsopwekking op een dak binnen het Beschermd Stadsgezicht gelden de criteria zoals aangegeven in de 'beleidslijn en welstandscriteria zonnepanelen beschermd stadsgezicht'.



Zone beeldkwaliteitplan

Oudere uitbreidingswijken (3)



Gebiedsbeschrijving

De oudere, grotendeels planmatige uitbreidingswijken zijn de Veerallee/Katerveer, Dieze Oost en –West, Wipstrik en Pierik. De wijken zijn in aansluiting op de Oudere Wijken (gebied 2) gebouwd op de relatief hoog gelegen dekzandruggen rondom de binnenstad.

De wijken worden gekenmerkt door de planmatige opzet met woningen van verschillende afmetingen. Ze sluiten aan op de ruimtelijke structuur van de Oudere Wijken (2), maar kennen door de planmatige opzet een grotere diversiteit aan openbare ruimte en straatprofielen. De opzet wordt gedomineerd door een hiërarchie in wegen en groenstructuur. De samenhang binnen de wijk wordt sterk bepaald door de scheiding van privé en openbaar: smalle straatprofielen met een stenig karakter en woningen direct aan de straat, of brede straatprofielen met ruime groene voortuinen en lage erfafscheidingen. Verspringende rooilijnen, bijzondere hoekoplossingen en gedraaide kappen vormen de architectonische accenten.





De oude verbindingslijnen vanuit de stad zijn duidelijk herkenbaar door de bijzondere architectonische vormgeving van de bebouwing.
De oude verbindingslijnen hebben vanwege de ruime straatprofielen een belangrijke ontsluitingsfunctie gekregen. Hierdoor is de woon- en verblijfskwaliteit verminderd en hebben de woningen een gemengd stedelijk gebruik gekregen (bijvoorbeeld kantoren). Verandering van de bouwmethodiek na de Tweede Wereldoorlog heeft geleid tot een sobere uitvoering van delen van de wijken. Typerend is de herhaling van gelijke bouwmassa's en verspringing van de woonblokken als ruimtelijke accenten.

De architectuur wordt gekenmerkt door een planmatige aanpak. De vooroorlogse woningbouw kent een ambachtelijke detaillering, de naoorlogse woningbouw wordt getypeerd door systeembouw en sobere detaillering. In het algemeen zijn de kozijnen wit en wordt kleur alleen toegepast op de draaiende delen.
De woningen in één en twee lagen hebben grote kappen met overstek en bijzondere accenten aan de gevel, zoals erkers, loggia's en gedraaide kappen. De woningen hebben bijzondere metselwerkverbanden in donker rode of zandkleurige steen, en keramische dakpannen in de kleuren rood of zwart. De erfafscheidingen zijn in samenhang met de woningen ontworpen.
De naoorlogse woningen van twee lagen met kap hebben een verfijnde compositie van massa en dakvorm en een terughoudend materiaal- en kleurgebruik.
De bebouwing in drie of vier lagen met kap en vier lagen met een plat dak worden gekarakteriseerd door bijzondere aandacht voor de balkons, stijgpunten en entree's. Het

materiaal- en kleurgebruik is overwegend eenvoudig en ingetogen.

Kenmerken

Veerallee/Katerveer

De Veerallee en de Oude Veerweg vormen van oudsher de verbinding met Katerveer. Door de ligging aan de Willemsvaart kent deze lijn een bijzondere karakteristiek met vooral monumentale villabebouwing. Langs de Veerallee is een belangrijk deel van de Willemsvaart gedempt voor de ontsluiting van de binnenstad. Het gebied heeft hierdoor









een stedelijk karakter gekregen met gemengde functies. Woningen aan de Veerallee, in de Koningin Wilhelminastraat en de Prins Hendrikstraat worden gekenmerkt door Jugendstil en Art Nouveau architectuur.
De Oude Veerweg heeft een monumentaal karakter door de ruime opzet, grote voortuinen en bijzondere laanbeplanting. Ten oosten van de Veerallee, ten zuiden van de A28, ligt Woonpark Katerveer. Dit is een nieuwer gedeelte, gebouwd vanaf 2002. Gezien de relatie met de Veerallee, ook door de jaren '30 stijl van de woningen, is dit gedeelte bij de oudere uitbreidingswijken gerekend. Het is een ruim opgezet, groen buurtje met vrijstaande woningen.

Pierik

De Pierik vormt de beëindiging van Assendorp en heeft voornamelijk een woonfunctie. De planmatige en ruime groene opzet vormen een duidelijk contrast met Oud- en





Nieuw-Assendorp. De straatprofielen verschillen in hiërarchie door verspringende rooilijnen en de toepassing van voortuinen. Kenmerkend is de hoofdas, de Hortensiastraat, die dwars op de richting van de oude ontginningslinten, de Assendorperstraat beëindigt.

Wipstrik

De Wipstrik heeft een woonfunctie met op strategische plekken in de wijk bijzondere bebouwing met stedelijke voorzieningen. De Zeeheldenbuurt, ten zuiden van de Wipstrikkerallee, bestaat vooral uit kleine arbeiderswoningen en smalle straatprofielen. De Dichtersbuurt, ten noorden van de Wipstrikkerallee, is ruimer van opzet met grotere







woningen en opvallende architectonische accenten per woonblok. De woningen zijn verfijnd gedetailleerd.
De oude lijnen Herenweg, Herfterweg en Wipstrikkerallee hebben een monumentaal karakter met individuele villabebouwing met ruime voortuinen en een kenmerkende groene inrichting.
De randen aan de Nieuwe Wetering en de Nieuwe Vecht hebben een bijzonder karakteristiek door de lineaire ruimtelijke werking van het water.

Dieze Oost en -West

Dieze Oost en -West worden doorsneden door de Middelweg en de daaraan gerelateerde groenzone met voorzieningen. Dieze West is een woonbuurt met tevens een grote diversiteit aan stedelijke functies. De kleinschalige bebouwing aan de





zuidelijke rand vormt een contrast met de grootschalige, solitaire bebouwing langs de Burgemeester Roelenweg, Schuttevaerkade en de Burgemeester Drijbersingel, die deel uitmaakt van gebied 11. De wijk wordt gekenmerkt door verschillende planstructuren van de diverse in- en uitbreidingen.
De bebouwing langs de historische lijnen Diezerenk en Holtenbroekerweg is gesitueerd op de gehele kavelbreedte en de rooilijn volgt het verloop van de weg. De bebouwing is herkenbaar aan het individuele karakter, de verspringende goothoogtes en verschillende dakvormen.

Dieze Oost bestaat overwegend uit een grote variatie van meergezinswoningen in diverse woonblokken in een gevarieerde groene setting. De hoogten variëren van twee lagen met kap tot vier lagen met kap en vijf lagen met plat dak. De seriematige woonblokken langs de historische







Meppelerstraatweg vormen een contrast met de individuele panden in Diezerpoort. De overgang naar de A28 en de Middelweg wordt gekenmerkt door seriematige woonblokken in een doorgaande groene ruimte.

Bijzondere elementen
- Veerallee
- Wipstrikkerallee
- Veerallee/Oude Veerweg
- Meppelerstraatweg
- Ensemble Nieuwe Vecht
- Ensemble Tesselschadestraat/Brederostraat/ Wipstrikkerallee/P.C. Hooftstraat/Roemer Visscherstraat/ Jacob Catsstraat/Huygenstraat

Beleidskeuzes

waardering
De planmatige opzet van de oudere uitbreidingswijken heeft geresulteerd in bijzonder gewaardeerde woongebieden. De grote diversiteit aan woningentypologieën, openbare ruimte en de samenhangende groenstructuur vormen hiervoor de basis.

dynamiek
Woningen worden door middel van kleinschalige uitbreidingen aangepast aan de veranderende woonwensen.
Door de sterke samenhang in de wijk en de planmatige opzet is de noodzaak voor veranderingen in de wijken gering.

beleid
- Het niveau van de welstandstoetsing is regulier.
- Behouden van de samenhangende ruimtelijke structuur van de wijken en de karakteristieken van de bebouwing.
- Behouden van de samenhangende straatprofielen met verspringende rooilijnen en geïntegreerde overgangen van privé en openbaar (voor- en achtertuinen).
- Behouden van de architectonische kenmerken van de vooroorlogse woningbouw: de ambachtelijke detaillering, het eenduidig materiaal- en kleurgebruik, de diverse kapvormen met overstek en de bijzondere accenten aan de gevel.
- Respecteren van de verfijnde compositie van massa en dakvorm en aandacht voor architectonische accenten aan de gevel bij veranderingen aan naoorlogse woningen.
- Behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en het monumentale karakter van de historische lijnen (Veeralle/Oude Veerweg, Herenweg, Herfterweg, Wipstrikerallee, Diezerenk, Holtenbroekerweg).

Overige voor welstand relevante beleidsstukken: bestemmingsplannen, reclamebeleid. Bij het wijzigen of vernieuwen van winkelpuien wordt getoetst aan de criteria beschreven in hoofdstuk 4.5.1.

Welstandscriteria

Plaatsing
- De perceellering, de positie en de oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving zijn richtinggevend.
- Bestaande rooilijnen zijn richtinggevend.

Massa en vorm
- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Bij verandering van kapvorm de samenhang binnen de complexen bewaren.
- In het bouwwerk bestaat samenhang tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.
- De bestaande kapvorm en kaprichting zijn richtinggevend. Het toevoegen van een extra laag of een kap respecteert het straatbeeld en de architectuur van de hoofdmassa.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevels

- Bij verbouw en renovatie is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en is het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik het uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft stijlkenmerken, materialisering en kleurgebruik het uitgangspunt.
- De maat en schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- Bij verbouw en renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met karakteristieken zoals hoekoplossingen, entreepartijen en erkers.

Detaillering, kleur en materiaal

- De detaillering bij aanpassing, verbouw of renovatie krijgt eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur.
- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijk materiaalgebruik uitgangspunt.

Holtenbroek (4)

Gebiedsbeschrijving



Holtenbroek is een uitbreidingswijk uit de jaren vijftig / zestig (wederopbouwperiode), gelegen op de lage zand- en veengebieden aan de rechteroever van het Zwarte water. De naam Holtenbroek duidt op laag en drassig land, genoemd naar het voormalige weidegebied. In deze wederopbouw periode werd in een hoog tempo vooral functioneel gebouwd en was er weinig aandacht voor de inpassing van historische bebouwing en bestaande landschappelijke elementen.





De opzet van de wijk heeft de kenmerken van de toenmalige stedenbouwkundige (CIAM) gedachte; licht, lucht en ruimte en een ruimtelijke scheiding tussen de verschillende functies; wonen, werken, voorzieningen, verkeer en recreatie. De wijk is verdeeld in vier woonkwadranten, gescheiden door een noord-zuid en oost-west gericht assenkruis van parkstroken en omgeven door een groengebied. De straten en woonpaden in de kwadranten volgen de richting van het assenkruis en vormen een raster, waardoor alle woonbebouwing een oost-west of noord-zuid oriëntatie heeft. Langs en in de groene gebieden zijn de wijkvoorzieningen gelegen. Aan de zuidzijde liggen de belangrijkste verkeerslijnen van Zwolle, de Zwartewaterallee en de A28. Ook langs de Zwartewaterallee liggen voorzieningen. De meest opvallende is de concentratie van schoolgebouwen van ROC Deltion College. Een overbouwing over de Mozartlaan vormt een poort als entree tot Holtenbroek.

De vier kwadranten kennen een geometrische opzet. De bebouwing bestaat uit eenvoudige bouwmassa's van diverse hoogten die samen een ruimtelijke compositie vormen. Elk kwadrant kent één of meerdere herhalingen van een compositie, de zogenaamde stempelpatronen. Deze composities omsluiten samen ruime openbare groengebieden, die als doorgaande elementen in de wijk aanwezig zijn. Vooral bij de westelijke kwadranten openen deze composities zich naar het omliggende landschap. In het noordwest kwadrant als opening van de stempels, in de nieuwe bebouwing van het kwadrant zuidwest als groenstroken. Holtenbroek wordt aan de westzijde en noord-oostzijde begrensd door historische netwerken, het Zwartewater en de Middelweg. Deze lijnen vormen een ruimtelijke grens, waarmee de bebouwing van Holtenbroek een duidelijk contrast vormt.

Veranderingen in de samenleving hebben tot gevolg, dat de oorspronkelijke wijkgedachte en woningtypologieën onder druk staan. Sommige complexen zijn ten gevolge hiervan vervangen door moderne bebouwing, die voldoet aan de hedendaagse woonwensen. Op een aantal plaatsen in de groenzones zijn woningen toegevoegd volgens nieuwe stedenbouwkundige opvattingen waarin gebouwen samen

een herkenbare ruimte vormen, maar wel aan sluiten op de oorspronkelijke grondgedachte.

De oorspronkelijke composities bestaan uit laag-, middelhoog- en hoogbouw met een plat dak dan wel met een zadeldak als langskap. Tijdens de bouw is veel geëxperimenteerd met industriële bouwmethoden. De gebruikte materialen zijn vooral rode en zandkleurige baksteen, zichtbare betonconstructies en keramische zwarte dakpannen. Vooral de bebouwing uit de beginperiode kenmerkt zich door bijzondere aandacht voor de detaillering van de stijgpunten, entrees en balkons. De kopgevels en galerijen van de hoogbouw zijn in kleurschema's geschilderd.

Kenmerken

Kwadrant zuidwest
Dit kwadrant bestaat grotendeels uit nieuwbouw; laag-, middelhoge en hoogbouw met voornamelijk platte daken.





De hogere bebouwing staat aan de randen. Er zijn blokken woningen rondom een binnenterrein. Aan de buitenzijde lopen groenstroken. De overgang naar het Zwartewater wordt gevormd door een groenzone, waar de bebouwing zich naar richt.

Kwadrant noordwest
Dit kwadrant bestaat uit middelhoogbouw van vijf lagen met en zonder kap en hoogbouw van twaalf lagen langs de groene zones. Het middengebied bestaat uit rijenhuizen van twee lagen met een langskap.





Kwadrant noordoost
In dit kwadrant zijn de laagbouw en middelhoge bouw meer vermengd. Het kwadrant is omgeven door groenstroken, waarin zelfstandige nieuwbouwcomplexen zijn ontwikkeld met woningbouw of voorzieningen.





Kwadrant zuidoost
De noordzijde van dit kwadrant sluit aan op de ruimtelijke structuur van het kwadrant noordoost. Opvallend zijn de twee-onder-een-kap woningen langs de Middelweg en grootschalige hoogbouwcomplexen aan de zuidrand en de voornamelijk verharde openbare ruimte. In de zuid-as is een rij eengezinswoningen toegevoegd, waardoor de groenstrook het karakter van een singel heeft gekregen.





Bijzondere elementen:
- Groene assenkruis met als centraal punt Wavinvijver
- Klooienberg
- Twistvlietbrug met bedieningsgebouw
- Winkelcentrum
- Omgeving Zwartewater

Beleidskeuzes

waardering
De functionele opzet van deze wederopbouwwijk wordt vooral gewaardeerd vanwege het ruime en groene karakter van het openbare gebied. De verbeteringen van zowel de openbare ruimte als de woningen in de afgelopen jaren hebben gezorgd voor een aantrekkelijke wijk, dichtbij het centrum en het buitengebied.

dynamiek
In delen van Holtenbroek zijn de wijkopzet en de woningtypologieën aangepast aan de hedendaagse woonwensen. Daarbij is een nieuw beeld ontstaan, aansluitend op de oorspronkelijke opzet. Voor de komende jaren is de wijk in een rustiger vaarwater.

beleid
- Het niveau van de welstandstoetsing is regulier.
- Respecteren en versterken van de doorgaande openbare groengebieden en parkstroken.
- Respecteren van de geometrische opzet van de kwadranten met hoog- en laagbouw en de ruimtelijke compositie van de bebouwing en de groengebieden.
- Versterken van de verscheidenheid aan woonvormen en het individuele karakter van de woningen.
- Er is ruimte voor individuele aanpassingen binnen de collectieve woonvormen, met behoud van de ruimtelijke compositie.
- Respecteren van architectonische details als stijgpunten, entrees en balkons bij renovatie en vernieuwing. Bijzondere aandacht voor het verbeteren van grote, dichte gevelvlakken.

Overige voor welstand relevante beleidsstukken:
bestemmingsplannen , reclamebeleid

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken.
Bij de welstandstoets van een bouwplan zijn de volgende criteria van belang.

Plaatsing
- Bij nieuwbouw zijn de perceellering, positie en oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving richtinggevend.
- Bestaande verspringingen in de rooilijn zijn richtinggevend.
- Waar zijgevels zich oriënteren op de openbare ruimte moet dat in de architectuur tot uiting komen.
- De entreezijde van de woning is herkenbaar vormgegeven.

Massa en vorm
- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij het uitbreiden of vervangen van de bebouwing.
- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevels
- Bij verbouw en renovatie is de oorspronkelijke gevelopbouw het uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw zijn de stijlkenmerken, het materiaal en het kleurgebruik van bebouwing in de omgeving het uitgangspunt.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.

Detaillering, kleur en materiaal
- Bij verbouw of renovatie krijgt de detaillering eenzelfde mate van aandacht als bij de bestaande architectuur.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt.

Erfafscheidingen
Gebouwde erfafscheidingen respecteren de relatie met de openbare ruimte.

Aa-landen (5)

Gebiedsbeschrijving



Aa-landen is een uitbreidingswijk, gebouwd vanaf 1970 in het voormalige weidegebeid in aansluiting op de wijk Holtenbroek. De wijk is opgebouwd uit vier delen en is omgeven door delen van het oorspronkelijke agrarische landschap en het groengebied langs het Zwartewater. Het oorspronkelijke landschap vormt de basis voor de samenhangende groenstructuur in de wijk. De randen van de wijk zijn zorgvuldige ingepast in het omringende landschap.

De wijk wordt gekenmerkt door de menselijke schaal van de woonbuurten. De woningen zijn vooral gericht op gezinshuishoudens en bestaan hoofdzakelijk uit laagbouw, met een grote diversiteit aan woningtypen. De woningen zijn veelal geclusterd in woonerven in een samenhangende groenstructuur. De woonerven hebben een informeel en besloten karakter. Dit karakter ontstaat door het ontbreken van een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkant van de woningen, verspringende rooilijnen en de ligging aan doodlopende woonstraten met groenstroken en speelplekken. Kenmerkend is het ontbreken van een representatieve voorgevel aan de straatzijde.
De wijkvoorzieningen zijn centraal gelegen langs de hoofdontsluitingsweg, de Rijnlaan, en hebben een zelfstandig karakter.

De wijk Aa-landen wordt deels doorsneden door de stadsring. De Rijnlaan, aantakkend op de stadsring, is de hoofdentree van de wijk. Bij de aanleg van de Middelweg is de Waallaan doorgetrokken als tweede entree voor de wijk. Door de zelfstandige en naar binnen gekeerde opzet van de woonbuurten heeft de toenemende betekenis van de ontsluitingswegen nauwelijks geleid tot veranderingen in de woonbuurten.

De woonbuurten onderscheiden zich door de verkaveling en de architectuur. De laagbouw wordt gekenmerkt door twee bouwlagen met diverse kapvormen, veelal een variatie op een asymmetrisch zadeldak. De variatie in de dakvorm ontstaat door de schakeling van de woningen en doorstekende uitbouwen voor de entree en de berging. Kenmerkend zijn het gebruik van baksteen, houten gevelelementen, betonpannen en zichtbare constructieonderdelen, zoals betonnen lateien. De in de wijk beperkt aanwezige hoogbouw heeft een sobere uitstraling en platte daken.

Kenmerken

<u>Aa-landen zuid</u>
Aa-landen zuid bestaat voor de helft uit hoogbouw. De structuur vertoont overeenkomsten met de wijk Holtenbroek: een rechtlijnig stratenpatroon en ruimtelijke composities van hoog- en laagbouw rondom openbare groengebieden. Typerend is de duidelijke scheiding tussen privé en openbaar gebied en de clustering van garage's langs de openbare ruimte.





<u>Aa-landen midden</u>
Aa-landen midden bestaat uit herkenbare woonbuurten met bijzondere woonexperimenten uit de jaren ´70.
De architectuur van deze woonbuurten is divers. Elke







cluster woningen vormt een ruimtelijk en architectonisch samenhangend geheel.

Aa-landen noord en oost
In de latere fasen van de ontwikkeling van de wijk verdween het accent op herkenbaarheid van de diverse woonbuurten. De woonbuurten Aa-landen noord en oost zijn anoniemer van karakter en de woningen zijn eenvoudiger van opzet in materiaalgebruik en detaillering. De randen van deze buurten worden vooral bepaald door de kwaliteit van het landschap en de groenstructuur.






Berkum-Brinkhoek
Berkum-Brinkhoek is een cluster van 4 woonbuurten rond een oud boerenerf, omgeven door delen van het






oorspronkelijke agrarische landschap. De clusters bestaan uit vrijstaande woningen op ruime kavels met een parkachtige en informele opzet: smalle woonstraten met een groene berm en groene erfafscheidingen. Elk cluster heeft een min of meer eigen architectonisch karakter.

Bijzondere elementen
- Terraswoningen aan de Dobbe
- Krekenbuurt, woningen Stegeman
- Groenstructuur
- Winkelcentrum

Beleidskeuzes

waardering
De schaal en de herkenbaarheid van de woonbuurten, de samenhangende groenstructuur en de bijzondere relatie met het omliggende landschap, maken de Aa-landen tot een hoog gewaardeerd woongebied.

dynamiek
Vanwege de hoge waardering van het woonklimaat verhuizen de bewoners niet snel, maar worden woningen middels kleinschalige uitbreidingen aangepast aan de veranderende woonwensen.

Beleid
- Het niveau van de welstandstoetsing is regulier.
- Behouden en versterken van de samenhangende groenstructuur als basis voor de verkavelingopzet en de architectuur van de woonbuurten.
- De ruimtelijke en architectonische eenheid van een cluster woningen is het uitgangspunt voor een individuele bouwopgave binnen dat cluster.
- Verbeteren van de aansluiting van de bebouwing op de openbare ruimte, bijvoorbeeld door het inzetten van architectonische accenten op blinde gevels.

Overige voor welstand relevante beleidsstukken:
Bestemmingsplannen en reclamebeleid.

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken.
Bij de welstandstoets van een bouwplan zijn de volgende criteria van belang.

Plaatsing
- Bij nieuwbouw zijn de perceellering, positie en oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving richtinggevend.
- Bestaande verspringingen in de rooilijn zijn richtinggevend.
- Waar zijgevels zich oriënteren op de openbare ruimte moet dat in de architectuur tot uiting komen.
- De entreezijde van de woning is herkenbaar vormgegeven.

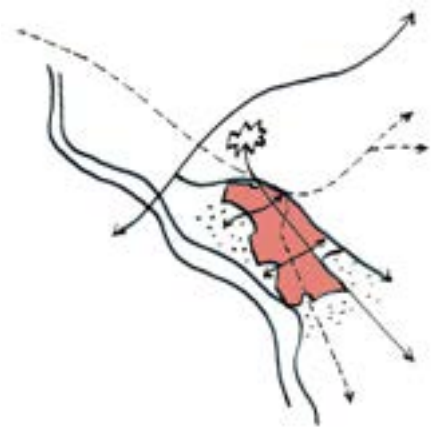
Massa en vorm
- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij het uitbreiden of vervangen van de bebouwing.
- Bij wijziging van de kapvorm de samenhang binnen de betreffende cluster van woningen bewaren.
- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevels

- Bij verbouw en renovatie is de oorspronkelijke gevelopbouw het uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw zijn de stijlkenmerken, het materiaal en het kleurgebruik van bebouwing in de omgeving het uitgangspunt.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- Bij verbouw en renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met karakteristieken als hoekoplossingen, entreepartijen en erkers.

Zwolle-Zuid (6)

Gebiedsbeschrijving



De uitbreidingswijk Zwolle-Zuid is vanaf de jaren ´80 gebouwd op een langgerekte dekzandrug en op de overgang naar het rivierkleigebied langs de IJssel. Tussen de oude ontginningslinten en uitvalswegen liggen de verschillende deelgebieden. De IJsselallee en de spoorlijn vormen een barrière naar de binnenstad. Deze netwerken vormen samen de ruimtelijke scheiding in het gebied. Kenmerkend voor Zwolle-zuid is de ligging in het landschap. De zuidelijke rand van het gebied wordt geheel begrensd door het rivierkleigebied en de IJssel.

Het gebied is ontwikkeld in twee delen rondom de oude kernen Ittersum en Schelle. Het eerste deel bestaat uit de deelplannen Geren, Gerenlanden, Gerenbroek en Ittersumerlanden en wordt vooral gekenmerkt door een woonervenstructuur. Het tweede deel is ontwikkeld in de latere jaren tachtig en negentig en bestaat uit de deelplannen Oldenelerlanden, Schellerbroek, Schellerlanden, Oldenelerbroek en Ittersumerbroek.
De oude linten en uitvalswegen zijn gehandhaafd, maar op een aantal plaatsen aangetast en abrupt doorsneden door de nieuwe infrastructuur. Het oorspronkelijke landschap heeft nauwelijks invloed gehad op de stedenbouwkundige verkaveling. De zuidelijke rand is ingepast in het rivierkleilandschap en vormgegeven met diverse vrijstaande bebouwing en parken.

De verkeersroutes in Zwolle-Zuid zijn strikt hiërarchisch opgebouwd. De intensiteit van de netwerken van spoor en





stads- en wijkwegen hebben geleid tot een sterke ruimtelijke zonering tussen de woonbuurten.

De wijk is opgezet met doorgaande voetgangers- en fietsroutes en woonstraten. Deze routes rijgen de verschillende buurten aaneen. Doorgaande autowegen binnen de buurten ontbreken. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige opzet is de doorgaande waterstructuur, die tot inzet van de diverse woonbuurten is gemaakt. De doorgaande fietsroutes zijn veelal gekoppeld aan de waterstructuur en de oude linten. Deze structuren van lange lijnen zijn belangrijke dragers van de openbare ruimte. Aan de waterlopen komen bijzondere woningtypologieën voor langs stenige kades en groene singels, soms met achtertuinen met terrassen aan het water. De diverse plandelen zijn ontwikkeld als zelfstandige woonbuurten met een complexe en soms ook wat onoverzichtelijke structuur. De openbare ruimte in de woonbuurten is grillig vormgegeven en wordt sterk bepaald door verspringende rooilijnen en verspringende oriëntatie van de woningen, aangrenzende voor- en achtertuinen, blinde kopgevels en parkeervoorzieningen.









De bebouwing in de buurten Geren, Gerenlanden, Gerenbroek en Ittersumerlanden is overwegend uitgevoerd in twee lagen met verschillende kapvormen, veelal een variatie op een asymmetrisch zadeldak. De variatie in de dakvorm ontstaat door de schakeling van de woningen en doorstekende uitbouwen voor de entree en berging. Kenmerkend zijn de materialen licht rode baksteen, houten gevelelementen, betonnen dakpannen en zichtbare constructieonderdelen, zoals betonnen lateien. De hoogbouw heeft een sobere uitstraling en heeft vooral platte daken.
De bebouwing in Schellerbroek, Schellerlanden bestaat veelal uit twee lagen met zadeldak. De woningen hebben metselwerk in wildverband met lichte en zandkleurige baksteen en betonsteen. De zadeldaken zijn veelal gedekt met betonpannen in de kleuren donker bruin/grijs en rood.
De bebouwing in Oldenelerlanden, Oldenelerbroek en Ittersumerbroek presenteert zich duidelijk aan de openbare ruimte. De bebouwing bestaat uit vrijstaande, geschakelde en rijenhuizen van twee en drie lagen met diverse kapvormen of met plat dak. De woningen zijn veelal samengestelde volumes met bijzondere architectonische accenten en divers materiaal- en kleurgebruik.

Kenmerken

<u>Geren, Gerenlanden, Gerenbroek en Ittersumerlanden</u>
Dit zijn zelfstandige woonbuurten met een kenmerkende woonervenstructuur. De woonerven hebben een informeel en besloten karakter. Dit karakter ontstaat door het ontbreken van een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkant van de woning, verspringende rooilijnen en de ligging aan kronkelige woonstraten met groenstroken en speelplekken. Kenmerkend is het ontbreken van een representatieve voorgevel aan de straat. Het ontwerp van de openbare ruimte en de bebouwing toont weinig samenhang. Direct aansluitend aan de binnenstad en rondom de wijkvoorzieningen in Ittersumerlanden zijn enkele hogere appartementencomplexen gelegen.






<u>Schellerbroek, Schellerlanden, Oldenelerlanden, Oldenbroek en Ittersumerbroek</u>
De uitbreidingen van de latere jaren tachtig tonen eerst een neutraal kleurgebruik en hebben routes met zicht op bijzondere elementen en het landschap. Bijzonder is de Provincie-route met oriëntatie op de Peperbus en de centrale Harculo. De bebouwing uit de jaren negentig heeft een thematische opzet, waarbij elke cluster een eigen expressie en opzet heeft. De laatste uitbreiding is in het plan Hanzeland. Dit deel bestaat uit stedelijke woonbebouwing, gelegen aan het water met bijzondere parkeervoorzieningen.









<u>Oude linten</u>
De Schellerweg, de Schellerbergweg/Schellerallee, de Zwarteweg en de Oude en Nieuwe Deventerweg zijn herkenbaar aan de laanbeplanting, de individuele woningen van één laag met een A-kap dwars op de weg uit de jaren dertig en de oorspronkelijke agrarische bebouwing. Deze lijnen vormen de verbindingen met de binnenstad, de landgoederen en het landschap.




Schelle, Schellerhoek
De landelijke bebouwing van het voormalige lint Schelle is ingepast en begeleidt de belangrijke fietsroute naar de binnenstad en het station. Opvallend is de invulling van de oude percelen achter de lintbebouwing met kleinschalige nieuwbouwclusters, met een individueel en landelijk karakter.

Ittersum
Voormalig lint, gelegen aan de uitvalsweg vanuit Zwolle naar Deventer. Het dorp Ittersum is in de jaren zestig uitgebreid met woningen van de voormalige centrale Harculo, evenals de woningen aan de Prof. Veldmanweg. De wijk heeft een duidelijke hiërarchische opbouw en een ruim opgezette groenstructuur in samenhang met de aangrenzende tuinen. De woningen bestaan uit eenvoudige bebouwingsblokken van twee lagen met zadeldak.

Bijzondere elementen:
- knooppunt Schellerallee
- oude linten en uitvalswegen
- winkelcentra

Beleidskeuzes

waardering
De uitbreidingswijk Zwolle-Zuid wordt gewaardeerd als grootschalige woonwijk in de luwte van de stad en vanwege de ligging grenzend aan het landelijke gebied. De plandelen bezitten een goede algemene ruimtelijke kwaliteit met weinig zwakke plekken. Positief is het onderscheid in architectuur van de verschillende plandelen. Belangrijk zijn de menselijke schaal, de diverse zelfstandige woonbuurten, de doorgaande waterstructuur en de doorgaande fietsroutes.
De waterstructuur en de oude linten vallen veelal samen met de doorgaande fietsroutes naar het centrum. Deze drie elementen zijn dragers van de openbare ruimte van geheel Zwolle-Zuid. De autowegen nemen een eigen positie in en hebben voor de openbare ruimte nauwelijks betekenis.

dynamiek
De dynamiek in dit stadsdeel concentreert zich op het niveau van de voorzieningen: het winkelcentrum, de scholen en andere (commerciële) voorzieningen.
De woonbuurten in Zwolle-Zuid kennen een lage dynamiek. Door kleinschalige uitbreidingen worden woningen aangepast aan veranderende woonwensen.

beleid
- Het niveau van de welstandstoetsing is regulier.
- Verbeteren van de ruimtelijke en/of functionele koppeling van de stedelijke voorzieningen op de stadswegen en van de wijkvoorzieningen op de wijkwegen.
- Behouden en verbeteren van de ruimtelijke relatie tussen de openbare “lange lijnen” en de bebouwing.
- Behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de oude linten en uitvalswegen.
- Respecteren van de ruimtelijke opzet van de diverse woonbuurten en de relatie met de water- en groenstructuur.
- Respecteren van de thematische architectuur van de woonbuurt bij het uitbreiden van woningen.
- Verbeteren van de aansluiting van de bebouwing op de openbare ruimte, bijvoorbeeld door het inzetten van architectonische accenten op blinde gevels.

Overige voor welstand relevante beleidsstukken: bestemmingsplannen en reclamebeleid.

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken.
Bij de welstandstoets van een bouwplan zijn de volgende criteria van belang.

Plaatsing
- Verbeteren van de oriëntatie van stedelijke voorzieningen op de stadswegen.
- Verbeteren van de oriëntatie van de wijkvoorzieningen op de wijkwegen.
- Gebouwen gelegen aan de doorgaande waterlopen en de doorgaande fietsroutes zijn of worden hierop georiënteerd. Bij achtertuinen dient de groenstructuur te worden gehandhaafd.
- Bij nieuwbouw zijn de perceellering, positie en oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving richtinggevend.
- Bestaande verspringingen in de rooilijn zijn richtinggevend.
- Waar zijgevels zich oriënteren op de openbare ruimte moet dat in de architectuur tot uiting komen.
- De entreezijde van de woning is herkenbaar vormgegeven.

Massa en vorm
- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij het uitbreiden of vervangen van de bebouwing.
- Bij wijziging van de kapvorm de samenhang binnen de betreffende cluster van woningen bewaren.
- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

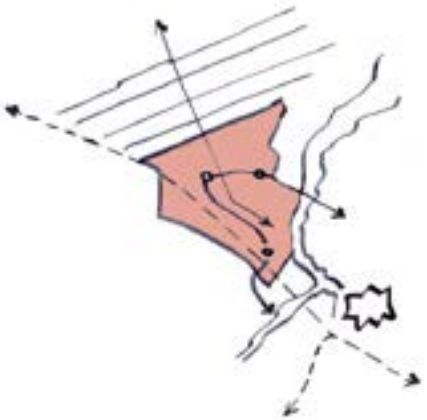
Gevels
- Bij verbouw en renovatie is de oorspronkelijke gevelopbouw het uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw zijn de stijlkenmerken, het materiaal en het kleurgebruik van bebouwing in de omgeving het uitgangspunt.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- Bij verbouw en renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met karakteristieken als hoekoplossingen, entreepartijen en erkers.

Detaillering, kleur en materiaal

- Bij verbouw of renovatie krijgt de detaillering eenzelfde mate van aandacht als bij de bestaande architectuur.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt.

Stadshagen (7)

Gebiedsbeschrijving



Stadshagen is een uitbreidingswijk gebouwd vanaf eind negentiger jaren (VINEX-locatie) in de polder Mastenbroek. De polder is een open, laaggelegen veenweidegebied. Een deel behoort al vanaf de middeleeuwen toe aan de stad Zwolle.

Kenmerkend voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk is de integrale ontwikkeling van de water- en groenstructuur, de ontsluiting, de verkaveling en de woningcategorieën. De oude lijnen in het landschap, de Oude Wetering (als groenzone) en de Werkerlaan (als strategische zone), zijn als dragers gebruikt voor het stedenbouwkundig plan. Op de samenkomst van deze nieuwe zones ligt het voorzieningencentrum van de wijk. De woonbuurten liggen als een waaier om het centrum en zijn als samenhangende clusters ontwikkeld. Binnen de woonbuurten zijn op strategische plekken woningen gebouwd met extra volume, die kunnen transformeren tot kleine bedrijven of werkplekken (atelier) aan huis. De overgangen van de woonbuurten naar de stad en het landschap worden









geaccentueerd door appartementencomplexen en bijzondere woningtypologieën.
De woonbuurten zijn gebaseerd op de hedendaagse woonwensen: goede bereikbaarheid met de auto, voldoende parkeerplaatsen, eengezinswoning met tuin en herkenbaarheid van eigen buurt en woning. De hoofdontsluiting is ruim van opzet en bestaat uit brede profielen die worden begeleid door rijzige bebouwing, waarbij de hoeken extra geaccentueerd zijn. De woonbuurten hebben verschillende parkeeroplossingen, zoals op straat, op eigen terrein en op parkeerpleinen. De samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimte is nadrukkelijk ontworpen en typerend voor de woonbuurten.
De woningen zijn clusters van diverse woningtypen die als een herkenbare identiteit ontworpen zijn, met een grote samenhang in materiaal en kleurgebruik. Kenmerkend zijn de experimenten met diverse materiaalsoorten, de accenten op de hoeken en de bijzonder dakvormen. Het is overwegend baksteen, hout en keramische pannen in diverse kleuren en toepassingen. De oudere deelgebieden kennen veel sobere rijtjes met platte daken. De nieuwere delen hebben meer kappen en vrijstaande woningen, waarvan een deel is uitgegeven als zelfbouwkavel.

De overgangen van openbaar naar privé krijgen extra aandacht in Stadshagen. Waar de achtertuinen van









hoekwoningen grenzen aan de openbare ruimte zijn tuinmuren of andere duurzame afscheidingen ontworpen. Ook voor de begrenzingen van voortuinen zijn duurzame afscheidingen ontworpen om zo eenheid in het beeld te krijgen.

Kenmerken

Er zijn verschillende wijkdelen (Schoonhorst, Milligen, Frankhuis en Werkeren) en buurten daarbinnen, met ieder een eigen verkaveling en clusters van woningtypen met een eigen identiteit. In de toekomst komen daar de wijkdelen De Tippe, Breecamp (Oost en West) en Breezicht bij. Naast deze wijkdelen en buurten zijn er een aantal afwijkende plekken:

Strategische zone: de Werkerlaan

De strategische zone is gelegen langs de Werkerlaan, een oude verkavelinglijn van de polder Mastenbroek. De zone heeft een flexibele opzet, wat een verandering van de huidige functie en transformatie van de ruimtes mogelijk maakt. Deze zone zal gaan doorlopen in het nieuw wijkdeel De Tippe.

Centrum 'het Huis van Stadshagen'

Het centrum, "Het Huis van Stadshagen", bestaat uit een combinatie van wijkvoorzieningen (commercieel, sociaal, cultureel en recreatief) met woningen erboven, waardoor een stedelijk karakter ontstaat op het knooppunt van de Wetering- en de Strategische zone.

De Weteringzone





De Weteringzone heeft een landschappelijke inrichting en vormt de aansluiting op de polder Mastenbroek. Deze zone bestaat uit recreatieve voorzieningen, scholen en grote terpen met meerdere vrijstaande woningen.

Frankhuis





De buurtschap Frankhuis heeft een strategische en markante ligging aan het Zwartewater en het Zwolle-IJsselkanaal en de dijken daarlangs. De bebouwing is divers: woningen, kleine bedrijven, een school, een oud buiten, een woonschepenhaven. Tegen de dijk ligt Park Frankhuis. Nieuwe bebouwing grenst deels aan het Zwarte water. Vooral bij de Twistvlietbrug wordt zo een relatie tussen Stadshagen en de bestaande stad gelegd.

Havenzate Werkeren

De voormalige havezate Werkeren ligt in de knik van de Oude Wetering en de Riete. Het vormt de beëindiging van de Werkerallee. Vanwege de grote cultuurhistorische waarde wordt het gebied gehandhaafd.

Scholtensteeg

De zone langs de Scholtensteeg kent een bijzondere bebouwing gericht op een combinatie van wonen en bedrijvigheid.

Vrij Werkeren ("vlek 18")

De driehoek aan de noordwest zijde van Werkeren, tegen de Stadshagenallee aan, is een gebied voor zelfbouw zonder welstandsregels.

Stadsranden

De oostelijke rand wordt gevormd door het Zwarte Water en is gemarkeerd door de Mastenbroekerbrug en markante hoogbouw, die de overgang naar de stad accentueren. De westelijke en noordelijke randen vormen de overgang naar respectievelijk het landschap van de IJssel en van de polder Mastenbroek. In beide gevallen is de rand voor een belangrijk deel bepaald door de geluidswallen van de Hasselterweg. In beide gevallen is het streven om op een plek een open relatie tussen stad en landschap te maken. Bij de noordelijke stadsrand is dat sowieso het geval bij de Weteringzone, waar de Hasselterweg door een tunnel gaat. Naast de 'openingen' kunnen accenten van bebouwing de ligging van de stad herkenbaar maken.





Bijzondere elementen:
- Frankhuis
- Werkeren
- Oude Weteringzone
- Milligerplas
- Winkelcentrum/park

Beleidskeuzes

waardering
De woonwijk Stadshagen wordt in hoge mate gewaardeerd door de integrale stedenbouwkundige opzet, die volledig aansluit bij de hedendaagse woonwensen. Veelal ruime eengezinswoningen met grote tuinen en samenhangende woonbuurten.

dynamiek
Bij diverse woningtypen zijn mogelijke uitbreidingen als optie op voorhand aangegeven om de samenhang te kunnen handhaven.

beleid
- Het niveau van de welstandstoetsing voor bestaande bouw is regulier. Voor de nieuwbouw in de nog uit te leggen deelgebieden worden bij de uitwerkingsplannen aanvullende beeldkwaliteitseisen vastgesteld.
- Respecteren van de ruimtelijke samenhang van de wijk met het omliggende landschap.
- Behouden en versterken van de onderscheidende kenmerken van de diverse zones.
- Respecteren van de stedenbouwkundige en architectonische samenhang in de wijk. De stedenbouwkundige structuur vormt de basis voor ruimtelijke accenten.
- Respecteren van het architectonische concept door aan te sluiten bij de vorm en het kleur- en materiaalgebruik van de woningen.
- Respecteren van de typerende samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimte.

Een klein deel van Stadshagen, de driehoek tussen deelgebied Werkeren en de Stadshagenallee (Vrij Werkeren), is welstandsvrij.

Overige voor welstand relevante beleidsstukken: bestemmingsplannen en reclamebeleid.

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken.
Bij de welstandstoets van een bouwplan zijn de volgende criteria van belang.

Plaatsing
- Bij nieuwbouw zijn de perceellering, positie en oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving richtinggevend.
- Bestaande verspringingen in de rooilijn zijn richtinggevend.
- Waar zijgevels zich oriënteren op de openbare ruimte moet dat in de architectuur tot uiting komen.
- De entreezijde van de woning is herkenbaar vormgegeven.

Massa en vorm
- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij het uitbreiden of vervangen van de bebouwing.
- Bij wijziging van de kapvorm de samenhang binnen de betreffende cluster van woningen bewaren.
- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevels
- Bij verbouw en renovatie is de oorspronkelijke gevelopbouw het uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw zijn de stijlkenmerken, het materiaal en het kleurgebruik van bebouwing in de omgeving het uitgangspunt.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.

Detaillering, kleur en materiaal
- Bij verbouw of renovatie krijgt de detaillering eenzelfde mate van aandacht als bij de bestaande architectuur.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt.

Westenholte en Berkum (8)

Gebiedsbeschrijving



De historische dorpskernen Westenholte en Berkum zijn ontstaan omstreeks de veertiende eeuw op zandruggen. De dorpen zijn vanouds agrarische nederzettingen met verspreide bebouwing op de hogere delen van het landschap.

Beide dorpen worden gekenmerkt door het ontbreken van een echte dorpskern en uitbreidingswijken uit diverse periodes vanaf de jaren vijftig. Deze wijken hebben een ruime opzet en een groen karakter. Kenmerkend is enerzijds de bijzondere ligging in het agrarische landschap en anderzijds de aangrenzende uitbreiding van de stad Zwolle, die geleidelijk de ontwikkeling van deze dorpen heeft ingehaald.

Door de groei van de uitvalswegen van de stad Zwolle is de agrarische functie van de dorpen vanaf de zestiger jaren verschoven naar een woonfunctie aan de rand van de stad.

De diverse kleine uitbreidingswijken bestaan uit eengezinswoningen van diverse typologieën en vormen afzonderlijke architectonische clusters. De bebouwing bestaat overwegend uit één of twee lagen met een kap, uitgevoerd in baksteen en rode of zwarte dakpannen. De oorspronkelijke bebouwing en enkele oude lijnen zijn opgenomen in deze uitbreidingen. De oorspronkelijke bebouwing bestaat uit boerderijen van één laag met een dwarskap en wolfseind. De bebouwing langs de oude lijnen bestaat uit individuele woningen van één laag met een dwarskap uit de jaren dertig. Bijzondere voorzieningen, zoals een zorgcentrum, vormen vaak een contrast met de kleine schaal van deze dorpen.

Kenmerken

<u>Westenholte</u>
Westenholte is een agrarische nederzetting bestaande uit verschillende hoeven met elk een eigen kamp, die verspreid in de omgeving liggen (hoevenzwermdorp). Bij de ontwikkeling van het dorp heeft het kasteel Voorst (afgebroken in 1362) een rol gespeeld. Sommige hoeven zijn gebouwd op de aanwezige zandkoppen en zijn vanwege de hogere ligging in het dorp te herkennen.
Het dorp bestaat uit een oud en een nieuw deel, gescheiden door een groen gebied met doorgaande fietspaden, scholen en het Stinspark. Het nieuwe deel heeft een woonervenstructuur. De overgang van Westenholte naar het landschap wordt gevormd door een parkrand.






<u>Berkum</u>
Berkum is een agrarische nederzetting, waarbij de boerderijen verspreid langs verscheidene essen liggen (essenzwermdorp). Naast de oude boerderijen zijn de oude






lijnen met individuele bebouwing herkenbaar aanwezig. De noordelijke rand wordt begrenst door de A28 en de Kranenburgweg, waar diverse kleinschalige bedrijven zijn gevestigd. De andere randen grenzen aan het landschap, waarbij de rivierdijk van de Nieuwe Vecht en het Oude - en Nieuwe Verlaat bijzondere elementen zijn.

Bijzondere elementen:
- Stinspark (voormalige kasteelplaats, archeologisch monument)
- Ensemble Nieuwe Vecht met Schutsluis Nieuwe Verlaat
- winkelcentra

Beleidskeuzes

waardering
Het landelijke karakter van de voormalige agrarische nederzettingen maken Westenholte en Berkum tot zeer gewaardeerde woondorpen aan de rand van de stad Zwolle.

dynamiek
De groei van de stad Zwolle veroorzaakt veranderingen aan de randen van Westenholte en Berkum. Daarnaast is er de behoefte om voor de eigen gemeenschap woningen te bouwen.

beleid
- Het niveau van de welstandstoetsing is regulier.
- Respecteren van het dorpse karakter en de zelfstandige ligging aan de rand van de stad en het landschap.
- Behouden van het ruimtelijke karakter en de oorspronkelijke kenmerken van de agrarische nederzettingen en de bebouwing.
- Respecteren van de karakteristieken van de uitbreidingswijken uit diverse periodes vanaf de jaren vijftig.
- Versterken van de overgang van de dorpsranden naar het landschap.

Overige voor welstand relevante beleidsstukken: bestemmingsplannen en reclamebeleid.

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken.
Bij de welstandstoets van een bouwplan in de deelgebieden zijn de volgende criteria van belang.

Plaatsing
- De perceellering, de positie en de oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- Bestaande rooilijnen zijn richtinggevend.
- Aan de dorpsranden dient de plaatsing bij te dragen aan het groene karakter van de omgeving.

Massa en vorm
- De schaal van de bestaande bebouwing in de omgeving is uitgangspunt bij het uitbreiden en vervangen van de bebouwing.
- Bij verandering van kapvorm de samenhang binnen de complexen bewaren.
- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.
- De bestaande kapvorm en kaprichting zijn richtinggevend. Het toevoegen van een extra laag of een kap respecteert het straatbeeld en de architectuur van de hoofdmassa.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevels
- Bij verbouw en renovatie is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik.
- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft stijlkenmerken, materialisering en kleurgebruik het uitgangspunt.
- De maat en de schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- Bij verbouw en renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met karakteristieken zoals hoekoplossingen, entreepartijen en erkers.

Detaillering, kleur en materiaal
- De detaillering bij aanpassing, verbouw of renovatie krijgt eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur.
- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijk materiaalgebruik uitgangspunt.
- Toe te passen materialen en kleuren aan de randen van de bebouwde kom mogen niet contrasteren met het groene landschap.

Wijthmen en Windesheim (9)

Gebiedsbeschrijving



Wijthmen en Windesheim zijn kleine dorpskernen met kleine uitbreidingen in het landelijke gebied.
Deze van oorsprong agrarische kernen zijn ontstaan op hoger gelegen zandruggen in het landschap. Tussen het ontstaan van de kernen en het landschap is een sterke relatie.

De agrarische bebouwing is gelegen op de hogere delen, langs de randen liggen de wegen. De kern is ontstaan op de kruising van de wegen. De latere uitbreidingen zijn ontwikkeld langs de wegen en op lager gelegen delen. De dichtheid van de bebouwing is laag. Vanuit de kern is de zichtrelatie met het landschap zeer sterk en zijn de hoogteverschillen goed zichtbaar.

Verandering van het belang van de landbouw en van de rol van het vroegere klooster in Windesheim hebben geleid tot functieverandering binnen de kernen. De ligging aan respectievelijk de N35 en de N337 maken de kernen zeer geschikt als landelijke woonplaats.
De oorspronkelijke bebouwing bestaat uit monumentale boerenhoeven van één laag met bijzondere kapvormen van riet of schilddaken met zwarte pannen en metselwerkdetails. De latere uitbreidingen bestaan, naast vrijstaande bebouwing, uit geschakelde - en rijenwoningen. De uitbreidingen vallen op door het planmatige karakter. Zij wijken duidelijk af van de landelijke bebouwing. Het landelijke karakter komt gedeeltelijk tot uiting door een groene inrichting van de openbare ruimte, die ontstaat door gerende (schuine) rooilijnen en de ruime voortuinen. De geschakelde - en rijenwoningen bestaan uit twee lagen met een zadeldak en baksteen met een sobere detaillering. De vrijstaande bebouwing bestaat uit één laag met zadeldak, met dakhellingen die afwijken van de historische bebouwing.

Kenmerken

<u>Wijthmen</u>
De oorspronkelijke concentratie van agrarisch bebouwing is ontstaan op een dekzandrug. Ter hoogte van de kruising van de Heinoseweg en de Kroesenallee is een kern ontstaan.







Mede door het belang van deze wegen is de kern verder uitgegroeid tot een dorp. De grootste uitbreiding dateert uit de zestiger jaren en is ontwikkeld aan de rand van de kern op de Strampesch. In de afgelopen 10 jaar heeft er een beperkte uitbreiding plaatsgevonden.

<u>Windesheim</u>
De oorspronkelijk hoeven zijn gebouwd op een rivierduin. Ter plekke van een van de hoeven werd in de 14e eeuw een klooster gebouwd. De kern ontwikkelde zich direct aan de









hoofdweg. Ten westen van het rivierduin is op lager gelegen gronden in de jaren zestig een planmatige uitbreiding gerealiseerd. De afgelopen jaren heeft zich nog een heel beperkte uitbreiding van de kern plaatsgevonden

Bijzondere elementen:
- Ensemble NH kerk te Windesheim (rijksmonument)

Beleidskeuzes

waardering
De bijzondere ligging in het agrarische landschap maken Wijthmen en Windesheim tot gewaardeerde kleinschalige landelijke woonplaatsen in de nabijheid van de stad Zwolle.

dynamiek
De functieverandering van het agrarische landschap heeft geleid tot een ander gebruik van de bebouwing en tot een groeiende vraag om de woonfunctie van de kernen te versterken.

beleid
- Het niveau van de welstandstoetsing is regulier.
- Respecteren van het landelijke karakter en de ligging in het landschap.
- Behouden van de sterke zichtrelatie met het landschap en van de landschappelijke hoogteverschillen.
- Behouden van de historische structuur en de karakteristieke bebouwing.
- Bij nieuwbouw behouden van de individuele opzet van de bebouwing en de relatie met de openbare ruimte. Aandacht voor zorgvuldige detaillering en ambachtelijke materialen, waarbij de historische stijlkenmerken van de gebouwde omgeving de inspiratiebron vormen. Een eigentijdse vormgeving is hierbij zeker niet uitgesloten.

Overige voor welstand relevante beleidsstukken: bestemmingsplannen en reclamebeleid.

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken.
Bij de welstandstoets van een bouwplan in de deelgebieden zijn de volgende criteria van belang.

Plaatsing
- De perceellering, de positie en de oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- Bestaande rooilijnen zijn richtinggevend.

Massa en vorm
- De schaal van de bestaande bebouwing in de omgeving is uitgangspunt bij het uitbreiden en vervangen van de bebouwing.
- Bij verandering van kapvorm de samenhang binnen de complexen bewaren.
- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.
- De bestaande kapvorm en kaprichting zijn richtinggevend. Het toevoegen van een extra laag of een kap respecteert het straatbeeld en de architectuur van de hoofdmassa.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevels
- Bij verbouw en renovatie is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik.
- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft stijlkenmerken, materialisering en kleurgebruik het uitgangspunt.
- De maat en de schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- Bij verbouw en renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met karakteristieken zoals hoekoplossingen, entreepartijen en erkers.

Detaillering, kleur en materiaal
- De detaillering bij aanpassing, verbouw of renovatie krijgt eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur.
- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijk materiaalgebruik uitgangspunt.

Stedelijk landschap (10)

Gebiedsbeschrijving



Het stedelijke landschap bestaat uit de landschappen van het Engelse Werk, de Kranenburg/Agnietenberg, het landgoed Zandhove en de Vechtcorridor Noord. De gebieden zijn gelegen op de relatief hogere delen in het landschap aan de stadsrand van Zwolle en de Vechtcorridor Noord in het bijzonder in het Vechtdal

De gebieden bestaan grootdeels uit een landschapspark met historische relicten. Zij hebben een hoge cultuurhistorische waarde. Rondom deze landschapsparken, in de randen, zijn diverse stedelijke en recreatieve functies gelegen. De gebieden worden gekenmerkt door een groen karakter van hoge kwaliteit. Zij worden intensief gebruikt voor recreatieve doeleinden.

Naast de oorspronkelijke bebouwing, waaronder uit boerderijen en gebouwen met bijzondere functies, zijn er diverse vrijstaande woningen gesitueerd. De bebouwing is veelal gelegen langs de oude lijnen grenzend aan de landschapsparken en is architectonisch en landschappelijk ingepast.

De bebouwing bestaat deels uit cultuurhistorische complexen, boerderijen met rieten kap en wolfseind en monumentale vrijstaande villa's in twee lagen met bijzondere kapvormen. Het kleur- en materiaalgebruik van de bebouwing is divers door de verschillende bouwstijlen.

Kenmerken

<u>omgeving Engelse Werk</u>
Het Engelse Werk is aangelegd als Engels Landschapspark op de voormalige schans, Het Nieuwe Werck. Door de aanleg van het Spoolderbos is het Engelse Werk verbonden met de Spoolderberg. De westrand van het gebied wordt gevormd door een natuurontwikkelingsproject en de IJssel, de noordzijde door de bomenlaan langs de Oude Veerweg, met vrijstaande monumentale bebouwing.





<u>omgeving Kanenburg/Agnietenberg</u>
De begraafplaats Kranenburg (voormalige havezate) is opgezet als landschapspark, waarin bebouwing als losse





objecten is opgenomen. Kranenburg wordt geleidelijk uitgebreid met nieuwe delen. De begraafplaats Bergklooster kent een lange geschiedenis, die teruggaat tot het klooster wat hier ooit stond. Het is ook een groene begraafplaats, maar met de soberder uitstraling van de traditionele

dodenakker. De Agnietenberg is een op een rivierduin gelegen bos met diverse recreatieve functies. De oostelijke rand wordt gevormd door het buurtschap Berkum Bruggenhoek, gelegen op een hoge dekzandrug. De oorspronkelijke lintbebouwing, bestaande uit boerderijen, wordt afgewisseld met gevarieerde vrijstaande bebouwing.

omgeving Landgoed Zandhove

Het voormalige Landgoed Zandhove is ontstaan op een hoger gelegen deel in het landschap, grenzend aan de laaggelegen weidegrond, de Zwolse Mars. Het landgoed is omgevormd in de Engelse landschapsstijl en de monumentale bebouwing is nu in gebruik als verpleeghuis. Rondom het landgoed staan diverse jaren dertig boerderijen, waaronder rijksmonument





de Oude Mars (gesloten hoevetype). Kenmerkend voor de vroegere boerderijen behorend bij het landgoed waren de luiken in de kleuren blauw en geel. De gronden bij de voormalige boerderij De Oude Mars zijn bestemd voor de bouw van 100 vrijstaande woningen in het topsegment. De inrichting van de openbare, groene ruimte sluit aan op het landgoed.

omgeving Vechtcorridor Noord

De huidige stedenbouwkundige opbouw van het plangebied wordt gekenmerkt door allerhande ontwikkelingen sinds de industriële revolutie, die diepe sporen heeft achtergelaten in het oorspronkelijke slagenlandschap ter weerszijden van de oorspronkelijke Hessenweg, die één van de oudste grote oost-west verbindingen in ons land was. Vanaf 1810 werd gegraven aan de Dedemsvaart. Door dit kanaal werden de grote veengebieden op de grens van Overijssel en Drenthe ontsloten. Tussen Berkum en De Lichtmis werd in 1832 het Lichtmiskanaal gegraven, waardoor Zwolle een aansluiting kreeg op de Dedemsvaart. De negentiende-eeuwse sluis- en brugwachterswoning is nog aanwezig. De spoorverbinding naar Groningen, de ombouw tot drukke N 340, de nieuwe A 28 en de komst van Hessenpoort brachten het plangebied in een landschappelijk isolement, waarbij het stroomgebied van de Vecht en de resterende percelen een onsamenhangende corridor vormt tussen de zich ontwikkelende stad Zwolle en Hessenpoort. Het agrarisch gebruik is hierbij grotendeels in





handen gekomen van hobbyboeren en oude boerderijen zijn in gebruik als woonhuis. Er is gepoogd meer landschappelijk samenhang in de corridor te brengen door de aanleg van bos-coulissen. De staat van onderhoud hiervan is voor verbetering vatbaar.

De op 10 maart 2014 vastgestelde structuurvisie VCN beoogt, dat het plangebied de nieuwe entree tot het Vechtdal en de stad Zwolle en Hessenpoort wordt. De te verleggen N340 doorsnijdt het gebied tussen de oude Hessenweg en Hessen-poort en wordt zorgvuldig in het landschap ingepast. Hier-mee ontstaan er nieuwe ontwikkelkansen, zoals versterking van landschap, recreatie en natuur in de periode 2015 (start aanleg struinwaard) tot uiterlijk 2023 (oplevering N340 en af te schalen Hessenweg).

Bijzondere elementen

- Katerveersluis
- Landgoed Zandhove
- De Oude Mars
- Het Engelse Werk
- Begraafplaats Bergklooster
- Begraafplaats Kranenburg
- Huize Dijkzicht
- Beeldenpark Anningahof
- Dijkmoment Kromme Kolk (camping Vecht &Zo)

Beleidskeuzes

waardering
De bijzondere combinatie van landschapspark, de cultuurhistorische waarden, alsmede de bestaande en toekomstige recreatieve functies aan de rand van de stad, maken de gebieden tot zeer hoog te waarderen verblijfsgebieden.

dynamiek
Het intensieve gebruik van de gebieden legt druk op de bestaande waarden van het gebied. Neuwe natuur- & landschapsbouw, zoals in de Vechtcorridor Noord, zorgt voor meervoudige waardencreatie met meer samenhang, herkenbaarheid en verscheidenheid.

beleid
- Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.
- Behouden van de landschapsparken met historische relicten en de cultuurhistorische bebouwing.
- Behouden van het openbare en groene karakter van het stedelijke verblijfsgebied.
- Versterken park- of boskameropzet van de gebieden met bijzondere architectonische en landschappelijke elementen.
- Respecteren van de typerende kenmerken van de bestaande woonbebouwing.

Overige voor welstand relevante beleidsstukken: Bestemmingsplannen, Beeldkwaliteitplan Oude Mars en reclamebeleid.

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken.
Bij de welstandstoets van een bouwplan zijn de volgende criteria van belang.

Plaatsing
- De plaats van de bebouwing draagt bij aan het groene dan wel bosachtige karakter van de omgeving
- Bij nieuwbouw zijn de perceellering, positie en oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving richtinggevend. alsmede in het bestemmingsplan gegeven rooilijn en richting van een bebouwingsvlak.
- Bestaande rooilijnen zijn richtinggevend.

Massa en vorm
- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving en het groene karakter van de gebieden zijn het uitgangspunt bij het uitbreiden of vervangen van de bebouwing.
- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

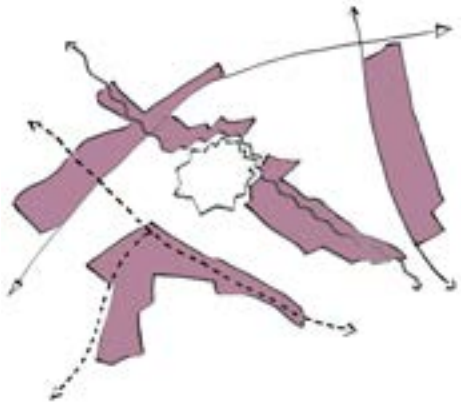
Gevels
- Bij verbouw en renovatie zijn de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik het uitgangspunt.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- Bij verbouw en renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met karakteristieken als hoekoplossingen, entreepartijen en erkers.

Detaillering, kleur en materiaal
- Bij verbouw of renovatie krijgt de detaillering eenzelfde mate van aandacht als bij de bestaande architectuur.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw is het kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt.

Erfafscheidingen
Gebouwde erfafscheidingen respecteren de relatie met de groene omgeving.

Gemengde zones (11)

Gebiedsbeschrijving



In de gemengde zones van de stad bevinden zich kantoren, bijzondere gebouwen en voorzieningen, groengebieden en woonbebouwing. Deze zones zijn overwegend nattere gebieden of overgangszones van droog naar nat (waterlopen en weteringen). De dynamiek is sterk afhankelijk van de ligging aan de netwerken van spoor, water en hoofdontsluitingswegen. De ontsluitingskwaliteit van deze netwerken bepaalt het belang van deze zones: van nationaal, regionaal, of stedelijk belang. Door de veranderende betekenis van deze netwerken veranderen de gebouwen en de functies mee. De randen van deze gebieden vormen overgangszones, waar de dynamiek vaak een contrast vormt met de aangrenzende gebieden.

De context van de individuele gebouwen en functies bepaalt veelal de ruimtelijke structuur en het gebruik van het gebied. De samenhang in het gebied is afhankelijk van de ontsluitingsroute en het gebruik van de openbare ruimte. De bebouwing is divers in gebruik en oriëntatie en wisselt sterk in grootte en hoogte. De schaal van de bebouwing, zowel horizontaal als verticaal, wordt bepaald door de ligging in de totale stedelijke structuur. Belangrijk is de identiteit en uitstraling van het gebouw en de relatie met de openbare ruimte.

Kenmerken

<u>Park De Wezenlanden en omgeving: stedelijke dynamiek</u>
De landschappelijk ondergrond is de basis voor het karakter van het gebied. Het park is gelegen in de voormalige uiterwaarden. Rond het park op de overgangen naar de hogere gebieden zijn diverse gebouwen in een groene omgeving gesitueerd.









Het overgangsgebied naar de Assendorperdijk bestaat uit bijzondere bebouwingsvormen, zoals de Zaagtandwoningen, in een groene omgeving met doorzichten naar het park. De overgangszone naar de Wipstrik wordt gekenmerkt door de lineaire ruimtewerking van de Nieuwe Wetering en het Koelwaterkanaal. De overgang naar het historische centrum wordt gekenmerkt door grootschalige gebouwen met publieke functies.

<u>Ceintuurbaan / N35/Oosterenk/Vrolijkheid: dynamiek op nationaal, regionaal en stedelijk niveau</u>
Deze zone wordt bepaald door de ligging aan de rand van de stad en vormt hierdoor deels de overgang naar het landschap. Het gebied is goed ontsloten vanaf de A28 en de N35 (stadsring). Kenmerkend zijn de bijzondere stedelijke voorzieningen, zoals stadion en ziekenhuis, welke vanwege het veranderende ruimtegebruik een plek in deze zone hebben gekregen.





Zones Blaloweg / A28: dynamiek op nationaal, regionaal en stedelijk niveau

Deze zone ligt ingeklemd tussen de A28 en de Blaloweg (stadsring). De gebruikskwaliteit is sterk bepaald door de toename van het autogebruik. Sommige gebouwen benutten





duidelijk de zichtlocatie aan de A28 en vormen bakens langs de hoofdinfrastructuur. Typerend voor deze zone is de concentratie van onderwijsinstellingen.

Hanzeland en Spoorzone: dynamiek op nationaal, regionaal en stedelijk niveau

De ligging aan de N337 (IJsselallee) en het treinstation maakt van deze zone een bijzonder goed ontsloten locatie.





De laatste jaren is geïnvesteerd in een hoogwaardig plan voor kantoorgebouwen. De inrichting van de openbare ruimte en de bebouwing zijn op elkaar afgestemd en hebben een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit.

Binnenstadschil Noord (Burg Drijbersingel en omgeving): dynamiek op regionaal, en stedelijk niveau.

De binnenstadschil Noord is gelegen op de overgang van droog naar nat gebied. Deze zone kent vooral publieksgerichte dienstverlening en kantoren. De grote schaal van deze gebouwen vormt een sterk contrast met de historische bebouwing van de binnenstad en de kleinschalige bebouwing van Diezerpoort.

Bijzondere elementen:

- Station (rijksmonument)en omgeving
- Provinciehuis/ park de Wezenlanden
- Zaagtand- en etagewoningen
- Groene singelring (zie ook gebiedsbeschrijving 2)

Beleidskeuzes

waardering

De gebieden hebben een bijzondere ruimtelijke kwaliteit, vanwege de ligging in de stad en de goede ontsluitingsmogelijkheden. Grootschalige stedelijke instellingen, voorzieningen en bedrijven gebruiken deze gebieden als representatieve en functionele vestigingsplaatsen.

dynamiek

Door de schaalvergroting van de diverse functies en het veranderende belang van de diverse ontsluitingsroutes, transformeren de functies en/of de gebouwen in de gemengde zones regelmatig.

beleid
- Het niveau van de welstandstoetsing is regulier.
- Versterken van de kwaliteit van de gebieden als hoogwaardig stedelijk verblijfsgebied.
- Respecteren van de diversiteit aan gebouwen en gebouwenensembles.
- Versterken van de relatie van gebouwen en gebouwenensembles met de stedelijke structuur, de wegen en de langzaam verkeersroutes.

Overige voor welstand relevante beleidsstukken: Bestemmingsplannen, Beeldkwaliteitplan Oosterenk/ Watersteeg, Beeldkwaliteitplan Zaagtandwoningen en etagewoningen, Beeldkwaliteitplan Campus Windesheim, Beeldkwaliteitplan de Vrolijkheid, beeldkwaliteitplan Binnenstad + schil, Kwaliteitshandboek Spoorzone, beleidslijn en welstandscriteria zonnepanelen beschermd stadsgezicht en reclamebeleid.
Als beschreven in hoofdstuk 2.2.2. worden bouwwerken op het raakvlak van twee gebieden, of op het raakvlak met een hoofdroute eveneens getoetst aan de algemene criteria voor redelijke eisen van welstand.

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken.
Bij de welstandstoets van een bouwplan in de gemengde zones zijn de volgende criteria van belang.

Proces
Bij het opstellen van een ruimtelijk plan moet de procedure gevolgd worden zoals beschreven in paragraaf 2.2 (blz 21) 'Aan de slag in 8 stappen' uit het beeldkwaliteitplan Binnenstad + schil voor zover het gelegen is in het gebied zoals aangegeven op de zone beeldkwaliteitplan. Deze stappen zijn opgenomen in de gebiedsbeschrijving voor de Binnenstad (1)

Plaatsing
- De gebouwen of de gebouwenensembles oriënteren zich meerzijdig op de openbare ruimte.
- De entreezijde van de bebouwing is herkenbaar vormgegeven en oriënteert zich op de openbare ruimte.

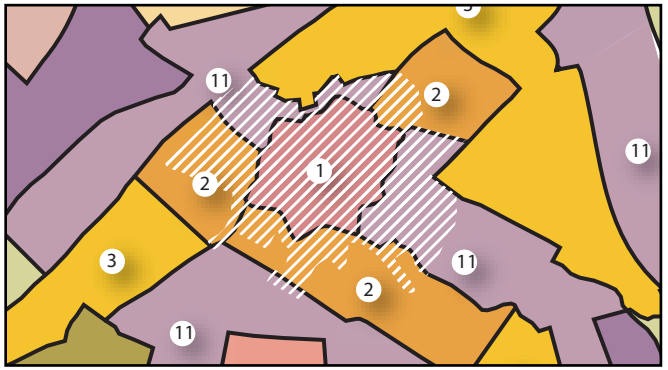
Massa en vorm
- In het bouwwerk bestaat samenhang tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevels
- Bij verbouw en renovatie is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik.
- De maat en schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd.
- Er is eenheid in architectuur van de gehele gevel.

Detaillering, kleur en materiaal
- De detaillering bij aanpassing, verbouw of renovatie krijgt eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur.
- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijk materiaalgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw zijn het materiaal- en het kleurgebruik zorgvuldig afgestemd op de architectonische verschijningsvorm.

Erfafscheidingen
- Erfafscheidingen worden terughoudend toegepast;
- Erfafscheidingen zijn transparant, bij voorkeur uitgevoerd als groen;
- Bij de toepassing van hekwerken is het gebruik van stijlenhekwerken het uitgangspunt.

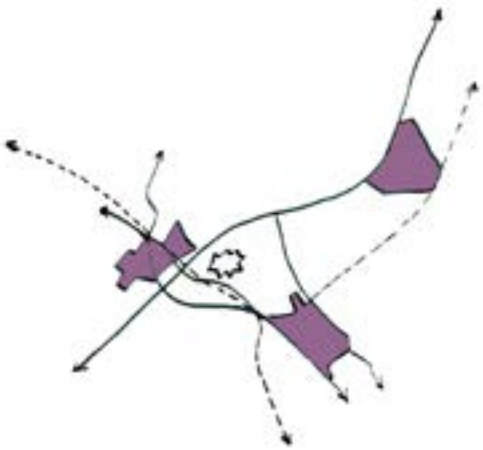
Collectoren en/of panelen op een dak
Voor het plaatsen van collectoren of panelen voor warmteopwekking of elektriciteitsopwekking op een dak binnen het Beschermd Stadsgezicht gelden de criteria zoals aangegeven in de 'beleidslijn en welstandscriteria zonnepanelen beschermd stadsgezicht'.



Zone beeldkwaliteitplan

Bedrijventerrein (12)

Gebiedsbeschrijving



Zwolle kent vijf bedrijventerreinen: Voorst/Westenholte, De Vrolijkheid, Berkum, Marslanden en Hessenpoort. Schaalvergroting van bedrijven en van het goederenvervoer leidden tot de ontwikkeling van deze grootschalige bedrijventerreinen. Zij zijn aangelegd in de lagere en veelal natte gebieden in de directe nabijheid van de netwerken van spoor, water en wegen. De bedrijventerreinen zijn sterk afhankelijk van de ontsluitingskwaliteit en betekenis van deze netwerken.

De bedrijventerreinen kenmerken zich door een planmatige, functionele en geometrische opzet. De opzet wordt vooral bepaald door de noodzakelijke infrastructuur en de milieuregelgeving.
De ligging ten opzichte van de infrastructuur dient vaak als uitgangspunt voor de opzet van het gebouw. De context van de functies en de individuele gebouwen bepalen het gebruik van de openbare ruimte.
De ruimtelijke structuur wordt sterk bepaald door de inrichting van het openbare gebied en de groenstructuur, die veelal gekoppeld is aan de ontsluitingsstructuur. De randen van de bedrijventerreinen, die grenzen aan het landelijk gebied, vormen een contrast door het verschil in schaal en materiaal.

De gebouwen bestaan veelal uit meerdere volumes waarin de diverse bedrijfsonderdelen zijn ondergebracht. Deze onderdelen zijn te verdelen in publieksgerichte functies, kantoren, productie en opslag. De ruimtelijke verschijningsvorm op de bedrijventerreinen is veelal functioneel en een representatie van de ruimtelijke eisen van deze onderdelen. Bijzonder locaties, zoals knooppunten van de hoofdinfrastructuur, vormen strategische plekken waar de bedrijven zich presenteren middels bijzondere ruimtelijke en architectonische accenten.





De bebouwing is divers in gebruik en oriëntatie. De schaal van de bebouwing, zowel horizontaal als verticaal, wordt bepaald door de bedrijfsonderdelen en wisselt sterk in grootte en hoogte. De grote volumes worden getypeerd door de toepassing van plaatmateriaal. Markante elementen aan de gevels zijn de reclame-uitingen en het daaraan gekoppelde kleurgebruik. Kenmerkend zijn de diverse en duidelijke erfafscheidingen middels grote hekwerken en waterlopen.





Kenmerken

<u>Voorst</u>
Voorst werd ontwikkeld na de aanleg van het Zwolle-IJsselkanaal en wordt vooral gekenmerkt door grootschalige, aan het water gerelateerde bedrijven. Deze bedrijven hebben







veelal een karakteristieke industriële verschijningsvorm. Verandering van de betekenis van het vervoer over water heeft geleid tot een ander gebruik van het gebied. Voorst A is vanwege zijn bijzondere ligging aan het Zwartewater en het Zwolle-IJsselkanaal een ruimtelijk karakteristiek gebied.

Berkum

Bedrijvenpark Berkum is ontwikkeld als een lokaal bedrijventerrein bij het dorp Berkum. Het is kleinschalig van opzet en gericht op de Kranenburgerweg.

Marslanden A t/m G

De Marslanden is regionaal goed ontsloten door de ligging aan de Ceintuurbaan (N35) en de IJsselallee (N337).
Het gebied bestaat uit een grote verscheidenheid aan bedrijvigheid, waarbij de nadruk ligt op kleinschalige en publieksgerichte bedrijven. Opvallend is de naar binnen gerichte ruimtelijke opzet van de diverse gebieden.







Hessenpoort

Hessenpoort is het meest recente bedrijventerrein, waarbij vooral de relatie met de rijksweg A28 van belang is. Het gebied is gelegen in de jonge en grootschalige polders aan de noordrand van Zwolle. De schaal van het landschap komt overeen met de grootschalige bedrijvigheid. De kwaliteit van de openbare ruimte is hoogwaardig en de moderne gebouwen tonen een samenhang in volume en materiaal, gebaseerd op de eisen van het beeldkwaliteitplan voor de Hessenpoort.







Beleidskeuzes

waardering

De strategische ligging in de stedelijke structuur en de regio maken de bedrijventerreinen tot zeer geschikte vestigingsplaatsen voor een grote verscheidenheid aan bedrijfsactiviteiten.
De doorgaande wegen en de knooppunten van de hoofdwegen zijn de “etalages” van de bedrijfsterreinen. Functies die veel publiek trekken zijn vooral hier te vinden.

dynamiek

Economische factoren en veranderingen in de betekenis van de ontsluitingen bepalen in belangrijke mate de dynamiek van deze gebieden. De functies en/of de gebouwen kunnen hierdoor sterke wisselingen doormaken.

beleid

- Het niveau van de welstandstoetsing is regulier.
- Het beleid is er op gericht de bedrijventerreinen duurzaam te laten functioneren.
- Respecteren van de groenstructuur en de openbare ruimte als dragers van de ruimtelijke kwaliteit.

- Verbeteren van de relatie van de entrees van de gebouwen en de erfafscheidingen met het openbare gebied.
- Verbeteren van de samenhang tussen de reclame-uitingen en de architectuur, met inbegrip van het daaraan gekoppelde kleurgebruik.
- Verbeteren van de ruimtelijke en architectonische verschijningsvorm van gebouwen langs de doorgaande wegen.
- Respecteren van de cultuurhistorische kenmerken van het industriële erfgoed.
- Respecteren van de ruimtelijke karakteristiek van aangrenzende gebieden bij bebouwing en inrichting van de kavels aan de randen.

Overige voor welstand relevante beleidsstukken: Bestemmingsplannen, Beeldkwaliteitplan Hessenpoort 2016 en het reclamebeleid.

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken.
Bij de welstandstoets van een bouwplan zijn de volgende criteria van belang.

Plaatsing
- Het gebouw oriënteert zich op de openbare ruimte.
- Bestaande verspringingen in de rooilijn zijn richting-gevend.
- De entreezijde van de bebouwing is herkenbaar vormgegeven.

Massa en vorm
- In het bouwwerk bestaat samenhang tussen de samenstellende delen.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.

Gevels
- Er is eenheid in architectuur van de gehele gevel.

Detaillering, kleur en materiaal
- De detaillering bij aanpassing, verbouw of renovatie krijgt eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijk materiaalgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijk kleur- en materiaalgebruik in de omgeving uitgangspunt.

Erfafscheidingen
Bij de toepassing van hekwerken is het gebruik van stijlenhekwerken het uitgangspunt.

Buitengebied (13)

Gebiedsbeschrijving



Het buitengebied van de stad Zwolle wordt gekenmerkt door de volgende landschappelijke eenheden: de uiterwaarden, rivierkleigebieden, dekzandgebieden en lage zand- en veengebieden.

De verschillen in ondergrond en de daarbij behorende methoden van landbouw zijn in de vorming van het landschap tot uitdrukking gekomen. Het landschap is eveneens sterk beïnvloed door de ontwikkeling van de stad Zwolle.
Het buitengebied is ontgonnen vanaf de landschappelijk hoger gelegen gebieden. De hoger gelegen gebieden kennen een rijke cultuurhistorie. Deze gebieden worden gekarakteriseerd door een onregelmatige verkaveling en verspreide bebouwing en buurtschappen. Het landschap heeft een grote ruimtelijke diversiteit, mede door de verschillende beplantingselementen. De lager gelegen zand- en veengebieden zijn later ontgonnen en kennen pas bebouwing vanaf het begin van de twintigste eeuw. De verkaveling is regelmatiger en er is een geringe bebouwingsdichtheid. Deze gebieden hebben een grote mate van openheid, ook omdat er weinig opgaande beplanting is.
De geschiedenis van de nederzettingen is in het landschap zichtbaar en bepaalt de cultuurhistorische waarde van de diverse bebouwing. In de uiterwaarden, rivierklei- en dekzandgebieden ligt de oorspronkelijke bebouwing op strategische, meestal de hoogste, plekken in het landschap. In de lage zand- en veengebieden zijn deze strategische plekken meer bepaald door de verkaveling en de infrastructuur van waterlopen en wegen.







De groei van de stad heeft er toe geleid dat de buitengebieden steeds meer in de invloedssfeer van de stad zijn komen te liggen. De gebieden worden veelal doorsneden door netwerken van spoor, water, wegen en hoogspanningsleidingen. Deze doorsnijdingen hebben grote gevolgen voor de beleving van de gebieden en leiden soms tot andere functies en ander ruimtegebruik. De overgang naar de stad wordt veelal bepaald door randen van de diverse woonwijken, hoofdwegen en recreatieve voorzieningen.
Het gebruik van deze gebieden verandert door onder andere agrarische schaalvergroting en de groeiende recreatieve betekenis van het landschap. Oorspronkelijke boerderijen krijgen steeds meer alleen een woonfunctie en er ontstaan nieuwe typen agrarische bedrijfsbebouwing (bijvoorbeeld door intensieve veehouderij en glastuinbouw).

De bebouwing in het buitengebied wordt gekenmerkt door overeenkomstige stijlreferenties.

- De (woon)boerderijen bestaan overwegend uit éénlaagse bebouwing met een kap van riet of zwarte/rode dakpannen met wolfseind en de nokrichting haaks op de weg;
- Herenboerderijen en villa's bestaan overwegend uit tweelaagse bebouwing met een schilddak met zwarte dakpannen en de nokrichting evenwijdig aan de weg en haaks op de opstallen;
- Villa's en landgoederen van tweelaagse bebouwing met een rijzige kap van riet of zwarte/rode dakpannen met wolfseind en verschillende nokrichtingen en goothoogtes.

Verdere kenmerken zijn authentieke details, zoals luiken en de toepassing van IJsselstenen en witte kalkvoegen.

Belangrijk is de compositie van het hoofdgebouw ten opzichte van de bijgebouwen en erfbeplanting als erfafscheiding.
De agrarische erven hebben een belangrijke plek in het landschap. De erfbeplantingen rondom de bebouwing zijn opvallende groenelementen in het landschap. De bebouwing bestaat uit meerdere opstallen van verschillende afmetingen. De oorspronkelijke opstallen sluiten aan bij de karakteristiek van de boerderij. Modernere opstallen hebben een ander





karakter en een grotere schaal. De woonbebouwing is gericht op de weg.
Kenmerkend is de wijze waarop de bebouwing in het landschap is ingepast. Elk landschap heeft zijn eigen ruimtelijke karakteristieken, die om een zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwing vragen. De hogere gebieden hebben een grotere cultuurhistorische waarde dan de van oudsher lager gelegen gebieden. De historische bebouwing van landgoederen heeft soms een agrarische functie gekregen. De bossen, boomgroepen, lanen en dienstwoningen/boerderijen behorende bij de (voormalige) landgoederen typeren delen van het landschap.

Kenmerken

Uiterwaarden
De uiterwaarden van de IJssel, Vecht en Zwartewater zijn natuurlijke gebieden met beperkte verkaveling en bebouwing, en met karakteristieke meidoornhagen.
Er komen verschillende typisch aan het water gebonden







zaken voor: (jacht)havens, kleine scheepswerven, voormalige steenfabrieken en recreatieve dagvoorzieningen. Bijzondere elementen zijn de bruggen en sluizen met bijbehorende bedieningsgebouwen.

Rivierkleigebieden
De gebieden Westenholte-Spoolderenk, Spoolde, Schelle-Oldeneel, Harculo-Windesheim/Hoog Zuthem liggen aan de noordelijke oever van de IJssel en grenzen aan de zuidwest kant van de stad Zwolle.

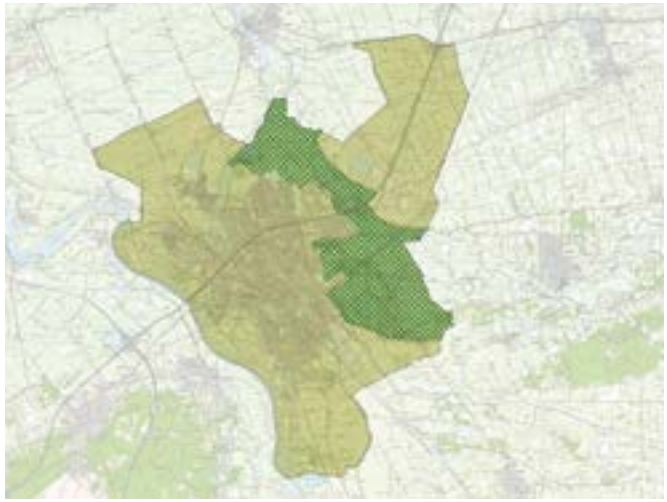
Dit zijn reeds lang bewoonde gebieden met min of meer uitgesproken hoogteverschillen en een oude onregelmatige verkaveling. Kleine buurtschappen zijn gesitueerd op rivierduinen en verspreide bebouwing ligt op de relatief hogere gronden daar omheen. De verbindingswegen lopen over de hogere gronden, parallel aan de IJssel. De verbindingswegen naar de stad lopen in noord-zuid richting. De dijkwoningen hebben overwegend een A-kap evenwijdig aan de dijk en bakstenen gevels.







Dekzandgebied
Het dekzandgebied bestaat uit de gebieden: Soeslo, Wijthmen, Zalné en Herfte, Berkum Veldhoek, Langenholte



en Haerst. In de rijksnota Belvedère is het dekzandgebied met zijn karakteristieke essen en oude saksische boerderijen als cultuurhistorisch zeer waardevol aangemerkt.
Het gebied heeft een onregelmatige verkaveling mede door het grillige verloop van de dalvormige laagten. De agrarische







bebouwing, oude bouwlandcomplexen en de historische wegen liggen op de dekzandruggen. De bebouwing ligt vanouds aan de randen van de dekzandrug op de overgang van hoog naar laag. Op de lage gronden is soms bebouwing ter plaatse van een zandopduiking of op een terp.
De verschillende landgoederen zijn gelegen op lagere dekzandruggen, mede ten behoeve van de aanleg van grachten en waterpartijen. De dekzandruggen zijn vanwege het groene karakter en de nabijheid van de stad zeer aantrekkelijk als woongebied. De niet-agrarische bebouwing bestaat uit villa´s, landhuizen en bungalows nabij of in hakhoutbossen.

De dekzandruggen worden gekenmerkt door de beslotenheid van erf- en wegbeplanting, de beplanting van landgoederen en kavelscheidende beplanting van woonbebouwing.
In de natte dalvormige laagten, waarin de waterlopen zijn gegraven, bestaan de kavelscheidende beplantingen uit elzen, knotwilgen en populieren, soms als houtwallen.

<u>Lage zand- en veengebieden</u>
De laaggelegen en natte gebieden Sekdoorn, Dijklanden en De Marsen/Marshoek, hadden vanouds geen bebouwing.







In samenhang met de verbeterde waterbeheersing en de planmatige opzet, kennen deze gebieden een regelmatige verkaveling en verspreide bebouwing met erfbeplantingen langs de hoofdontsluiting. Het landschap wordt gekenmerkt door open weidegebied met weinig opgaande beplanting. Bijzonder is de functie als stadslandschap aan de noordelijke rand van Zwolle en de inpassing van het grootschalige bedrijventerrein Hessenpoort langs de A28.

Bijzondere elementen:
- Campings Agnietenberg en Terra Nautic
- Sluis Zwolle-IJsselkanaal
- Landgoeden Schellerberg, Windesheim, Nieuw Vreugderijk, Dijkzicht, Boschwijk, Landwijk en Soeslo
- Havezate Zuthem
- Arnichem
- Ensemble RK kerk Wijthmen
- Den Doorn
- De Helmhorst (Herfte)
- Zwols buiten

Beleidskeuzes

waardering
De leesbaarheid van de verschillende landschapstypes met hun cultuurhistorische waarde wordt in hoge mate gewaardeerd. De nabijheid en bereikbaarheid van het buitengebied is van grote betekenis voor de stad. Het buitengebied, als uniek ommeland van de stad, heeft naast de oorspronkelijke agrarische functie een groeiende betekenis als recreatiegebied.

dynamiek
In de buitengebieden zijn nieuwe typen bebouwing en beplanting ontstaan als gevolg van veranderingen in de agrarische sector en de groei van de stad Zwolle.

beleid
- Het niveau van de welstandstoets is regulier. In het als Belvedèregebied en als Waardevol Cultuur Landschap aangewezen dekzandgebied langs de Vecht is het niveau hoog.
- Het beleid is gericht op het behouden van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het buitengebied, met oog voor de bedrijfseconomische belangen van de agrarische sector.
- Behouden van de karakteristieke agrarische erven in het landschap. Kenmerkend zijn de erfindeling en de erfbeplanting.
- Respecteren van de oorspronkelijke bebouwingstypologie van het agrarische erf en de landgoederen. Historisch materiaal en kleurgebruik vormt de basis voor noodzakelijke veranderingen en vernieuwingen aan de bebouwing.
- Bij nieuwbouw dient de stijl van bestaande bouw als referentie. Nieuwe agrarische bebouwing zorgvuldig inpassen in het omringende landschap.

Overige voor welstand relevante beleidsstukken: Bestemmingsplannen, Beeldkwaliteitplan 'Beter met Bos, inrichtingsvoorstel fase 2', Beeldkwaliteitplan Dijkverlegging Westenholte, reclamebeleid.

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken.
Bij de welstandstoets van een bouwplan in de deelgebieden zijn de volgende criteria van belang.

Plaatsing
- De perceellering, de positie en de oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- Bestaande rooilijnen zijn richtinggevend.

Massa en vorm
- De schaal van de bestaande bebouwing in de omgeving is uitgangspunt bij het uitbreiden en vervangen van de bebouwing.
- Bij verandering van kapvorm de samenhang binnen de complexen bewaren.
- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.
- De bestaande kapvorm en kaprichting zijn richtinggevend. Het toevoegen van een extra laag of een kap respecteert het straatbeeld en de architectuur van de hoofdmassa.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevels
- Bij verbouw en renovatie is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik.
- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft stijlkenmerken, materialisering en kleurgebruik het uitgangspunt.
- De maat en de schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- Bij verbouw en renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met karakteristieken zoals hoekoplossingen, entreepartijen en erkers.

Detaillering, kleur en materiaal
- De detaillering bij aanpassing, verbouw of renovatie krijgt eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur.
- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijk materiaalgebruik uitgangspunt.

Erfafscheidingen
Gebouwde erfafscheidingen respecteren de relatie met het omringende landschap.

Polder Mastenbroek (14)

Gebiedsbeschrijving



Mastenbroek is een middeleeuwse polder. In de rijksnota Belvedère is de polder als cultuurhistorisch zeer waardevol aangemerkt. De polder is een rationele ontginning met een geometrische en grootschalige opzet. Het landschap wordt bepaald door het open en laaggelegen weidegebied. De belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische elementen zijn: de hoger gelegen zandkoppen, de kronkelige dijk om de polder, de rationele verkaveling en de boerderijen op terpen.

De ruimtelijke oriëntatie wordt sterk bepaald door de noord-zuid richting van de weteringen. Verspreid langs weteringen op verhoogde woonplaatsen (terpen) is bebouwing ontstaan. De bebouwing bestaat uit meerdere opstallen, waarbij de woonbebouwing is gericht op de weg. De toegang tot het erf is via een brug of dam over de wetering. De erfbeplanting rondom de bebouwing zijn opvallende groenelementen in het landschap en vormen een contrast met de karakteristieke openheid van het landschap. Aan de randen van de polder staan de boerderijen aan de dijken van de grote waterlopen.

Veranderingen in de agrarische sector en uitbreidingen van omliggende stedelijke gebieden leggen een druk op het gebied. Nieuwe wegen snijden dwars door de polder. Langs oudere dwarswegen is later bebouwing en beplanting ontstaan, die het open karakter doorbreken.









De oorspronkelijke bebouwing wordt gekenmerkt door twee types:

- éénlaagse woonbebouwing met een kap van riet of zwarte keramische dakpannen met wolfseind en de nokrichting haaks op de wetering.
- éénlaagse woonbebouwing met een schilddak met zwarte keramische dakpannen en de nokrichting evenwijdig aan de wetering en haaks op de opstallen.

Verdere kenmerken zijn authentieke details, zoals luiken en de toepassing van IJsselstenen en witte kalkvoegen.

Voorgevels zijn voorzien van metselwerkdetails als sierbanen en blokjes. Belangrijk is de compositie van het hoofdgebouw ten opzichte van de bijgebouwen en erfbeplanting als erfafscheiding.

Kenmerken

<u>Overgang Zwartewater</u>
De lange lijnen van de rationele polder lopen over in kronkelige lijnen met een onregelmatig verkavelingpatroon vanaf de dijk langs het Zwartewater. De rand van de polder heeft hier een duidelijk eigen landschappelijk karakter. De bebouwing is gelegen langs en aan de dijk.

<u>Overgang Stadshagen</u>
Een belangrijke overgang wordt gevormd door de nieuwe wijk Stadshagen. Bij het ontwerp van de wijk wordt aandacht besteed aan de inpassing van de landschappelijke kenmerken van de polder en behoud van de open ruimten. De rand vormt een duidelijke beëindiging van het polderlandschap.





Beleidskeuzes

waardering
De landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van de polder Mastenbroek bepalen de bijzondere ruimtelijke kwaliteit, welke hoog gewaardeerd wordt.

dynamiek
De ontwikkelingen in de agrarische sector en stedelijke ontwikkelingen leiden tot verandering aan de randen van de polder, de erfindeling van de terpen en de bebouwing.

beleid
- Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.
- Behouden van de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken,
- Respecteren van de oorspronkelijke bebouwingstypologie, historisch materiaal- en kleurgebruik als basis voor noodzakelijke veranderingen en vernieuwingen.
- Behouden en versterken van de erfindeling, erfbeplanting en verhoogde woonplaatsen (terpen).

Overige voor welstand relevante beleidsstukken: Bestemmingsplan, Ontwikkelingsvisie Polder Mastenbroek, reclamebeleid.

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken.
Bij de welstandstoets van een bouwplan in de deelgebieden zijn de volgende criteria van belang.

Plaatsing
- De perceellering, de positie en de oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- De bebouwing is geplaatst binnen een singelbeplanting.
- Bestaande rooilijnen zijn richtinggevend.

Massa en vorm
- De schaal van de bestaande bebouwing in de omgeving is uitgangspunt bij het uitbreiden en vervangen van de bebouwing.
- Bij nieuwbouw of vernieuwbouw van de hoofdmassa zijn de oorspronkelijke bebouwingstypologieën uitgangspunt.
- Bij verandering van kapvorm de samenhang binnen de complexen bewaren.
- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.
- De bestaande kapvorm en kaprichting zijn richtinggevend. Het toevoegen van een extra laag of een kap respecteert het oorspronkelijke beeld en de architectuur van de hoofdmassa.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevels
- Bij verbouw en renovatie is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik.
- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft stijlkenmerken, materialisering en kleurgebruik het uitgangspunt.
- De maat en de schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- Bij verbouw en renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met karakteristieken zoals hoekoplossingen, entreepartijen en erkers.

Detaillering, kleur en materiaal
- De detaillering bij aanpassing, verbouw of renovatie krijgt eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur.
- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijk materiaalgebruik uitgangspunt.
- Dakbedekkingmaterialen zijn niet glimmend.

4. Specifieke criteria

Met de inwerkingtreding van de Wabo op 1 oktober 2010 is er in veel gevallen geen omgevingsvergunning meer vereist voor veel voorkomende kleine bouwwerken. Het betreft hier kleine bouwwerken zoals dakkapellen, erfafscheidingen, en bijbehorende bouwwerken. Met de nieuwe term bijbehorende bouwwerken wordt in de Wabo een verzamelbegrip geïntroduceerd waar uitbreidingen van een hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder vallen.
Toch blijven er situaties waarin deze bouwwerken wel om een omgevingsvergunning vragen; aan een monument bijvoorbeeld of in veel gevallen aan de voorkant van een woning. Of, in sommige gevallen, wanneer het niet binnen het bestemmingsplan past. Ten behoeve van de toetsing van deze omgevingsvergunningplichtige kleine bouwplannen zijn toetscriteria geformuleerd. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van deze toetscriteria. In paragraaf 4.1.1 wordt eerst een overzicht gegeven van bouwwerken die in het kader van het Besluit omgevingsrecht (Bor) door de gemeenteraad als welstandsvrij en daarmee ook als vergunningvrij zijn aangemerkt. In paragraaf 4.1.2 wordt een overzicht gegeven van bouwwerken die in het kader van de Woningwet als welstandsvrij zijn aangewezen.

4.1 Welstandsvrije bouwwerken

4.1.1 Welstandsvrije bouwwerken in het kader van het Besluit omgevingsrecht

Naast de categorie bouwwerken welke vergunningvrij is geworden met de nieuwe wetgeving, geeft het Besluit omgevingsrecht (Bor) de mogelijkheid om bouwwerken bij het laten vervallen van de welstandscriteria ook vergunningvrij te maken. De gemeente kan er voor kiezen om voor deze categorie geen welstandscriteria meer te laten gelden. In dit geval is het bouwwerk ook vergunningvrij.
Bij de vaststelling van onderhavige welstandsnota heeft de raad besloten om gebruikmakend van de bepalingen uit het Bor een aantal bouwwerken welstandsvrij en daarmee vergunningvrij te maken. Als er gebouwd wordt op, aan of bij een monument of in het beschermd stadsgezicht, is het raadzaam om bij de gemeente navraag te doen of het bouwen welstandsvrij en/of vergunningvrij kan worden uitgevoerd.

Dakkapellen in het voorerfgebied (aan de voorzijde en de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant), artikel 3, lid 3, sub a, van bijlage II van het Bor
Voor de volgende gebieden geldt, dat indien de dakkapellen aan de voorzijde en de naar het openbaar toegankelijk gekeerde zijdakvlak, voldoen aan het gestelde in artikel 3, lid 3, van bijlage II van het Bor, deze vergunningvrij kunnen worden geplaatst:

- Holtenbroek (4)
- Aa-landen (5)
- Zwolle-Zuid (6)
- Stadshagen (7)
- Westenholte en Berkum (8)
- Wythmen en Windesheim (9)
- Gemengde zones (11)
- Bedrijventerrein (12)
- Buitengebied (13) met uitzondering van de gebieden waar een hoog welstandsniveau geldt.

In gebieden met een hoog niveau van welstandstoetsing: de Binnenstad, de oude wijken (Assendorp, Kamperpoort en Diezerpoort), het stedelijk landschap en de polder Mastenbroek en delen van het buitengebied, zijn dakkapellen aan de voorzijde en de naar het openbaar toegankelijke gebied gekeerde zijkant niet welstands- en vergunningvrij. Ditzelfde geldt voor de oudere uitbreidingswijken (Veerallee/Katerveer, Pierik, Wipstrik en Dieze Oost en West), woonboten en in Stadshagen waar aanvullende beeldkwaliteitseisen gelden.

Erf- en perceelafscheidingen, artikel 2, lid 12, sub b, onder 3, van bijlage II van het Bor
Voor erf- en perceelafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied achter de voorgevel tot een hoogte van 2 meter gelden geen welstandscriteria. Daarmee zijn deze erf- en perceelafscheidingen vergunningvrij.

Bijbehorende bouwwerken op het achtererfgebied, artikel 2, lid 3, sub c, van bijlage II van het Bor
Voor bijbehorende bouwwerken of een uitbreiding daarvan in het achtererfgebied binnen 1 meter van het openbaar toegankelijk gebied gelden geen welstandscriteria als bedoeld in artikel 2, lid 3, sub c van bijlage II van het Bor. Het bouwen binnen 1 meter van het openbaar toegankelijk gebied is daarmee vergunningvrij mogelijk, mits het bouwplan voldoet aan de overige criteria die zijn gesteld in artikel 2, lid 3 van bijlage II van het Bor.

Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied, artikel 3, lid 1, sub b, van bijlage II van het Bor
Voor bijbehorende bouwwerken of een uitbreiding daarvan in het achtererfgebied binnen 1 meter van het openbaar toegankelijk gebied gelden geen welstandscriteria als bedoeld in artikel 3, lid 1, sub b van bijlage II van het Bor. Het bouwen binnen 1 meter van het openbaar toegankelijk gebied is daarmee vergunningvrij mogelijk, mits het bouwplan voldoet aan de overige criteria die zijn gesteld in artikel 3, lid 1 van bijlage II van het Bor.

Artikel 3 bepaalt overigens alleen dat bouwwerken die voldoen aan de criteria, vergunningvrij zijn voor de activiteit bouwen (artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo). Het bouwplan moet ook worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan. Als het bouwplan daaraan niet voldoet, moet er een omgevingsvergunning worden aangevraagd om af te wijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo).

Dakramen, daklichten, lichtstraten of soortgelijke daglichtvoorzieningen die maximaal 60 cm uit het dakvlak steken kunnen vergunningvrij worden aangebracht in de volgende gebieden:
- Holtenbroek (4)
- Aa-landen (5)
- Zwolle-Zuid (6)
- Stadshagen (7)
- Westenholte en Berkum (8)
- Wythmen en Windesheim (9)
- Gemengde zones (11)
- Bedrijventerrein (12)
- Buitengebied (13) met uitzondering van de gebieden waar een hoog welstandsniveau geldt

In gebieden met een hoog niveau van welstandstoetsing: de Binnenstad, de oude wijken (Assendorp, Kamperpoort en Diezerpoort), het stedelijk landschap, delen van het buitengebied en de polder Mastenbroek zijn uitstekende daglichtvoorzieningen tot 60 cm aan de voorzijde en de naar het openbaar toegankelijke gebied gekeerde zijkant niet welstands- en vergunningvrij. Ditzelfde geldt voor de oudere uitbreidingswijken (Veerallee/Katerveer, Pierik, Wipstrik en Dieze Oost en West), woonboten en in Stadshagen waar aanvullende beeldkwaliteitseisen gelden.

4.1.2 Welstandsvrije bouwwerken in het kader van de Woningwet
Op grond van artikel 12, lid 2, van de Woningwet kunnen één of meer categorieën van bestaande of nog te bouwen bouwwerken worden aangewezen, waarop de redelijke eisen van welstand niet van toepassing zijn. Voor die aangewezen categorieën bouwwerken is de welstandstoets (artikel 2.10, eerste lid, onder d van de Wabo) dan geen onderdeel van de beoordeling van de bouwaanvraag.

In de gemeente Zwolle zijn de volgende categorieën bouwwerken als zodanig aangewezen:
1. Beeldende kunst;
2. Attracties in de buitenruimte van een amusementscentrum of –park;
3. Het plaatsen van een vlaggenmast zonder reclame-uitingen.

Toelichting:
1. Beeldende kunst in de openbare ruimte wordt beoordeeld door de Adviespool Beeldende Kunst. Een extra (welstands)toets heeft geen toegevoegde waarde. Daarnaast kennen we beeldende kunst welke bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd, zoals Landgoed Anningahof. Ook in die situaties heeft een welstandstoets, net als voor beeldende kunst op particuliere terreinen, geen toegevoegde waarde.
2. De welstandscriteria zijn niet geschreven en toegesneden op attracties in een amusementscentrum of –park, zoals de dinosaurussen in Dinoland. Voor die bouwwerken, waarbij duidelijk is dat het bouwwerk zelf de attractie is, heeft een welstandstoets geen toegevoegde waarde. Gebouwen en bijbehorende of andere bouwwerken op het terrein, die niet zelfstandig kunnen worden aangemerkt als attractie, zoals een kiosk, restaurant of een entreegebouw, dienen wel te voldoen aan de redelijke eisen van welstand.
3. Voor het enkel plaatsen van een vlaggenmast heeft een welstandstoets geen toegevoegde waarde. Indien de vlaggenmast(en) worden geplaatst ten behoeve van en met een reclame-uiting, dan heeft een welstandstoets toegevoegde waarde voor het onderdeel reclame. Er zal dan een welstandstoets plaatsvinden op de reclame.

4.2 Welstandscriteria voor vergunningplichtige kleine bouwwerken

Ten behoeve van de toetsing van de omgevingsvergunningplichtige kleine bouwplannen zijn toetscriteria geformuleerd. Deze toetscriteria zijn gebaseerd op de sneltoetscriteria uit de Welstandsnota 2004. Het gaat hier om objectieve welstandscriteria die vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid geven. Deze criteria kunnen gezien worden als een verzameling standaardoplossingen die in elk geval geen bezwaren zullen oproepen. Ze gelden dan ook voor alle gebieden in de gemeente met uitzondering van monumenten, het beschermd stadsgezicht, woonboten en welstandsvrije gebieden/objecten.
Wanneer een bouwplan niet strijdig is met de toetscriteria kan de omgevingsvergunning over het algemeen binnen zeer korte termijn worden verleend, mits het bouwplan niet in strijd is met het bestemmingsplan.

Begrenzing Beschermd Stadsgezicht Zwolle

Bron: aanwijzingsbesluit Minister VROM d.d. 14 oktober 1993.



4.2.1 Toepassingen en gebruik

De toetscriteria kunnen gebruikt worden voor:
1. preventieve toetsing vooraf van kleinere bouwplannen
2. vrijwillige toetsing van omgevingsvergunningvrije bouwplannen

Voor repressieve toetsing van omgevingsvergunningvrije bouwplannen zijn de toetscriteria niet geschikt; daarvoor wordt verwezen naar de excessenregeling op pagina 13 in de welstandsnota.

Preventieve welstandstoetsing

Alle omgevingsvergunningplichtige bouwplannen dienen in ieder geval getoetst te worden aan het bestemmingsplan, de bouwverordening, het Bouwbesluit en aan redelijke eisen van welstand (met uitzondering van de welstandsvrije gebieden/objecten)
Wanneer een veel voorkomend klein bouwwerk niet aan de toetscriteria voldoet of wanneer er sprake is van een bijzondere situatie, waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria, wordt het bouwplan voorgelegd aan de welstandscommissie of een door de commissie gemandateerd lid. De welstandscommissie (of het gemandateerde lid) zal in deze gevallen met inachtneming van de gestelde toetscriteria en met onder andere de gebiedsgerichte of de algemene welstandscriteria beoordelen of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Op deze manier kunnen bouwwerken die in eerste instantie niet voldoen aan de toetscriteria alsnog door de welstandscommissie bezien worden in relatie tot de context van het gebied waar het bouwplan geplaatst wordt.
Van een bijzondere situatie is in ieder geval altijd sprake in door het Rijk aangewezen beschermde stads- of dorpsgezichten en bij, op of aan door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

Vrijwillige welstandstoetsing

Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met redelijke eisen van welstand of de excessenregeling kan een initiatiefnemer van een te bouwen omgevingvergunningvrij bouwwerk dit vrijwillig laten toetsen aan redelijke eisen van welstand. De toetscriteria kunnen dus ook dienen als adviserend kader.

4.2.2 Uitgangspunten

Bij het opstellen van de toetscriteria zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Relatie met het bestemmingsplan

In artikel 2.10 van de Wabo wordt geregeld dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt geweigerd als deze niet voldoet aan onder andere het Bouwbesluit,

de bouwverordening, het bestemmingsplan of de redelijke eisen van welstand. De welstandstoetsing dient alleen betrekking te hebben op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkelingen daarvan. In de Woningwet (artikel 12 lid 3) is geregeld dat als het bestemmingsplan het bouwwerk toestaat deze welstandshalve niet meer afgewezen kan worden op basis van plaatsing en maatvoering als deze reeds in het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Bestemmingsplanvoorschriften prevaleren dus boven welstandscriteria. Dit houdt in dat welstandscriteria in beginsel geen eisen kunnen stellen aan zaken die al geregeld zijn in het bestemmingsplan of bouwverordening. Wel is het mogelijk dat welstandscriteria een aanvullende werking hebben op het geregelde in het bestemmingsplan of bouwverordening.

Voor de opgenomen toetscriteria is ervan uitgegaan dat het bestemmingsplan altijd maatgevend is. Dat wil echter niet zeggen dat er geen toetscriteria over plaatsing en maatvoering zijn opgenomen, maar dat deze dan betrekking hebben op de visuele kwalitatieve hoedanigheid van het bouwwerk. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft functie, plaatsing en maatvoeringen van kleine bouwwerken.

Voor- en achterkant benadering

De voor- en achterkant benadering houdt in dat er met het oog op stedenbouw en welstand in een aantal gevallen verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of aan de achterkant van een bouwwerk. Vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan de achterkant.
Onder voorkant wordt in dit verband verstaan de voorgevel, het voorerfgebied en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar het openbaar toegankelijk gebied.
Onder achterkant wordt in dit verband verstaan de achtergevel, het achtererfgebied en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen. Het begrip 'weg' wordt nader verklaard in de Wegenverkeerswet. Het begrip 'openbaar toegankelijk gebied' wordt nader omschreven in artikel 1, lid 1, van bijlage II van het Bor .
Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld. In de toetscriteria is daarom voor een aantal bouwwerken onderscheid gemaakt tussen bouwwerken aan de voorkant en aan de achterkant. Voor dakkapellen is in de welstandscriteria onderscheid gemaakt in criteria voor het voor-en achtererfgebied. Het erf grenzend aan de zijgevel is afhankelijk van de situering een voorerfgebied (grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied) of achtererfgebied (niet grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied).



Afbeelding achter-voorerfgebied

'Objectieve' toetscriteria

De intentie van de Woningwet is dat gemeenten een toetsbaarder, objectiever en transparanter welstandsbeleid formuleren en uitvoeren. Dit betekent dat enerzijds een grote duidelijkheid moet zijn over het welstandstoezicht, en anderzijds dat de criteria een bepaalde eenduidigheid moeten hebben; m.a.w. 'objectief' toetsbaar moeten zijn.

Dit hoeft niet te betekenen dat de toetscriteria altijd 100% meetbaar, dus absoluut van aard, zijn. Absolute criteria leveren slechts één mogelijk resultaat op terwijl objectieve toetscriteria ook relatief van aard kunnen zijn, dus naar verhouding meer mogelijke oplossingen bieden in relatie tot omgeving, tijdsbeeld en/of gewenste ontwikkelingen. Omdat veel van deze factoren locatieafhankelijk zijn, is het opstellen van absoluut meetbare criteria niet eenvoudig. Absoluut meetbare criteria met betrekking tot materiaal, kleur en detailleringen kunnen bijvoorbeeld alleen per gebied of bouwstijl geformuleerd worden. Waar door de omgevingsafhankelijke factoren absoluut meetbare criteria niet mogelijk zijn, worden relatieve criteria gebruikt, waarbij veelal wordt verwezen naar vergelijkbare kenmerken van het hoofdgebouw, belendende bebouwing of bouwblok.

Helderheid en herkenbaarheid van gebouwen

Een gebouw heeft vaak een herkenbare hoofdvorm, of is opgebouwd uit meerdere in samenhang ontworpen delen. Elk deel is meestal zelf ook weer zorgvuldig opgebouwd uit massa's en vlakken, en die zijn vervolgens ook zelf weer in samenhang met de rest ontworpen. Bij de toetsing van plannen wordt gekeken of deze samenhang en zorgvuldigheid in het plan aanwezig zijn, dan wel gerespecteerd worden. In de toetscriteria is dit thema als uitgangspunt gehanteerd.
Bij de toetscriteria is meestal uitgegaan van een standaardplan voor het betreffende bouwwerk. Alle uitzonderingen daarop verdienen extra aandacht en worden dus getoetst door de welstandscommissie aan redelijke eisen van welstand.

4.3 Toetscriteria per type bouwwerk

4.3.1 Algemeen

In deze paragraaf worden criteria gegeven voor bijbehorende bouwwerken, dakkapellen, kozijn- en gevelwijzigingen, rolhekken, luiken en rolluiken. Een bouwplan is in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand als:

- Het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde toetscriteria, of;
- Het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, mits de vervanging geen gevolg is van repressief welstandstoezicht, of;
- Het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een in het betreffende bouwblok of straat eerder (afgelopen 3 jaar, met ingang van inwerkingtreding van deze nota) als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd exemplaar (bij gelijkvormige kapvorm/ woningtype), of;
- Het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen en door de gemeente geaccepteerde optionele toevoeging of wijziging voor een woonwijk.

Als er voor een bepaald type omgevingsvergunningplichtig bouwplan geen toetscriteria zijn opgenomen zal het bouwplan door de welstandscommissie getoetst worden. De welstandscommissie zal het bouwplan dan beoordelen op basis van de gebiedsgerichte en/of de algemene welstandscriteria opgenomen in de welstandsnota. Het kan voorkomen dat een bouwwerk in strijd is met de criteria maar wel een waardevolle en/of kwalitatieve toevoeging vormt voor het hoofdgebouw of de omgeving. Daarnaast kan het voorkomen dat juist het hoofdgebouw of de omgeving zich niet leent voor het voorgestelde bouwwerk. Om dit soort situaties te voorkomen is een vangnet gebruikt door het



zijaanbouw te dicht bij voorgevelrooilijn



zijaanbouw te hoog



opzichtig materiaalgebruik



goed geplaatst, passende vormgeving en materiaaltoepassing

toevoegen van de regel: "Deze criteria gelden tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria"
Tenzij anders is aangegeven, worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten.

4.3.2 Aan- en uitbouwen in het voorerfgebied

Omschrijving en uitgangspunten

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de omgevingsvergunningplichtige aan- en uitbouwen in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Aan- en uitbouwen worden in grote aantallen gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een aan- of uitbouw in het achtererfgebied. Om het straatbeeld te respecteren en intact te houden dient er bij de mogelijke toepassing van aan- en uitbouwen aan de voorkant een bufferzone aanwezig te zijn tussen gevel en straat.
De gemeente streeft in gebieden met een samenhangende ruimtelijk-formele karakteristiek naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Belangrijk is dat de contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw.

Criteria

Plaatsing

- Aan de zijgevel bedraagt de afstand tot de voorgevel minimaal 1,00 meter.
- Aan de voorgevel valt de aan- of uitbouw binnen de buitenste kozijnstijlen.

Maatvoering

- De hoogte is niet hoger dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw en onder de gootlijn van het hoofdgebouw (voorkant en zijkant).
- De breedte bedraagt maximaal 60% (voorkant),
- De diepte bedraagt maximaal 1,50 meter (voorkant), respectievelijk 4,00 meter (zijkant), ten opzichte van de oorspronkelijke gevel.

Vormgeving

- De vormgeving is in één bouwlaag met een van het hoofdgebouw afgeleide plattegrond.
- Plat afgedekt of desgewenst met een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, dakhelling en nokrichting. N.B. serres mogen voorzien zijn van een flauw-hellend transparant dak.
- Het betreft geen doorgetrokken dakvlak van hoofdgebouw over aan- of uitbouw.
- De vorm van kozijnen en ramen zijn gelijk aan of afgestemd op die van de kozijnen en ramen van het hoofdgebouw; bij serres een regelmatige verdeling van kozijnstijlen.
- Er is sprake van een van het hoofdgebouw afgeleide detaillering.

Materiaal en kleur

- Het materiaal- en kleurgebruik is gelijk of gelijkwaardig aan het hoofdgebouw, bij serres zijn dak en achtergevel volledig transparant.
- Bij tussenwoningen is er een gemetselde muur op de erfgrens (muurdam);



te hoog



geen afstemming op andere bijgebouwen



sterk afwijkend materiaalgebruik



goede afstemming op omgeving

4.3.3 Bijgebouwen en overkappingen in het voorerfgebied

Omschrijving en uitgangspunten

Een bijgebouw of overkapping is een grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag. Een bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis, of garage. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport of luifel boven een deur of raampartij. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als bijgebouwen en overkappingen zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een bijgebouw of overkapping in het achtererfgebied.
De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen en overkappingen: materialen en kleuren van gevels en dakvlakken afgestemd op die van het hoofdgebouw, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting. Een belangrijk kenmerk van een overkapping is de transparantie. Overkappingen mogen niet met wanden worden dichtgezet.

Bijgebouwen of overkappingen die contrasteren met het hoofdgebouw zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Criteria

Plaatsing

- Een bijgebouw of overkapping in het voorerf moet worden voorgelegd aan de welstandscommissie en getoetst aan de gebiedscriteria.
- Aan de zijgevel bedraagt de afstand tot de voorgevel minimaal 1,00 meter.

Maatvoering

- Bij toepassing van een plat dak bedraagt de hoogte maximaal 3,00 meter, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein.
- Bij toepassing van een kap bedraagt de goothoogte maximaal 3,00 meter gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein.

Vormgeving

- De vormgeving is in één bouwlaag met een rechthoekige of een van het hoofdgebouw afgeleide plattegrond.
- Het bijgebouw of de overkapping is plat afgedekt of met een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, dakhelling en nokrichting.
- Detaillering is afgeleid van het hoofdgebouw.

Materiaal en kleur

- Het materiaal- en kleurgebruik is gelijk of gelijkwaardig aan het hoofdgebouw of afgestemd op een tuinkarakter (metselwerk of hout).
- Er is geen toepassing van betonplaten of damwandprofielen .

4.3.4 Kozijn- en gevelwijzigingen in het voorerfgebied

Omschrijving en uitgangspunten

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Omdat de opbouw en indeling van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de straatwand moeten ook de kozijn- of gevelwijzigingen zorgvuldig worden ingepast. Samenhang en ritmiek in straatwanden mogen niet worden verstoord door incidentele kozijn- of gevelwijzigingen.
Met name een kozijn- of gevelwijziging in de voorgevel of zijgevel in het voorerfgebied vraagt om een zorgvuldige vormgeving. Een kozijn- of gevelwijziging moet passen bij het karakter van het hoofdgebouw en de karakteristiek van de omgeving. Een naoorlogse woning vraagt bijvoorbeeld om andere vormgeving dan een historisch pand uit de 19e eeuw.

Het uitgangspunt van de toetscriteria is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke te handhaven kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout. De materialisering en (mate aan) detaillering is voornamelijk afhankelijk van het gebiedsgerichte beoordelingskader.
Wijzigingen in de gevel die contrasteren met het hoofdgebouw of de directe omgeving zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Maatvoering

- Nieuwe gevelopeningen zijn gelijk aan of een afgeleide van de bestaande of oorspronkelijke gevelopeningen.
- Profielafmetingen van kozijnen en/of raamhout zijn overeenkomstig bestaand of oorspronkelijk.

Vormgeving

- De gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur/tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel.
- De samenhang en ritmiek van de straatwand blijft behouden.
- De samenhang van de gevel op de begane grond en verdieping(en) blijft behouden.
- Bij kozijn- of raamindelingen is sprake van een geringe wijziging door toevoegen of weglaten van stijlen, dorpels, roedes of ramen,
- De gevelopeningen blijven open en worden niet geblindeerd met panelen of schilderwerk.
- Details die kenmerkend zijn voor de oorspronkelijke architectuur van de gevel blijven behouden: Bijvoorbeeld lateien, onderdorpels, raamlijsten, speklagen, rollagen, metselwerkversieringen, dakgoten, ornamenten etc.

Materiaal en kleur

- Het materiaal- en kleurgebruik is overeenkomstig of gelijkwaardig aan de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw.
- Indien er sprake is van stalen kozijn- en raamprofielen worden deze vervangen door aluminium renovatieprofielen (alleen aluminium kan de dimensionering en profilering van staal benaderen)
- Indien er sprake is van kunststof kozijnen bij vervanging van houten kozijnen dan worden de oorspronkelijke of gelijkwaardige profilering van de houten kozijnen aangehouden.



te hoog op het dak, profiel van de woning wordt aangetast



vormgeving sluit niet aan op stijl van woning



te hoog, te gesloten



evenwichtig van plaatsing, grootte en vormgeving

4.3.5 Dakkapellen

Omschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied, voor het straatbeeld zeer bepalend. Later toegevoegde dakkapellen zijn zelden een verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is zal de welstandscommissie dan ook adviseren de dakkapel aan de achterkant van de woning aan te brengen (op het achtererf).
Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, afhankelijk van straatprofiel, vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) kan rust en samenhang brengen.
In plaats van een dakkapel kunnen ook dakramen worden aangebracht. Deze zijn minder dominant in het straatbeeld. Ook voor dakramen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Dakkapellen in het voorerfgebied

Een dakkapel in het voordakvlak of naar het openbaar gekeerde zijdakvlak (voor zover niet omgevingsvergunningvrij) is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of het beschermde stadsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Algemeen:

- voor het beschermde stadsgezicht gelden afwijkende (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Plannen in dat gebied worden voorgelegd aan de welstandscommissie en getoetst op de gebiedsgerichte criteria.
- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- geen dakkapel op een bijbehorend bouwwerk

Plaatsing en aantal:

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt
- bij een individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel
- minimaal 1.00 m. dakvlak boven, onder en aan weerszijden van de dakkapel, afstand tot boven en onderkant dak verticaal gemeten, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)
- niet meer dan één dakkapel per woning op het betreffende dakvlak

Maatvoering:

- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim
- breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3,50 m. gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)

Vormgeving:

- plat afgedekt
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van het hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

Materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken
- zijwanden dakkapel in wit of een donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak.

Dakkapellen in het achtererfgebied

Een dakkapel aan de achterkant (voor zover niet omgevingsvergunningvrij) is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de toetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies

aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of het beschermde stadsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd als er sprake is van een omgevingsvergunningplichtige dakkapel.

Algemeen:
- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw

Plaatsing en aantal:
- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt
- bij individuele woning/pand gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding achtergevel
- minimaal 0.50 m. dakvlak boven, onder en aan weerszijden van de dakkapel, afstand tot boven en onderkant dak verticaal gemeten, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)
- bij meerdere dakkapellen/dakramen een tussenruimte van minimaal 1.00 m.
- niet meer dan twee dakkapellen per woning op het betreffende dakvlak

Maatvoering:

plat afgedekte dakkapellen:
- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.75 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim

Aangekapte dakkapellen:
- afstand tussen de voet van de dakkapel en de gootlijn van de dakkapel maximaal 90 cm, totale hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak
- breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3.50 m. gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)

Vormgeving:
- plat afgedekt of, bij een dakhelling groter dan 45° desgewenst een aangekapte dakkapel met een minimale dakhelling van 25°
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

Materiaal en kleur:
- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- materiaal- en kleurgebruik van kap bij aangekapte dakkapel gelijk aan kap hoofdgebouw
- voorvlak grotendeels gevuld met glas, beperkte toepassing van dichte panelen
- zijwanden dakkapel in wit of een donkere kleur.

Aanvullende criteria voor dakkapellen per kapvorm

Bij een aantal afwijkende kapvormen zijn naast bovenstaande toetscriteria voor de voor- en achterkant een aantal aanvullende welstandscriteria van toepassing. In geval van combinaties van verschillende dakvormen zal door de welstandscommissie per situatie een afweging gemaakt worden van de toelaatbare uitbreidingen.

Zadeldak met hellingshoek <30°

Soms geeft een zadeldak door de flauwe helling weinig tot geen gelegenheid om een dakkapel toe te passen. Door de flauwe helling wordt de bovenzijde van de dakkapel namelijk (nagenoeg) gelijk met de nok. Hierdoor worden het dakvlak en het silhouet te sterk aangetast, daarom is het plaatsen van een dakkapel op een zadeldak met een helling kleiner dan 30° welstandshalve ongewenst. Een reguliere dakkapel is dus niet goed mogelijk.

Als de vrije hoogte onder de nok tenminste 2.00 meter bedraagt kan soms een oplossing worden gevonden door de nok te verplaatsen en te verhogen. Dan spreken we van een dakopbouw. Plaatsing valt dan onder een reguliere vergunningsprocedure en zal door de welstandscommissie worden getoetst op redelijke eisen van welstand.

Zadeldak met wolfseind

De beperkte maat van het wolfseind is ongeschikt voor toevoegingen. De zijdakvlakken zijn hiervoor meer geschikt, en dienen behandeld te worden als het zadeldak. Hierbij dienen de wolfseinden gerespecteerd te worden. Dakopbouwen zijn daarom niet gewenst.

Zadeldak met vliering
De basismaat van de vliering is te gering om een dakkapel of -opbouw te realiseren. Plaatsing hoog in het dakvlak geeft een onevenwichtig beeld. Bij deze dakvorm dus geen dakkapellen in het dakvlak.

Schild-, tent- of piramidedak
Het karakter van deze kapvormen, met naar de nok toelopende hoekkepers, vereist een zeer beperkte afmeting van de dakkapel. Bij situering van de dakkapel dienen de hoekkepers te worden gerespecteerd en dient minimaal een meter dakvlak vrij te blijven, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.

Mansardedak
Een daktoevoeging is toegestaan in het onderste deel van het dakvlak. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen een schuin afgedekte dakkapel en een dakkapel met plat dak. In beide gevallen dient de bovenaansluiting met het dakvlak op de knik van het dakvlak plaats te vinden.

Lessenaardak
Voor dakkapellen op lessenaardaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Afhankelijk van de hoek van het dak en de nok- en goothoogte gelden verschillende regels. Wanneer de hoek kleiner is dan 30° is een dakkapel welstandshalve niet wenselijk. Bij een hoek kleiner dan 45° is een dakkapel aanvaardbaar wanneer de vrije hoogte onder de nok meer dan 2.70 m meet, zodat de dakkapel voldoende ver onder de nok zal blijven.

Asymmetrisch dak
Een dakkapel hoog in het dakvlak geeft bij een asymmetrisch dakvlak een onevenwichtig beeld en is welstandshalve niet gewenst. Het advies hier is omzetten naar het andere dakvlak.

In het algemeen worden dakkapellen onder in het dakvlak toegepast. Door de grootte van het dakvlak ontstaat hiermede een goed en evenwichtig beeld. Door de hoogte van het dakvlak is hier een dakkapel met een inwendige hoogte tot de verdiepingsvloer voorstelbaar.

4.3.6 Rolhekken, luiken en rolluiken

<u>Omschrijving en uitgangspunten</u>
Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving echter ook een verlaten en ongastvrij aanzien geven hetgeen verloedering juist in de hand werkt. Daarom stimuleert de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen.
Bij woningen is het bouwen van rolhekken, luiken en rolluiken omgevingsvergunningvrij. Voor andere gebouwen dan woningen en woongebouwen voor zover aangebracht aan de buitenzijde van de voorgevel of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel, echter niet. Juist in winkelgebieden zijn de problemen met deze anti-inbraak en -vandalisme voorzieningen het grootst. De gemeente streeft er daarom naar dat rolhekken, luiken en rolluiken de uistraling van een pand niet negatief beïnvloeden.

<u>Welstandscriteria voor rolhekken of (rol)luiken</u>
Een rolhek, luik of rolluik is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande toetscriteria wordt voldaan. Voldoet een rolhek, luik of rolluik niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de toetscriteria dan kan de omgevingsvergunning voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Algemeen:
- voor het beschermde stadsgezicht gelden afwijkende (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Plannen in dat gebied worden voorgelegd aan de welstandscommissie en getoetst op de gebiedsgerichte criteria.

Plaatsing:
- aan de buitengevel, mits:
  - plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is
  - voor minimaal 90% bestaand uit heldere doorkijkopeningen
  - rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast
- ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel

4.4 Welstandscriteria voor monumenten

Procedure
Voor het in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument is een omgevingsvergunning nodig op grond van de Wabo. Voor wijzigingen aan gemeentelijke monumenten geldt op grond van de Wabo en de Erfgoedverordening Zwolle over het algemeen eveneens een omgevingsvergunningplicht.
De omgevingsvergunningaanvraag wordt overeenkomstig de Wabo altijd voor advies voorgelegd aan de welstands-/monumentencommissie. De commissie toetst de voorgestelde wijzigingen primair aan het belang van de instandhouding van de monumentale waarde van het betreffende pand. Daarbij wordt gerefereerd aan het gemeentelijke instandhoudingsbeleid (beleidsnota monumentenzorg en archeologie, uitvoeringsvoorschriften, eventueel bestemmingsplan, etc.) en aan de beschikbare bouwhistorische gegevens. Tot zover is het oordeel afkomstig van de monumentencommissie.
Als de aanvraag (mede) betrekking heeft op toevoegingen van nieuwe elementen op, aan of bij het monument, wordt de aanvraag mede beoordeeld op vormgevings- en dus welstandsaspecten. Hier is de welstandscommissie aan het woord en wordt gerefereerd aan de in deze nota geformuleerde welstandscriteria voor monumenten.
In geval van cultuurhistorisch waardevolle objecten kan op grond van de Wabo of het bestemmingsplan een vergunning nodig zijn. Bovenstaande is hier overeenkomstig van toepassing.

Kenmerken
Beschermde monumenten worden gekenmerkt door een samenhangend en gaaf geheel van architectonische stijlkenmerken. Een monument kan representatief zijn voor een bepaalde bouwstijl, maar kan ook een rijke bouwgeschiedenis hebben met verwijzingen naar verschillende bouwstijlen. Voor zover de bouwgeschiedenis niet duidelijk afleesbaar is, kan zij door bouwhistorisch onderzoek aan het licht komen. Cultuurhistorisch waardevolle objecten worden in het bestemmingsplan als zodanig aangeduid.

Waardering
Monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten worden in hoge mate gewaardeerd om hun architectuurhistorische kwaliteit, waardoor zij belangrijk bijdragen aan de kwaliteit en de identiteit van hun omgeving.

Dynamiek
Veranderende functies en aanpassingen van monumenten aan de hedendaagse gebruikseisen en regelgeving, oefenen druk uit op de intrinsieke kwaliteit van die monumenten.
Veranderingen in de omgeving van monumenten hebben gevolgen voor de uitdrukkingskracht van het monument.

Beleid
- Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.
- Het beleid is gericht op het behouden en herstellen van de historische kenmerken van het monument en de cultuurhistorisch waardevolle objecten.

Criteria
- De specifieke historische kenmerken van het monument of cultuurhistorisch waardevolle object vormen de uitgangspunten voor herstel, verbouw of functieverandering.
- Toevoegingen aan, op of bij monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten worden op herkenbare wijze vormgegeven. Hierbij vormen de historische stijlkenmerken van het object de inspiratiebron.
- Er is aandacht voor zorgvuldige detaillering en materiaalkeuze.

4.5 Object- en themagerichte criteria

4.5.1 Winkelpuien in de binnenstad en de oudere (uitbreidings)wijken

Voor het wijzigen van winkelpuien is meestal een omgevingsvergunning nodig. Het ontwerp wordt altijd voorgelegd aan de welstands-/monumentencommissie.

Criteria

Bij de beoordeling van een wijziging in de winkelpui in de gebieden binnenstad, de oudere wijken en de oudere uitbreidingswijken (de gebieden 1,2 en 3), gaat het beleid uit van het totale gevelbeeld als vertrekpunt. De criteria hierbij zijn:

- de pui heeft een duidelijke relatie met de bovenbouw van de gevel en met aangrenzende panden;
- de pui vertoont een goede verhouding in maat en schaal;
- de overgang van de openbare ruimte naar de winkel is helder vormgegeven;
- uitgangspunt is dat etalageruiten niet doorlopen tot op de grond; bijvoorbeeld toepassen van een plint
- de naamsaanduiding is in het ontwerp geïntegreerd;
- de materiaal- en de kleurkeuze zijn zorgvuldig en passend bij de situatie.

Voor de overige gebieden gelden de gebiedsgerichte criteria.

4.5.2 Woonwagenstandplaatsen

Voor het plaatsen van een bijbehorend bouwwerk op woonwagenstandplaatsen gelden de volgende criteria:

Criteria

Massa en vorm

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekig plattegrond
- overkapping met maximaal twee zijden tegen wanden en minimaal aan twee zijden open.
- plat afgedekt
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

Materiaal en kleurgebruik

- materiaal en kleur van de gevels, kozijnen en profielen zijn gelijk aan de woonwagen of zijn afgestemd op het tuinkarakter (metselwerk of hout). Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen.
- bij integratie met erfafscheiding zijn materiaal en kleurgebruik gelijk aan erfafscheiding

4.5.3 Reclame

Het gemeentelijke reclamebeleid stelt onder andere regels aan gevelreclame en aan uitstallingen en reclame-objecten, niet-zijnde gevelreclame. Voor zover deze beleidsregels een uitwerking zijn van artikel 12 van de Woningwet, maken zij integraal deel uit van deze welstandsnota. Dit is het geval voor elke vorm van reclame waarvoor een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

4.5.4 Winterterrassen

Omgevingsvergunningsaanvragen voor winterterrassen worden, naast het bestemmingsplan en beleidsregels, getoetst aan de volgende specifieke criteria:

- de toepassing van hoge transparante terrasschotten voor de afscherming tegen de wind en een hekje van maximaal 0,80 meter hoogte ter afbakening is het uitgangspunt;
- de opbouw van het winterterras dient te passen bij de architectuur van de bebouwing;
- het winterterras volgt de aanwezige perceellering en heeft een eigen individualiteit;
- er is aandacht voor zorgvuldige detaillering en ambachtelijke materialen, waarbij het winterterras moet aansluiten bij het pand en zijn omgeving.

4.5.5 Vergunningplichtige antenne-installaties

Het doel van de beoordeling van aanvragen tot het oprichten van een antenne-installatie is vooral het beperken van de storende visuele invloed op gebouwen en op de omgeving. De aanvraag kan betrekking hebben op masten met hekwerken, gebouwtjes of kasten, of op masten aan of op gebouwen. De aanvraag wordt beoordeeld op de volgende criteria:

- binnen de bebouwde kom is plaatsing op bestaande gebouwen, bij voorkeur op bedrijventerreinen of sportterreinen, het uitgangspunt;
- buiten de bebouwde kom is plaatsing langs verkeerswegen, bij voorkeur op plaatsen als parkeerplaatsen, benzinestations, horecagelegenheden, knooppunten, viaducten of bedrijventerreinen, het uitgangspunt;
- plaatsing wordt vermeden daar waar binnen gezichtsafstand al een mast aanwezig is;
- plaatsing wordt vermeden in het beschermde stadsgezicht, op monumenten en in gebieden die als waardevol zijn aangemerkt vanwege landschappelijke, cultuurhistorische of natuurwaarden;
- bij plaatsing op of aan gebouwen heeft integratie met bestaande of nieuwe elementen van dat gebouw de voorkeur;
- bij plaatsing op of aan gebouwen wordt de installatie zo onopvallend mogelijk geplaatst, dus bij voorkeur zo ver mogelijk van de dakrand;
- antennes met verschillende maten en vormen worden op een gemeenschappelijke drager geplaatst;

- bij plaatsing op of aan gebouwen volgt de gekozen plaats op een logische wijze de architectuur van het gebouw.

4.5.6 Collectoren of panelen voor warmteopwekking of elektriciteitsopwekking op een dak binnen het Beschermd Stadsgezicht

De 'beleidslijn en welstandscriteria zonnepanelen beschermd stadsgezicht' maakt integraal onderdeel uit van deze welstandsnota. Bij de toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning gelden de criteria zoals opgenomen in de 'beleidslijn en welstandscriteria zonnepanelen beschermd stadsgezicht'.

4.5.6.1 Platte daken

Op platte daken worden zonnepanelen/-collectoren toegestaan indien:

- de panelen/-collectoren niet zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied;
- de panelen/-collectoren een maximale hellingshoek hebben van 20 graden;
- de afstand tot de dakrand groter of gelijk is aan twee maal de hoogte van het hoogste paneel/collector, echter minimaal 1 meter vanaf de dakrand;
- de kleur van de panelen/-collectoren aansluit bij de kleur van de onderliggende dakbedekking. Over het algemeen zal dit een zwarte kleur zijn.

4.5.6.2 Zijdakvlakken (dwarskappen)

Op zijdakvlakken van dwarskappen (kapvorm die loodrecht (dwars) op de openbare weg staat) worden zonnepanelen/-collectoren toegestaan indien:

- de panelen/-collectoren niet zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied;
- de panelen/-collectoren niet zichtbaar zijn vanaf de volgende 'publieke gebouwen':
  - de Peperbus (Ossenmarkt 42), gezien vanuit de beveiligingsconstructie op de eerste omloop;
  - Museum de Fundatie (Blijmarkt 20), gezien vanuit de ramen van de uitbreiding 'de wolk';
  - het Stadhuis (Grote Kerkplein 15), gezien vanuit alle ruimtes;
  - de Sassenpoort (Sassenstraat 53), gezien vanuit alle binnenruimtes.
- de hellingshoek van de panelen/-collectoren is gelijk aan de dakhelling;
- de afstand tot de dakrand, de hoekkepers en de nok minimaal 4 pannen bedraagt;
- de historische kapconstructie gerespecteerd wordt en de onderliggende pannen niet worden verwijderd. Dit is niet verplicht voor 'jongere' bebouwing, gebouwd vanaf 1975;
- de panelen/-collectoren in een eenduidig en regelmatig patroon worden aangebracht;
- de kleur van de panelen/-collectoren aansluit bij de kleur van de onderliggende dakbedekking, bijvoorbeeld zwart of rood.

4.5.6.3 Voordakvlakken (langskappen)

Een voordakvlak (kapvorm die evenwijdig aan de openbare weg staat) is veelal zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied. Het aanbrengen van reguliere zonnepanelen/-collectoren is niet toegestaan. Elektriciteitsopwekkende voorzieningen zijn alleen mogelijk indien:

- deze worden geplaatst op 'jongere' bebouwing, gebouwd vanaf 1975;
- deze zijn geïntegreerd in het dakvlak, bijvoorbeeld gebakken matte zonnedakpannen met passende kleurstelling;
- deze aansluiten bij vorm, kleur, textuur en uitstraling van dakpannen;
- deze in een eenduidig en regelmatig patroon worden aangebracht;
- deze geen onevenredige afbreuk doen aan de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden, de context van de straat en de belendende bebouwing (ensemble).

4.5.6.4 Nieuwbouw

Bij nieuwbouw worden zonnepanelen/-collectoren toegestaan indien:

- de zonnepanelen/-collectoren op een architectonisch geïntegreerde wijze worden toegepast in het nieuwbouwplan;
- rekening wordt gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden, de context van de straat en de belendende bebouwing (ensemble);
- rekening wordt gehouden met een passende ritmiek, positionering en kleur;

4.6 Welstandscriteria voor woonboten en bijbehorende bouwwerken

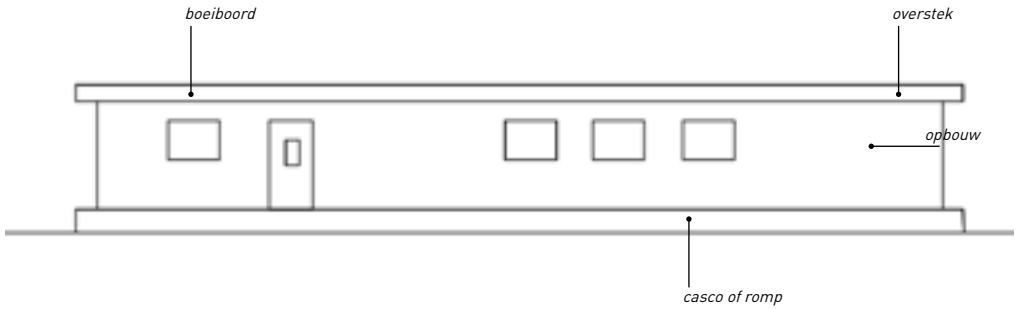
<u>Water als ruimtelijke drager</u>
Zwolle ontleent haar ruimtelijke structuur en identiteit niet alleen aan straten, pleinen, parken en gebouwen. Ook de gracht, de kanalen en weteringen zijn belangrijke dragers. Op diverse plekken in Zwolle liggen woonboten. Het zijn drijvende objecten waarop gewoond wordt. Historische schepen bepalen mede het cultuurhistorisch beeld en de historische kwaliteit van het beschermd stadsgezicht van Zwolle.

<u>Woonboten in Zwolle</u>
De gemeente Zwolle maakt onderscheid tussen woonboten: woonarken, woonvaartuigen en woonschepen. De ligplaatsen binnen het beschermd stadsgezicht zijn bestemd voor historische woonschepen. Buiten het beschermd stadsgezicht zijn naast woonschepen ook woonarken en woonvaartuigen op de aangewezen locaties toegestaan. De locaties voor woonboten met bijbehorende regels zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

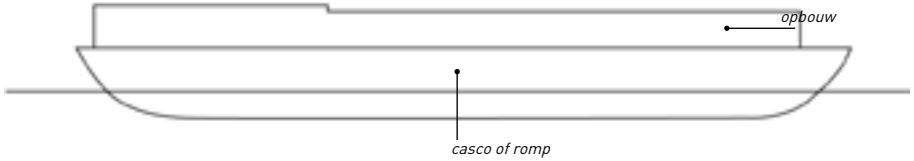
<u>Toetsingskader</u>
Woonboten:
van toepassing zijn:
het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de bouwverordening en de welstandsnota.
Varende woonschepen:
van toepassing zijn:
het bestemmingsplan, de ligplaatsenverordening en de welstandsnota.

<u>Beleid:</u>
Met het welstandsbeleid voor woonboten komt er een eenduidige regeling met toetsbare welstandscriteria voor de vervanging en verbouwing van woonboten in Zwolle. Het belangrijkste uitgangspunt daarbij is de verantwoorde inpassing van de woonboten in het stadsbeeld. Naast de specifieke criteria zijn de algemene welstandscriteria (H2.2.3) van toepassing.

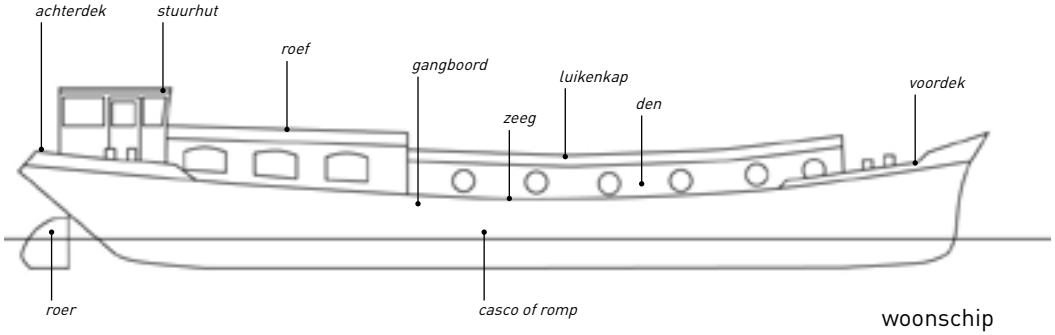
<u>Overgangsregeling</u>
Voor bestaande woonboten geldt een overgangsregeling.
Het nieuwe beleid betreft nieuwe aanvragen voor vervanging van een bestaande woonboot door een andere woonboot, of aanvragen voor wijziging van een woonboot die er al ligt (een bestaande woonboot). Bestaande woonboten die niet aan de nieuwe criteria voldoen, blijven gehandhaafd totdat de woonboot vervangen wordt.
Bij veranderingen aan bestaande woonboten gelden de nieuwe criteria voor het deel dat onder-



woonark



woonvaartuig



woonschip

deel vormt van de verbouwing. Daar waar bestaande schepen voor 01-01-2018 in een bepaalde mate niet aan specifieke criteria voldeden is het toegestaan dat deze na de aanpassing in vergelijkbare mate niet aan die criteria voldoen. De excessenregeling (H2.2.6) is van toepassing op zowel nieuwe als bestaande woonboten.

Gebieden
De gemeente Zwolle maakt onderscheid in twee gebieden;
Binnen het beschermd stadsgezicht (zie kaartbeeld p68): hier zijn alleen historische woonschepen toegestaan. Het type woonschip past door haar historiciteit en kwaliteit in de bijzondere omgeving van het beschermde stadsgezicht. De ligplaatsen aangemerkt voor horeca en cultuur zijn bestemd voor cultuur- en horecaschepen.
Buiten het beschermd stadsgezicht: hier zijn alle typen woonboten (woonschepen, woonarken en woonvaartuigen) toegestaan.

4.6.1 Binnen het beschermd stadsgezicht:

Beleid:
- Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.
- Het beleid is gericht op het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit op het water en het behoud en versterken van de cultuurhistorische waarde van het beschermd stadsgezicht.
- Het beleid is gericht op het behoud en versterking van de authenticiteit en de historische kenmerken van de schepen. De schepen hebben een vaarklaar uiterlijk en zijn voorzien van een bij het type vaartuig behorende vaaruitrusting. Zeilschepen met volledige vaaruitrusting zijn daarbij een aanwinst voor het beschermd stadsgezicht.
- Het betreffen uitsluitend historische schepen die herkenbaar zijn als bedrijfsvaartuig voor de binnenvaart.

Welstandscriteria:
Om aan het beleid te voldoen moeten de schepen zich voegen naar de bovenstaande beleidsuitgangspunten. Er zijn grote verschillen tussen de schepen met elk hun eigen geschiedenis. Voor de toepassing van de criteria moet altijd het doel van deze beleidsuitgangspunten worden meegewogen. Om de criteria goed te kunnen beoordelen moeten bij de aanvraag een scheepsbiografie en historische foto's worden bijgeleverd, voor zover beschikbaar.
Bij de welstandstoets van een schip binnen het beschermd stadsgezicht zijn de volgende criteria van belang:

Passend in de context van het beschermd stadsgezicht van Zwolle:
- Schepen die passen binnen het beeld van de bedrijfsvaartuigen voor de binnenvaart zoals die voor 1960 in de nabije omgeving van Zwolle kunnen hebben gevaren.
- Schepen die passend zijn binnen, en een positieve bijdrage leveren aan de cultuurhistorische waarde van het beschermd stadsgezicht.
- De schepen zijn gebouwd en bedoeld voor de binnenwateren of voor de binnen- en kustwateren. Ze zijn niet uitsluitend gebouwd en bedoeld voor zee (inclusief de Zuiderzee).

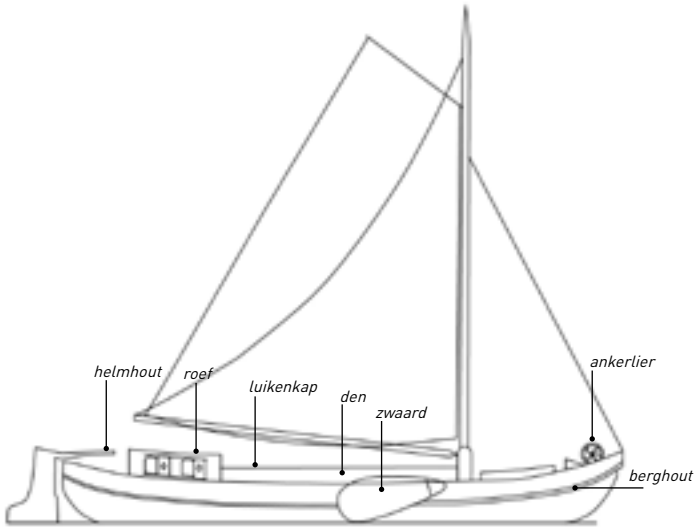
Oorspronkelijke staat:
- De vorm moet zo veel mogelijk aansluiten bij het oorspronkelijke karakter van het schip;
- De aanpassingen respecteren het historische beeld van het schip toen het in de beroepsvaart was.
- Voor- en achterdek en gangboorden moeten voldoende worden vrijgelaten;
- De roef en eventuele andere opbouwen (b.v. theehut, logies voor) moeten oorspronkelijk zijn of passen binnen wat oorspronkelijk gebruikelijk was.
- De stuurhut moet oorspronkelijk zijn of moet passen binnen wat oorspronkelijk gebruikelijk was. Met inachtneming hiervan mag de stuurhut in ieder geval niet langer zijn dan 20% van de lengte van het schip.
- De den mag slechts beperkt zijn verhoogd, afgestemd op de verhoudingen van het hele schip. De luikenkap mag in elk geval niet boven de roef uitsteken en in de regel ook niet boven de voorsteven.
- De luikenkap mag van een ander materiaal zijn (zoals staal) dan oorspronkelijk indien het passend is bij het karakter van het schip en het karakter van de oorspronkelijke vorm respecteert.
- Het gehele schip heeft evenwichtige verhoudingen die oorspronkelijk zijn of die passen binnen wat oorspronkelijk gebruikelijk was. Dit geldt ook als het schip is verlengd of ingekort. Er is symmetrie in de lengterichting.
- Opbouwen en andere onderdelen volgen de zeeg van het schip.
- De vaaruitrusting van het schip:
- Minimaal aanwezig zijn: een roer met helmhout of stuurwiel, bolders en anker/ankerlier. Bij (voormalige) zeilschepen moeten, wanneer dit belangrijk is voor het karakter van het schip, de mast en zwaarden aanwezig zijn (behalve wanneer het schip voor 1960 als beroepsvaartuig is omgebouwd naar een motorschip). Deze vaaruitrusting moet in stand worden gehouden.
- Latere wijzigingen en toevoegingen aan een schip moeten terughoudend en passend zijn binnen het gehele uiterlijk van het schip.
- Replica's zijn niet toegestaan.

Raamopeningen:
- In de roef, stuurhut, theehuis ramen of koekoek als oorspronkelijk of met vergelijkbare verhoudingen als oorspronkelijk.
- Kleine ramen in de den zijn beperkt toegestaan.
- Daklichten in de luikenkap (of vervangend dakvlak) zijn toegestaan zolang ze zorgvuldig zijn geïntegreerd.
- Kunststof lichtkoepels zijn niet toegestaan.
- Ramen volgen de zeeg van het schip.
- Ramen in de romp zijn in zeer beperkte mate toegestaan wanneer het onopvallend is uitgevoerd en het karakter van de romp van het schip niet wordt aangetast.

Materiaal en kleurgebruik:
- Diverse materialen en kleuren, gebruikelijk voor de voormalige bedrijfsvaartuigen voor de binnenvaart;
- Het kleurgebruik is terughoudend en passend bij het schip en de omgeving;
- Accent kleuren voor ondergeschikte delen zijn toegestaan.

Zonnepanelen:
- Zonnepanelen zijn zodanig geplaatst dat het oorspronkelijke karakter van het schip niet onevenredig wordt verstoord;
- Plaatsing op het dak van de stuurhut. Indien niet aanwezig dan plaatsing op het ruim. Bij zeilende schepen is plaatsing op de roef toegestaan.
- Plat liggend, voldoende afstand tot de randen.
- Bij plaatsing op het ruim in het ritme van de (oorspronkelijke) luikenkap, afgestemd op de daklichten, waarbij een richtlijn voor de maximale hoeveelheid een aaneengesloten vlak van 1/4 tot 1/3 van de luikenkap of dak op het ruim is;
- Het oppervlak zonnepanelen is beperkt, zodanig dat het ondergeschikt is in het beeld.
- Panelen en frame in een passende uni (zwarte) kleur.

<u>Cultuur- en horecaschepen:</u>
De ligplaatsen aangemerkt voor horeca en cultuur kunnen een afwijkende opbouw en vormgeving hebben. De romp is daarbij herkenbaar als (beroeps)vaartuig. In de opbouw bestaat samenhang tussen de verschillende onderdelen. Romp en opbouw zijn samenhangend en hebben goede verhoudingen.
De bovengenoemde criteria zijn daarbij richtinggevend, maar er bestaat ruimte om af te wijken, zolang het geheel samenhangend is en goede verhoudingen heeft.





<u>Oevervoorzieningen en toebehoren:</u>
Conform bestemmingsplan geen oevervoorzieningen.
De loopplank (of een voorziening om aan boord te komen) is passend bij een varend schip.
Bijboten zijn in het beeld van ondergeschikt belang.

<u>Afwijkingen op de criteria:</u>
- Indien in uitzonderingssituaties de criteria onvoldoende toereikend zijn kan worden teruggevallen op algemene criteria.
- In bijzondere situaties waarin een schip in positieve zin afwijkt van de criteria kan een positief advies worden gegeven op basis van toetsing aan de algemene criteria.

In al deze gevallen zal de welstandsadviseur gemotiveerd moeten afwijken van de bestaande criteria.

<u>Beoordeling historische schepen:</u>
De beoordeling zal plaatsvinden, op basis van deze criteria, in de welstands- en monumentencommissie, waarbij tenminste één expert met nautische kennis aanwezig is. De beschikbare documentatie, een historische onderbouwing en zo mogelijk een cultuurhistorische beschrijving moet aan de aanvraag worden toegevoegd. In de historische onderbouwing moet staan wat bekend is van de bouw en vroegere aanpassingen aan het schip, ondersteund met foto's en (vroegere) meetbrieven. In de cultuurhistorische beschrijving kan bijvoorbeeld staan wat het vaargebied was van het schip, welke vracht werd vervoerd, wie de eigenaren waren, etc.



4.6.2 Buiten het beschermd stadsgezicht:

De wateren buiten het beschermd stadsgezicht kenmerken zich door variatie en een afwisseling van diversiteit aan woonschepen, woonvaartuigen en woonarken. De context is in mindere mate historisch waardevol en kwetsbaar dan het beschermd stadsgezicht. Het beleid is hier minder streng. Kwaliteit in ruimtelijk aanzien is wel relevant voor de omliggende woonboten, voor aangrenzende bebouwing en voor passanten. Menige watergang is immers een recreatieve ader voor de stad waarlangs gefietst, gewandeld en gevaren wordt. Door de situering van de woonboten op het water is alzijdigheid belangrijk, dat wil zeggen een mate van openheid naar alle zijden. Er is in beginsel geen sprake van een achterkantsituatie maar hier is ruimte voor een locatiespecifieke afweging.
Belangrijk is ook de eigen identiteit van de bouwwerken op het water ten opzichte van bouwwerken op het land. De woonboten kenmerken zich onder andere door een horizontale opbouw van volume en gebruik van materialen die passen bij het drijvende karakter van het schip.

Beleid:

- Het niveau van de welstandstoetsing is regulier.
- Het beleid is gericht op het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit op het water en het versterken van de kwaliteit van de waterranden en oevers als hoogwaardig verblijfsgebied.
- Het beleid is gericht op variatie en een diversiteit van woonboten, passend binnen de omgeving.
- Alle typen woonboten (woonschepen, woonarken en woonvaartuigen) zijn toegestaan.

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moeten de woonboten zich voegen naar de bovenstaande beleidsuitgangspunten. Behalve naar het uiterlijk van het object zal gekeken worden hoe het object zich verhoudt tot zijn omgeving. Bij de welstandstoets van een woonboot buiten het beschermd stadsgezicht zijn de volgende criteria van belang. Voor de toepassing van de criteria moet altijd het doel van de beleidsuitgangspunten worden meegewogen.

Massa en vorm

- De massa en de vorm van het drijflichaam en de opbouw passen bij de typologie van een woonboot.
- Het individuele karakter van de woonboot is onderscheidend in volume- en gevelopbouw ten opzichte van de naastgelegen woonboten.
- Er bestaat samenhang in de samenstellende delen in de massa opbouw. Bij verbouwingen blijft de samenhang bestaan.
- Woonvaartuigen en woonschepen hebben een romp passend in de omgeving.
- De opbouw blijft binnen de contouren van het drijflichaam.
- De opbouwen van woonschepen hebben evenwichtige verhoudingen en passen bij het karakter van een varend schip. Voor- en achterdek en gangboorden van woonschepen worden voldoende vrijgelaten.
- Woonarken en woonvaartuigen hebben een plat dak of een flauw hellend dan wel licht gebogen dak.
- Terrassen en de omloop buiten het casco (gangboord) vormen een integraal onderdeel van de gevels van het drijflichaam of de opbouw. Een aparte drijvende constructie vormt een harmonieus geheel met het hoofdvolume.

Gevels

- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- Er is geen symmetrie in de langsgevels.
- Verbijzonderingen in de gevel versterken de architectonische kwaliteit.
- De gevels zijn alzijdig georiënteerd, vanwege de zichtbaarheid van de gevels voor omliggende woonboten, bebouwing en passanten.
- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.
- Terrassen vormen in verschijningsvorm één samenhangend geheel met de woonboot. Deze terrassen zijn alzijdig georiënteerd en zien er verzorgd uit. Een eventuele borstwering is in beeld ondergeschikt en overwegend transparant. Schuttingen zijn niet toegestaan.
- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik het uitgangspunt, dan wel een duidelijke verbetering.

Detaillering, kleur en materiaal

- Het aantal gebruikte materialen is beperkt.
- Materialen zijn afgestemd op het wonen op het water en het type vaartuig. Voor de opbouw zijn dat over het algemeen lichte materialen die passen bij het drijvende karakter, zoals hout, metaal, stucwerk of leien. Kunststof is alleen toegestaan indien het vergelijkbaar is met de esthetische kwaliteit van hout.
- Daken zijn van metaal, leien of zorgvuldig gedetailleerde bitumen of begroeiing.
- Luikenkappen van woonschepen zijn van metaal of hout.
- Het kleurgebruik moet passend zijn in de omgeving en niet onevenredig veel aandacht trekken.
- De detaillering is zorgvuldig en versterkt de architectonische principes van de woonboot.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik en detaillering uitgangspunt. Wijzigingen moeten terughoudend en passend zijn binnen het gehele uiterlijk.

- Andere noodzakelijke toevoegingen, zoals schoorstenen, passen qua afmeting, vorm en kleur in het totaalbeeld en zijn voldoende terughoudend in het beeld.

<u>Oevervoorzieningen en toebehoren:</u>
Bijbehorende bouwwerken op de wal bij ligplaatsen voor woonboten:

Massa en vorm:
- Bestaat uit één bouwlaag met een rechthoekig plattegrond.
- Plat afgedekt of met flauwe (dwars)kap.
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.

Materiaal en kleurgebruik:
- Materiaal en kleur van de gevels, kozijnen en profielen zijn gelijk aan het woonschip, of zijn afgestemd op het tuinkarakter (metselwerk of hout).
- Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen.

Toebehoren:
- De loopplank (of een voorziening om aan boord te komen) is ondergeschikt en passend in het geheel van oever en woonboot.
- Gebouwde erfafscheidingen respecteren de relatie met de (groene) oever en de omgeving.

Afwijkingen op de criteria:
- Indien de criteria onvoldoende toereikend zijn kan worden teruggevallen op algemene criteria.
- In bijzondere situaties waarin een schip in positieve zin afwijkt van de criteria kan een positief advies worden gegeven op basis van toetsing aan de algemene criteria.

In deze gevallen zal de welstandsadviseur gemotiveerd moeten afwijken van de bestaande criteria.



Bijlage 1. Begrippenlijst

A

Aanbouwen:	Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.
Aangekapt:	Met kap bevestigd aan dakvlak.
Achtererfgebied:	erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw, zoals bedoeld in het Besluit omgevingsrecht (Bor)
Achterkant:	De achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar toegankelijk gebied
Afdak:	Hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen.
Afstemmen:	In overeenstemming brengen met.
Antennedrager:	Antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.
Antenne-installatie:	Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
Asymmetrisch dak:	Zadeldak met twee verschillende goothoogtes en/of dakhellingen.
Authentiek:	Overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk.

B

Band:	Horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen, kunststeen of baksteen.
Bebouwing:	Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
Beschot:	Houten bekleding van een muur, inwendig als een lambrisering, meestal niet tot de volle hoogte.
Bedrijfsbebouwing:	Gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.
Behouden:	Handhaven, bewaren, in stand houden.
Belendende:	Naastgelegen, (direct) grenzend aan.
Beschermd Stadsgezicht:	Door de Minister aangewezen Beschermd Stadsgezicht Zwolle d.d. 14 oktober 1993, op grond van de Monumentenwet. Voor de begrenzing zie kaart op bladzijde 63.
Bijgebouwen:	Grondgebonden gebouw meestal van één bouwlaag dat los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.
Bijbehorend bouwwerk:	uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk met een dak, zoals bedoeld in het Bor.
Blinde wand:	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/gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis.
Bor:	Besluit omgevingsrecht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
Borstwering:	Lage dichte muur tot borsthoogte.
Bouwblok:	Een geheel van geschakelde bebouwing.
Bouwen:	Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.
Bouwlaag:	Horizontale reeks ruimten in een gebouw.
Bouwperceel:	Een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
Bouwwerk: :	Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren
Bovenbouw:	Bovenste, uit een oogpunt van gebruik meestal belangrijkste gedeelte van een gebouw, meestal in tegenstelling tot de onderbouw, het dragende gedeelte, fundament.
Bungalow:	Meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.

C

Carport: Afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning.

Classicisme: Stroming in de bouwkunst, bouwstijl.

Conformeren: Zich voegen naar, gelijkvormig maken, aanpassen aan, afstemmen op.

Context: Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.

Contrasteren: Een tegenstelling vormen.

Cultuurschip: Een schip dat herkenbaar is als een van origine varend schip en die, door het behoud van het oorspronkelijke casco-met-opbouw, de oorspronkelijke contouren en kenmerken niet wezenlijk verloren heeft, ten behoeve van het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur.

D

Dak : Overdekking van een gebouw of onderdeel ervan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak.

Dak afdekking: Vlak of hellend dak van een gebouw, waarop dekking is aangebracht.

Dakhelling: De hoek van het dakvlak.

Dakkapel: (Ondergeschikte) toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Daknok: Hoogste punt van een schuin dak.

Dakopbouw: Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

Dakraam: Raam in een dak.

Daktrim: Afwerking bovenzijde dakrand ten behoeve van waterkering.

Dakvlak: Een vlak van het dak/kap.

Dakvoet: Laagste punt van een schuin dak.

Damwandprofiel: Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.

Detail: Ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.

Detaillering: Uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen.

Diversiteit: Verscheidenheid, afwisseling, variatie.

Drager en invulling: De drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden).

Drijvend bouwwerk: Een bouwkundige constructie van enige omvang die drijft, die op de plaats van bestemming direct of indirect met de grond verbonden is en bedoeld is om ter plaatse te functioneren, met uitzondering van een schip als bedoeld in artikel 1, lid 7, van de Woningwet.

E

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, voor zover een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is, deze de inrichting niet verbieden.

Voorerfgebied: Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied

Achtererfgebied: Erf aan de achterkant en de niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw

Eerste verdieping: Tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen

Erker: Kleine toevoeging van meestal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.

F

Flat: Groot gebouw met meerdere verdiepingen/woonlagen. De appartementen in de flat zijn meestal gelijkvloers en worden op hun beurt flat/flatjes genoemd.

G

Galerij: Gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.

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

Gepotdekseld: Horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende gevelbeplating (oorspronkelijk houten planken).

Gevel: Verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.

(Gevel)geleding: Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, verspringingen of andere gevelkenmerken en -detailleringen.

Gevelmakelaar: Decoratieve bekroning van een geveltop.

Goot: Waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.

Gootklos: Zie klossen.

Gootlijn: Veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.

H

Historisch schip: Een woonschip welke aanvankelijk is gebouwd als bedrijfsvaartuig voor de binnenvaart, gebouwd voor 1960 en dat qua uiterlijk zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat van bouw en uitrusting is en wordt gehouden;

Hoekaanbouw: Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.

Hoek- en kilkeper: snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Hoofdgebouw: 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 belangrijkst is.

Horecaschip: Een schip dat herkenbaar is als een van origine varend schip en die, door het behoud van het oorspronkelijke casco-met-opbouw, de oorspronkelijke contouren en kenmerken niet wezenlijk verloren heeft, ten behoeve van een horecabedrijf.

I

Industriebebouwing: Bebouwing met een industriële bestemming.

Installatie: set van beeld- en/of geluidsapparatuur, het aanbrengen van technische toestellen (montage) en/of deze toestellen zelf

K

Kap: Samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.

Kavel: Grondstuk, kadastrale eenheid.

Keper: Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Kern: Veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van een dorp of stad.

Klossen: Uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten.

Kop: In het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw.

L

Lak: Afwerklaag van schilderwerk.

Landschappelijke waarde: De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van (niet levende en levende) natuur.

Latei: Draagbalk boven gevelopening.

Lessenaarsdak: Dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

Lichtkoepel: Raamconstructie meestal in een plat dak, in de vorm van een koepel.

Lijst: Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel. Kroonlijst, gootlijst.

Lineair: Rechtlijnig, langgerekt.

Lint(bebouwing): Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of waterverbinding.

Luifel: afdak buiten tegen de muur van een gebouw aangebracht en verder niet ondersteund, meestal boven een deur, raampartij of gehele pui.

M

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 om omgevingsvergunning.

Mansardekap: Een dak met aan twee zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak.
Markies: Opvouwbaar zonnescherm.
Massa: Zichtbaar volume van bebouwing.
Metselverband: Het zichtbare patroon van metselwerk.
Middenstijl: Verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.
Monument: Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988 of als bedoeld in de Erfgoedverordening
Muurdam: Op de erfgrens aan de gevel gemetselde muur.

N
Natuurlijke waarde: De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.
Negge: Het vlak c.q. de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.

O
Omgevingsvergunning: vergunning als bedoeld in de WABO
Ondergeschikt: Voert niet de boventoon.
Onderbouw: Het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met meerdere verdiepingen.
Ontsluiting: De toegang tot een gebouw, gebied of een terrein.
Oorspronkelijk: Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.
Oorspronkelijk (schip): De uiterlijke staat als bedrijfsvaartuig op een moment vóór het referentiejaar 1960.
Oorspronkelijke gevel: Gevel behorend tot de oudste gevels van een gebouw, gevel van een gebouw in zijn oorspronkelijke staat.
Openbaar toegankelijk gebied: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder b van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer
Origineel (schip): De uiterlijke staat van het schip zoals bij de eerste tewaterlating
Orthogonaal: Rechthoekig.
Oriëntatie: De hoofdrichting van een gebouw.
Overstek: Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.
Overkapping: Bouwwerk, geen gebouw zijnde.

P
Paneel: Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.
Penant: Gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, metselwerk in een gevel langs openingen.
Pilaster: Weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgestel te dragen.
Plaatmateriaal: Materiaal van kunststof, staal, hout meestal ten behoeve van gevelbekleding.
Plint: Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.
Profiel: omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan
Profilering: aangebrachte vorm en maatvoering van profiel
Portiek: Gemeenschappelijke trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur.

R
Raamdorpel: Horizontaal stenen element onder de onderdorpel van een houten kozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd.
Raamhout: Hout waaruit ramen vervaardigd worden of omlijsting waarbinnen het paneel van een deur of beschot wordt ingesloten. Ook wel draaiende of schuivende delen van kozijn/post.
Referentiekader: Het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar verwezen kan worden.
Renovatie: Vernieuwing.
Respecteren: Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.
Rijenwoningen: Geschakelde (eengezins)woningen in een rij.
Risaliet: Gevelvoorsprong, vooruitspringende partij van een bouwlichaam, meestal in het midden of op de hoeken
Ritmiek: Regelmatige herhaling.

Rollaag: Een in verband gemetselde laag van op hun kant of kop gemetselde stenen. Horizontale of gebogen rij stenen of betonbalk boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.

Rooilijn: Lijn die in het bestemmingsplan of bouwverordening aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.

S

Schilddak: Dak, gevormd door twee driehoekige schilden aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijde.

Slagenlandschap: Een landschap met langgerekte ontginningslinten met haaks daarop een stelsel van smalle kavels gescheiden door afwateringssloten.

Situering: Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

Speklaag: Lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk, doorgaans van Brabantse arduin, later ook van zandsteen.

Stijl: Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.

T

Tactiel: Met de tastzin verbonden.

Tent-, punt of pyramidedak: Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.

Textuur: De waarneembare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).

Tympaan: Driehoekig of segmentvormige bekroning van een (klassiek) gebouw of van een onderdeel daarvan.

U

Uitbouw: Aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.

V

Verdieping: bouwlaag

Volant: Strook stof als afronding en versiering van zonnescherm of markies.

Voorerfgebied: erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied

Voorgevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Voorgevelrooilijn: voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

Voorkant: De voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw, de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar het openbaar toegankelijk gebied .

W

Weg: Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994.

Windveer: Plank bevestigd langs de kanten van een met riet of pannen gedekt dak ter afdekking van de voorrand. Worden soms aan de bovenzijde over elkaar gekeept.

Winterterras: Een seizoensgebonden gebouw dat bedoeld is om beschutting te geven tegen weersinvloeden (regen, sneeuw, wind en kou) waarbij de constructie gedeeltelijk demontabel is en alleen gedurende de winterperiode aanwezig is, zoals beschreven is in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de Gemeente Zwolle,

Wolfdak/wolfeinden: Meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft (wolfeind).

Woning: Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Woonark: Een woonboot, niet (van origine) bedoeld om te varen, niet zijnde een woonschip.

Woonboten: Vaartuigen en drijvende bouwwerken, daaronder begrepen objecten te water, die hoofdzakelijk worden gebruikt als, of te oordelen naar zijn constructie of inrichting uitsluitend zijn bedoeld voor het gebruik als woning.
Een woonschip, een woonvaartuig en een woonark worden aangemerkt als woonboot;

Woonschip: Een woonboot die herkenbaar is als een van origine varend schip waarbij de oorspronkelijke contouren en kenmerken van het casco-met-opbouw niet wezenlijk verloren zijn gegaan;

Woonvaartuig: Een woonboot bestaande uit een casco van een van origine varend schip waarop een niet-authentieke opbouw is geplaatst.

Woonwagen:	Voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

Z

Zadeldak:	Een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.
Zijgevellijn:	Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.