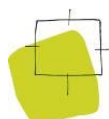




Welstandsnota 2014



BügelHajema

Plek voor ideeën



Welstandsnota 2014



Leusden/Amersfoort
132.00.01.15.00
Versie 1: vastgesteld door de gemeenteraad: 1 juli 2004
versie 2: juli 2005, versie 3: 19 februari 2010
versie 4; januari 2014

Inhoudsopgave

Deel A: Algemeen	3
1 Welstandsbeleid	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Bedoeling en opbouw van de welstandsnota	5
1.3 Gebruik van de welstandsnota	6
1.4 Relatie met overig ruimtelijk beleid	7
1.5 Juridische status	7
2 Beleidsinstrumenten	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Criteria voor kleinere bouwwerken	9
2.3 Objectgerichte criteria	10
2.4 Gebiedsgerichte criteria	10
2.5 Algemene welstandscriteria	10
2.6 Nieuwe projecten	11
2.7 Excessenregeling	11
2.9 Welstandsadvies en afwijken	11
Deel B: Beleidsregels	13
3 Criteria voor kleinere bouwwerken	15
3.1 Bijbehorende bouwwerken: aan- of uitbouwen	17
3.2 Bijbehorende bouwwerken: bijgebouwen of overkappingen	19
3.3 Kozijn- of gevelwijzigingen	21
3.4 Dakkapellen	23
3.5 Erf- of perceelafscheidingen	27
3.6 Dakopbouwen	28
4 Objectgerichte criteria	29
4.1 Object 'hallenhuisboerderij'	29
4.2 Object 'agrarische bedrijfswoning'	31
4.3 Object 'bedrijfsbebouwing'	33
4.4 Object 'niet agrarische woonbebouwing'	34
4.5 Object 'recreatieve bebouwing'	36
4.6 Object 'landgoederen'	37
5 Gebiedscriteria	39
5.1 Dorpslinten	40
5.2 Hamershof en De Biezenkamp	44
5.3 Leusden-Noord	46
5.4 Valleipark	53

5.5	Leusden-Oost	55
5.6	Leusden-West	57
5.7	Leusden-Zuid	61
5.8	Tabaksteeg	63
5.9	Kantorenlocaties	66
5.10	Bedrijventerreinen	69
5.11	Sportcomplexen	72
5.12	Achterveld	74
5.13	Groot Agteveld	76
5.14	Buurtschappen	77
5.15	Bos- en heidegebied	80
5.16	Slagenlandschap	82
5.17	Kampenlandschap	84
6	Nieuwe projecten	87
7	Excessenregeling	89
8	Algemene welstandscriteria	91
9	Welstandskaat	93
	Deel C: Bijlagen	95
	Bijlage A Monumenten Inventarisatie Lijst	97
	Bijlage B: Straatnamenregister	103
	Bijlage C: Begrippenlijst	117
	Bijlage D: Tekst algemene criteria	121

Deel A: Algemeen

1 Welstandsbeleid

1.1 Inleiding

De welstandsnota zoals die voor u ligt is opgesteld in het kader van de per 1 januari 2003 herziene Woningwet. De nota beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Leusden en dient als toetsingskader voor de welstandstoetsing in het kader van een omgevingsvergunning voor bouwen. In artikel 12a van de Woningwet is bepaald dat de gemeenteraad een welstandsnota vaststelt met beleidsregels waarin de criteria zijn opgenomen die burgemeester en wethouders hanteren bij het beoordelen van een omgevingsvergunningaanvraag op welstandsvereisten. Daarbij gaat het om de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. De voorliggende welstandsnota voorziet in de bedoelde criteria. Ontbreekt een dergelijke nota dan is welstandstoetsing niet meer mogelijk. De gemeente Leusden kiest daar niet voor.

De gemeente Leusden heeft in de aanvangsfase van het opstellen van de Welstandsnota, in 2003-2004, samengewerkt met zeven andere gemeenten in de Gelderse Vallei. Dit zijn de gemeenten Putten, Nijkerk, Bunschoten, Barneveld, Woudenberg, Scherpenzeel en Renswoude. Zo is voor het ruimtelijk samenhangende buitengebied één welstandsbeleid ontwikkeld. Ook is gestreefd naar zorgvuldige afstemming van criteria voor objecten die in meerdere gemeenten voorkomen.

Nadat enkele jaren gewerkt is met de welstandsnota heeft in 2006 een bijstelling plaatsgehad, waarbij bijvoorbeeld melding is gemaakt van het Beeldkwaliteitplan Hessenweg in Achterveld. In 2009 zijn opnieuw aanleidingen gevonden om tot aanpassingen te komen. Dat betreft met name het toevoegen van het deelgebied Tabaksteeg en het verwerken van beleidinzichten op het gebied van erf- of perceelafscheidings voor de voorgevel en van dakkapellen aan de achterkant.

Eind 2013 heeft een nieuwe aanpassing plaats gehad, waarbij de nota wat compacter en gemakkelijker hanteerbaar is gemaakt. Zo is het aantal welstandsgebieden teruggebracht van 31 tot 17, is een tekstuele vereenvoudiging doorgevoerd en zijn enkele bijlagen komen te vervallen. De aanpassingsronde is tevens benut om de nota te actualiseren ten aanzien van de (gebieds-)beschrijvingen en van nieuwe ontwikkelingen en beeldkwaliteitplannen, zoals het Valeipark en Groot Agteveld. Tevens is de nota aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor), op 1 oktober 2010. Naar aanleiding daarvan is voorliggende welstandsnota aangepast aan de nieuwe terminologie en procedures.

1.2 Bedoeling en opbouw van de welstandsnota

Het weigeren van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen wegens 'strijd met redelijke eisen van welstand', is ingrijpend. Dat zo'n oordeel goed is onderbouwd en de criteria democratisch zijn vastgesteld, dat het in alle openheid tot stand komt en dat er op te anticiperen valt, dat was de achtergrond van de wijziging van de Woningwet. De welstandsnota moet daaraan invulling geven op een wijze die de gevraagde duidelijkheid verschaft.

Daarnaast is het opstellen van de welstandsnota uiteraard een goede gelegenheid om het ruimtelijk kwaliteitsbeleid als geheel tegen het licht te houden en de plaats van welstand daarbij duidelijk te maken. De achtergronden daarvoor zijn in dit eerste hoofdstuk van het algemene deel (A) geschetst: het geeft

een overzicht van de uitvoering van het beleid en de daarin opgetreden veranderingen. Een overzicht van het beschikbare instrumentarium voor de welstandsnota is te vinden in hoofdstuk 2.

Deel B, welke de beleidsregels geeft, begint met hoofdstuk 3 waarin de criteria voor kleinere bouwwerken aan bod komen, waarna in hoofdstuk 4 de objectcriteria nader worden toegelicht. Vervolgens zijn in hoofdstuk 5 de gebiedsgerichte welstandscriteria voor de verschillende deelgebieden aan de orde. De hoofdstukken 6 en 7 gaan in op de welstandstoetsing in relatie tot nieuwe projecten en excessen, terwijl de algemene welstandscriteria in hoofdstuk 8 benoemd worden.

Onder C zijn bijlagen te vinden die het gebruik van de nota kunnen vergemakkelijken, zoals een lijst van gebruikte begrippen.

1.3 Gebruik van de welstandsnota

Wie in Nederland iets wil bouwen of verbouwen van enig formaat heeft daarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen nodig. Burgemeester en wethouders mogen (en moeten!) die omgevingsvergunning verlenen als het bouwwerk voldoet aan: het bouwbesluit, het bestemmingsplan, de bouwverordening én aan redelijke eisen van welstand. Het is dus een wettelijk vereiste dat een bouwplan naar uiterlijke verschijningsvorm voldoet aan wat daarover is bepaald in de Woningwet en wat er in het kort op neerkomt dat een bouwplan moet worden getoetst op zijn visuele kwaliteit, op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving. Daar is het algemeen belang mee gediend, want de buitenkant van het gebouw is de binnenkant van de stad of het dorp.

Een ieder kan in de welstandsnota opzoeken welke welstandscriteria bij de welstandsbeoordeling een rol zullen spelen. De welstandscriteria zijn duidelijk geformuleerd en afgeleid van de bestaande omgeving. Bij het ontwerpen van nieuwe gebouwen of aanpassingen van bestaande bouwwerken moet daarmee rekening worden gehouden. Wie bouwplannen heeft, kan al vroeg in het ontwerpproces in overleg treden met de gemeente, zodat snel duidelijk is of die plannen kans van slagen hebben.

De welstandsnota is vooral een sturend en stimulerend hulpmiddel en niet zozeer een instrument om van alles te verbieden. Voorkomen moet worden dat er gebouwen worden gerealiseerd die afbreuk doen aan de omgeving. In zo'n geval krijgt de indiener gelegenheid de plannen aan te passen.

De welstandsnota is geen leesboek. Het zal in de praktijk vooral worden gebruikt om (liefst vooraf) na te gaan met welke eisen de indiener van een bouwaanvraag te maken krijgt bij de vraag of het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Een verbouwing waar geen omgevingsvergunning voor bouwen voor nodig is, zal ook niet aan welstand worden getoetst.

Als het bouwplan onder de veel voorkomende kleinere bouwwerken valt (en geen monument betreft), dan kan vaak worden volstaan om kennis te nemen van de betreffende 'criteria voor kleinere bouwwerken' en om na te gaan of er bij het gebied waarin het bouwplan thuis hoort nog iets bijzonders over wordt gezegd. Voor de bouwplannen die daar niet onder vallen gelden de gebiedscriteria en eventueel de objectcriteria voor bepaalde grote bouwwerken. Dat zijn 'relatieve' criteria, ze zijn minder objectief dan die voor kleinere bouwwerken maar ze laten ook meer ruimte en vrijheid. Over de interpretatie van die gebiedscriteria waakt de welstandscommissie. Bij twijfel daarover is het verstandig om in een vroeg stadium met de (secretaris van) de commissie te overleggen. Bij monumenten geldt dat bouwplannen niet alleen aan de monumentencommissie worden voorgelegd, maar eveneens aan de welstandscommissie.

1.4 Relatie met overig ruimtelijk beleid

Welstand is onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Weliswaar een belangrijk onderdeel omdat het een wettelijke basis heeft, maar het kan niet de andere inspanningen op dat gebied vervangen. Voldoen aan redelijke eisen van welstand wil immers zeggen dat een zeker minimum aan zorg en zorgvuldigheid bij de totstandkoming van een bouwwerk is besteed aan de visuele kwaliteit. Niet meer maar ook niet minder.

Adequate plannen voor een goede ruimtelijke ordening zoals bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen blijven dus onverminderd noodzakelijk, evenals een doeltreffend sectorbeleid zoals een rolluiken- of reclameverordening. Ook een stimuleringsbeleid op het gebied van architectuur of het opdrachtgeverschap kan niet worden gemist als het streven verder gaat dan 'redelijke eisen van welstand'. Het is dan ook gewenst om van tevoren te weten hoe zwaar het belang is dat aan de visuele kwaliteit wordt gehecht. Tevens moet er geanticipeerd kunnen worden op de aspecten die bij de beoordeling aan de orde zullen komen. De criteria worden weliswaar in belangrijke mate ontleend aan de stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke context maar zijn bouwkundig en situatief van aard; het gaat om het bouwwerk en de plaatsing ervan. Daarbij mag de welstandstoets niet in het vaarwater van het bestemmingsplan terechtkomen. Het bestemmingsplan regelt, voor zover nodig voor een goede ruimtelijke ordening, de functie, de plaatsing en de afmetingen van bouwwerken. Welstandscriteria mogen de geboden ruimte in het bestemmingsplan niet onevenredig beperken. Als het bestemmingsplan alternatieve mogelijkheden biedt, bijvoorbeeld in de plaatsing van een bouwwerk of een zekere afwisseling in de goothoogte dan kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving. Uiteraard op basis van de welstandscriteria.

In de welstandsnota kan worden verwezen naar welstandscriteria die zijn opgenomen in andere documenten zoals beeldkwaliteitsplannen. Die moeten dan wel voldoen aan dezelfde eisen: inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening en vaststelling in de vorm van beleidsregels door de gemeenteraad.

1.5 Juridische status

De welstandscriteria zijn opgenomen in deze welstandsnota die door de gemeenteraad moet worden vastgesteld. De beleidsregels leggen een door het bestuursorgaan zelf te voeren beleid vast en binden daarmee "in beginsel" het bestuur. Die binding berust op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Deze beginselen verzetten zich enerzijds tegen dat het bestuursorgaan van die regels afwijkt, maar verlangen anderzijds dat iedere beslissing van het bestuur op zichzelf niet met die beginselen strijdt. Dit betekent dat burgemeester en wethouders bij de toepassing van hun welstandsbeleid moeten handelen in overeenstemming met de beleidsregels die in de welstandsnota zijn neergelegd, tenzij in een bijzonder geval de beginselen van behoorlijk bestuur dwingen tot een afwijking daarvan. Op haar beurt betekent dit voor de welstandscmissie dat zij moet adviseren conform de criteria, maar kan adviseren dat burgemeester en wethouders van hun "inherente afwijkingsbevoegdheid" gebruik maken.

2 Beleidsinstrumenten

2.1 Inleiding

Hoewel de Woningwet vraagt om zo concreet mogelijke criteria, zal het duidelijk zijn dat 'recepten' voor goede architectuur niet gegeven kunnen worden. Bij de zogenaamde kleinere bouwwerken kunnen de grenzen van wat aan redelijke eisen voldoet, redelijk scherp worden getrokken (criteria voor kleinere bouwwerken). Naarmate de complexiteit en de omvang van de bouwopgave toenemen, zullen de criteria minder letterlijk worden en wordt inschakeling van de welstandscommissie meer noodzakelijk. Dat geeft weliswaar minder zekerheid en duidelijkheid voor de burger, maar het vergroot de vrijheid voor vernieuwing en oorspronkelijkheid in het architectonisch ontwerp. Dan kan teruggegrepen worden op de algemene welstandscriteria die aan ieder welstandsadvies ten grondslag liggen. Dat is bijvoorbeeld het geval als de indiener van een bouwplan beslist zijn eigen weg wil volgen en het college van burgemeester en wethouders daaraan mee willen werken. Ook wanneer de objectcriteria of de gebiedscriteria ontoereikend blijken, zal de welstandscommissie op deze algemene criteria steunen in haar advies aan burgemeester en wethouders.

Voor kleine bouwinitiatieven die niet omgevingsvergunningvrij zijn, zal eerst worden nagegaan of ze binnen de termen van de criteria voor kleinere bouwwerken kunnen worden afgehandeld. Dit type welstandscriteria is dermate concreet dat een aspirant-bouwer als het ware vooraf zelf kan beoordelen of zijn bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Deze benadering kan ook betrekking hebben op de beoordeling van omgevingsvergunningplichtige *specifieke* objecten, waarbij het object, het bouwwerk zelf, bij de toetsing voorop staat. Dit zijn de objectcriteria. Voorts is een differentiatie van de welstandscriteria naar gebieden mogelijk (gebiedsgerichte criteria).

In het navolgende worden de aard en de werking van de verschillende soorten welstandscriteria beschreven. In deel B komen deze opnieuw aan de orde, als beleidskeuzen van de gemeente Leusden.

2.2 Criteria voor kleinere bouwwerken

Dit type welstandscriteria is dermate concreet dat een aspirant-bouwer op voorhand kan zien of zijn bouwplan daaraan voldoet. De criteria voor kleinere bouwwerken kunnen gezien worden als een verzameling 'standaardoplossingen' die in elk geval geen bezwaren zullen oproepen.

Per deelgebied en per welstandsniveau kunnen de criteria verschillen. In het beschermde stadsgezicht en bij de door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten, zijn de elders omgevingsvergunningvrije bouwwerken, in sommige gevallen omgevingsvergunningplichtig. Dat betekent dat voor die gevallen een omgevingsvergunning voor bouwen moet worden aangevraagd.

De rol van de trendsetter

Bij de criteria voor kleinere bouwwerken speelt de trendsetter een belangrijke rol: als het bouwplan overeenstemt met een bouwwerk dat eerder, met een positief welstandsadvies in hetzelfde woningblok of aan een zelfde woning in de straat werd gerealiseerd, dan wordt het geacht aan redelijke eisen van welstand te voldoen. Dat is redelijk en komt tegemoet aan de eis van rechtsgelijkheid. Maar het is ook

een instrument voor het levend houden van de welstandsnota. Goede voorbeelden uit het verleden én goede voorbeelden van de toekomst kunnen zo aan de criteria worden toegevoegd.

2.3 Objectgerichte criteria

Deze criteria kunnen betrekking hebben op de beoordeling van specifieke objecten, waarbij het object, het bouwwerk zelf, bij de toetsing voorop staat. Dit betreft bijvoorbeeld hallenhuisboerderijen, (agrarische) bedrijfsbebouwing of (burger-)woningen in het buitengebied.

De opzet van deze objectgerichte beoordelingskaders is vergelijkbaar met de hierna beschreven gebiedsgerichte beoordelingskaders. Ook hierbij gaat het steeds om 'relatieve' welstandscriteria. De bouwplannen worden altijd aan de welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling de criteria interpreteert in het licht van het concrete bouwplan. Objectgerichte criteria kunnen per deelgebied en per welstandniveau verschillen.

2.4 Gebiedsgerichte criteria

De gemeente kan de welstandscriteria differentiëren naar gebieden. De oorspronkelijke lintbebouwing vraagt om een andere benadering dan een bedrijventerrein of een nieuwe woonwijk. De wijze van indeling in gebieden kan typologisch of topografisch zijn; dat wil zeggen naar soort zoals woon- en werkgebieden, het voorzieningencentrum, woonwijken, bedrijventerreinen, buitengebied enzovoort of naar specifieke plaatselijke kenmerken, ongeacht de functie die het gebied heeft. De gemeente Leusden heeft er voor gekozen om daarbij tevens, waar mogelijk, aan te sluiten bij begrenzingen van de bestemmingsplannen, die immers vaak ook typologisch bepaald zijn. Het voordeel van een typologische indeling is ongetwijfeld de rechtszekerheid, in gelijke omstandigheden geldt een gelijk welstandsbeleid. Maar waar nodig hebben verbijzonderingen plaats binnen een deelgebied, om recht te doen aan de bijzondere kenmerken en kwaliteiten. Zo kan ook worden voorkomen dat het aantal deelgebieden te groot en dus onoverzichtelijk wordt.

2.5 Algemene welstandscriteria

In sommige gevallen zal teruggerepen moeten worden op algemene criteria die aan ieder welstandsadvies ten grondslag liggen. Dat is bijvoorbeeld het geval als de indiener van een bouwplan beslist zijn eigen weg wil volgen en burgemeester en wethouders daaraan mee willen werken. Ook wanneer de criteria voor kleinere bouwwerken of de gebiedscriteria ontoereikend blijken, zal de welstandscommissie op deze criteria steunen in haar advies aan burgemeester en wethouders.

De algemene criteria vormen een vangnet voor die gevallen waarin de overige criteria niet toereikend zijn. Welstandscriteria 'nieuwe stijl' zijn bovendien beleidsregels waaraan het gemeentebestuur gehouden is maar waarvan de burger mag vragen ze op zijn geval niet van toepassing te laten zijn. In dat geval moet het college van burgemeester en wethouders over andere instructies aan de welstandscommissie kunnen beschikken. Ze zijn ook, in hun samenhang, een illustratie van de wijze waarop een onafhankelijke deskundige en geïnteresseerde commissie tot een oordeel komt, niet door het 'afvinken' van onderdelen maar door een integrale afweging. Criteria zijn er om de voorspelbaarheid en doorzichtigheid van het welstandsbeleid te vergroten, niet om gemakzucht een kans te geven. In hoofdstuk 8 van de Beleidsregels wordt daar nader op ingegaan. Daarbij is gebruik gemaakt van een notitie van voormalig rijksbouwmeester prof. ir Tj. Dijkstra. De complete tekst is te vinden in een bijlage.

2.6 Nieuwe projecten

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

De welstandsnota beperkt zich in dit verband tot een procedurevoorschrift (zie hoofdstuk 6). Daarbij is tevens een constructie nodig wanneer met het bouwen begonnen wordt voordat de gemeenteraad de nieuwe welstandscriteria heeft vastgesteld.

2.7 Excessenregeling

De gemeente heeft de mogelijkheid om repressief (achteraf) in te grijpen indien vergunningsvrije bouwwerken in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Dit is het geval indien sprake is van excessen: buitensporigheden in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident zijn. Op grond van artikel 13a van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar aanschrijven om de strijdige situatie ongedaan te maken. De daarbij gehanteerde criteria moeten in de welstandsnota worden vermeld (zie hoofdstuk 7).

2.8 De welstandscommissie

De wettelijke taak van de welstandscommissie is het uitbrengen van adviezen aan burgemeester en wethouders ten aanzien van de vraag of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarvoor een aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie worden overigens geregeld in de gemeentelijke bouwverordening waarbij in ieder geval de wijze van openbaarheid van vergaderen, de verslaglegging van adviezen en de benoemingstermijn (maximaal drie jaar met eenmaal een herbenoeming van drie jaar).

2.9 Welstandsadvies en afwijken

Het welstandsadvies op een aanvraag voor een omgevingsvergunning is gebaseerd op de in deze welstandsnota genoemde criteria. Het advies dient, zeker in het geval van een negatief advies, voldoende te worden gemotiveerd. Duidelijkheid (van de welstandscriteria) en vrijheid (voor de indiener van een bouwplan) gaan niet altijd samen. Criteria, die vooraf worden opgesteld brengen onontkoombaar beperkingen met zich mee, die niet altijd redelijk zijn. Ze kunnen ontoereikend zijn voor juist dat ene geval dat zulke bijzondere omstandigheden kent dat afwijken van de criteria gerechtvaardigd is. Er kan ook sprake zijn van een bijzondere oplossing, die weliswaar op een of meer punten van de criteria afwijkt maar die toch goed in de omgeving past of zelfs een verrijking voor de buurt betekent. Voor die gevallen kan de systematiek van de welstandsnota als volgt worden ingezet.

Op aanvraag en motivatie van de indiener kan een klein bouwwerk, dat niet aan de criteria voor kleinere bouwwerken voldoet of kan voldoen, worden voorgelegd aan de welstandscommissie met de vraag of het op de van de criteria voor kleinen plannen afwijkende onderdelen aan de gebiedscriteria voldoet. Een ander, regulier omgevingsvergunningplichtig bouwwerk dat niet aan de gebiedscriteria voldoet, kan op

gemotiveerde aanvraag worden voorgelegd aan de welstandscommissie met de vraag of het op de afwijkende punten de toets van de algemene welstandscriteria kan doorstaan. Gezien de interpretatieruimte die de gebiedscriteria bieden mogen in dat geval bijzondere eisen aan het architectonisch vakmanschap worden gesteld. Het gaat immers om afwijkingen die door burgemeester en wethouders en door de welstandscommissie goed gemotiveerd moeten kunnen worden. Tegenover de gemeenteraad maar ook tegenover diegenen die niet voor zo'n afwijking in aanmerking kwamen. De vraag is vervolgens wat de consequentie is van die afwijkingen en van eerdere bouwaanvragen die afwijken van de nu vastgelegde criteria en eerder met een positief welstandsadvies zijn gerealiseerd.

Burgemeester en wethouders kunnen, mits met redenen omkleed, afwijken van het advies. Dat kan zijn omdat zij van oordeel zijn dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd of toegepast. Indien burgemeester en wethouders bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komen dan de welstandscommissie, dan kunnen zij, voordat het besluit op de vergunningaanvraag wordt genomen maar binnen de daarvoor geldige afhandelingstermijn, een nader advies (second opinion) vragen.

Afwijken om andere redenen kan ook op basis van artikel 2.10 lid 1 onder d Wabo. Dat biedt de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de omgevingsvergunning te verlenen, indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard.

Burgemeester en wethouders kunnen, ook op advies van de welstandscommissie, eveneens afwijken van de welstandscriteria. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan de vastgelegde criteria maar toch niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. De welstandsnota moet daarvoor voldoende duidelijkheid geven over het te voeren algemene ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Indien burgemeester en wethouders afwijken van het advies van de welstandscommissie dan wel de 'second opinion', wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Deel B: Beleidsregels

3 Criteria voor kleinere bouwwerken

In het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn alle bouwwerken opgesomd die onder bepaalde voorwaarden omgevingsvergunningsvrij, en dus 'welstandsvrij' zijn. Alle andere bouwwerken zijn omgevingsvergunningplichtig. Voor een aantal nauwkeurig benoemde kleine bouwwerken zijn 'criteria voor kleinere bouwwerken' opgesteld. Dat zijn zodanig helder geformuleerde welstandsregels dat zij voor iedereen begrijpelijk zijn en in principe door de vergunningaanvrager kunnen worden getoetst. In de gemeente Leusden gaat het om de volgende kleine bouwwerken:

1. bijbehorende bouwwerken: aan- of uitbouwen;
2. bijbehorende bouwwerken: bijgebouwen of overkappingen;
3. kozijn- of gevelwijzigingen;
4. dakkapellen;
5. erf- of perceelafscheidingsmuren;
6. dakopbouwen.

Er zijn geen criteria opgesteld voor reclame-uitingen. De gemeente Leusden beschikt immers over beleid op dit onderdeel (Nota Reclamebeleid, vastgesteld 22 februari 2001), welke als toetsingskader gebruikt wordt.

Indien een bouwwerk dat valt onder de bovengenoemde categorieën niet omgevingsvergunningsvrij is, moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. In dat geval treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelen op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bouwplan past binnen het bestemmingsplan, wordt het bouwplan door de rayonarchitect/de welstandscommissie of door een daartoe bevoegd persoon getoetst. Voldoet het plan aan de criteria, dan wordt een positief welstandsoordeel gegeven. Indien een bouwwerk niet voldoet aan de criteria voor kleinere bouwwerken, omdat sprake is van een bijzonder ontwerp of van een bijzondere situatie, zoals aan een monument of in het beschermd stadsgezicht, dan kan het bouwplan voorgelegd worden aan de welstandscommissie. Dat is ook het geval als er twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria voor kleinere bouwwerken. De welstandscommissie maakt bij de beoordeling van het bouwplan –voor zover van toepassing– gebruik van de criteria voor kleinere bouwwerken, de objectcriteria, de gebiedsgerichte en algemene welstandscriteria.

Voorerfgebieds- en achtererfgebiedsbenadering

Er wordt onderscheid gemaakt tussen het voorerf- en achtererfgebied. Het achtererfgebied is het erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw. Het voorerfgebied is dat deel van het erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

Trendsetter

Eerst wordt vermeld of de zogenaamde trendsetterregeling van toepassing is. Dat is het geval als een zelfde bouwwerk in dezelfde omstandigheden al is vergund of als er al een goedgekeurd ontwerp voor is gemaakt. De gemeente gebruikt deze trendsetters als welstandstoets. In sommige gevallen, zoals bij alle dakkapellen of bij een aan- of uitbouw aan de voorgevel, is de trendsetter verplicht gesteld. Informatie over de standaardplannen is verkrijgbaar bij de gemeente.

Dan volgen de welstandscriteria, als er geen trendsetter aanwezig is. Naar inhoud hebben deze, indien van toepassing, betrekking op de plaatsing, de vorm, de maatvoering, de detaillering en het materiaal- en kleurgebruik.

Omgevingsvergunning en welstandstoetsing

De toepassing van welstandstoetsing is gekoppeld aan de omgevingsvergunningplicht voor bouwen. Onder bepaalde voorwaarden mag zonder omgevingsvergunning worden gebouwd. Deze wordt dan ook niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand.

3.1 Bijbehorende bouwwerken: aan- of uitbouwen

Bijbehorende bouwwerken: aan- of uitbouwen in het ACHTERERFGEBIED

- Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet of wanneer burgemeester en wethouders overwegen bij omgevingsvergunning daarvan af te wijken.
- Bouwaanvragen die betrekking hebben op monumenten en op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de Welstandscommissie en aan de Monumentencommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- het bouwwerk moet overeenkomstig een bestaande aan- of uitbouw in hetzelfde woningblok zijn, die met een positief welstandsadvies is gerealiseerd, of
- het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of
- het bouwplan voldoet, indien geen trendsetter zoals bedoeld onder A en B aanwezig is, aan de volgende criteria:

Plaatsing	direct aan de oorspronkelijke achter- of zijgevel, 1 m terug van de voorgevelrooilijn.
Vorm	<ul style="list-style-type: none">- geen aanbouw, indien er al een aanbouw aanwezig is;- rechthoekig;- plat afgedekt.
Maatvoering	boeibord minder dan 0,3 m.
Materiaal	overeenkomstig het hoofdgebouw.
Kleur	overeenkomstig het hoofdgebouw.
Gebiedsgerichte criteria	dit zijn basiseisen, per deelgebied kan daarvan worden afgeweken, er kunnen minder of meer eisen worden gesteld. Zie daarvoor de gebiedsgerichte criteria die voor het adres gelden.

Bijbehorende bouwwerken: aan- of uitbouwen in het VOORERFGEBIED

- Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet of wanneer burgemeester en wethouders overwegen bij omgevingsvergunning daarvan af te wijken
- Bouwaanvragen die betrekking hebben op monumenten en op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de Welstandscommissie en aan de Monumentencommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan, of

- het bouwwerk moet overeenkomstig een bestaande aan- of uitbouw in hetzelfde woningblok zijn, die met een positief welstandsadvies is gerealiseerd, of
- het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of
- het bouwplan voldoet, indien geen trendsetter zoals bedoeld onder A en B aanwezig is, aan de volgende criteria:

Plaatsing	gebouwd aan: <ul style="list-style-type: none">- de oorspronkelijke voorgevel;- een naar de weg of het openbaar groen gekeerde oorspronkelijke zijgevel.
Vorm	<ul style="list-style-type: none">- rechthoekige hoofdvorm;- indeling gevel(s) conform/in overeenstemming met het hoofdgebouw;- aan de voorgevel: zonder verbreding van de oorspronkelijke gevelopening(en);- kozijnhoogte en hoogteplaatsing van het kozijn gelijk aan het oorspronkelijke raam;- plat afgedekt.
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none">- boeibord minder dan 0,30 m;- conform het bestemmingsplan
Materiaal	overeenkomstig het hoofdgebouw, of, als een serre wordt gebouwd, van glas.
Kleur	overeenkomstig het hoofdgebouw.
Gebiedsgerichte criteria	dit zijn basiseisen, per deelgebied kan daarvan worden afgeweken, er kunnen minder of meer eisen worden gesteld. Zie daarvoor de gebiedsgerichte criteria die voor het adres gelden.

3.2 Bijbehorende bouwwerken: bijgebouwen of overkappingen

Bijbehorende bouwwerken: bijgebouwen of overkappingen in het ACHTERERFGEBIED

- Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet of wanneer burgemeester en wethouders overwegen bij omgevingsvergunning daarvan af te wijken.
- Bouwaanvragen die betrekking hebben op monumenten en op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de Welstandscommissie en aan de Monumentencommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- het bouwwerk moet overeenkomstig een bestaand bijgebouw of een bestaande overkapping in hetzelfde woningblok zijn, die met een positief welstandsadvies is gerealiseerd, of
- het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of
- het bouwplan voldoet, indien geen trendsetter zoals bedoeld onder A en B aanwezig is, aan de volgende criteria:

Plaatsing	1 m achter de voorgevelrooilijn.
Vorm	kapvorm: plat of met schuine kap tot maximaal 45°.
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none">- plat: met een maximum goothoogte van 3 m;- kap: met een maximum goothoogte van 3 m en maximaal 5 m nokhoogte.
Materiaal	indien aan het hoofdgebouw geplaatst of op minder dan 3 m afstand daarvan, overeenkomstig het hoofdgebouw.
Kleur	<ul style="list-style-type: none">- indien aan het hoofdgebouw geplaatst of op minder dan 3 m afstand daarvan, overeenkomstig het hoofdgebouw;- donkere, dekkende kleur, in het geval van (standaard) prefab houten tuinhuisjes met een oppervlakte van maximaal 10m².
Gebiedsgerichte criteria	dit zijn basiseisen, per deelgebied kan daarvan worden afgeweken, er kunnen minder of meer eisen worden gesteld. Zie daarvoor de gebiedsgerichte criteria die voor het adres gelden.

3.3 Kozijn- of gevelwijzigingen

Kozijn- of gevelwijzigingen in de VOORGEVEL en een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde ZIJGEVEL

- *Bouwaanvragen die betrekking hebben op monumenten en op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de Welstandscommissie en aan de Monumentencommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.*

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- de kozijn- of gevelwijziging moet overeenkomstig een bestaande kozijn- of gevelwijziging in hetzelfde woningblok zijn, die met een positief welstandsadvies is gerealiseerd, of
- de kozijn- of gevelwijziging is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of
- het bouwplan voldoet, indien geen trendsetter zoals bedoeld onder A en B aanwezig is, aan de volgende criteria:

Plaatsing	in de voorgevel van een woning of woongebouw of een naar de weg of het openbaar groen gekeerde zijgevel;
Vorm	<ul style="list-style-type: none">- zonder aantasting van de bestaande gevelopening;- kozijnindeling gerelateerd aan bestaande kozijnindeling;- bij vervanging van een garagedeur door een pui: geen gemetselde borstwering;- bij vervanging van raamkozijnen: gelijke kozijnen gelijktijdig vervangen.
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none">- profielmaten gelijk of nagenoeg gelijk aan bestaande kozijnonderdelen;- nieuwe gevelopeningen in de zijgevel;<ul style="list-style-type: none">- maximaal 1 m² voor een raam;- maximaal 2,5 m² voor een deur.
Materiaal	overeenkomstig de bestaande kozijnen.
Kleur	overeenkomstig het hoofdgebouw.
Gebiedsgerichte criteria	dit zijn basiseisen, per deelgebied kan daarvan worden afgeweken, er kunnen minder of meer eisen worden gesteld. Zie daarvoor de gebiedsgerichte criteria die voor het adres gelden.

3.4 Dakkapellen

Dakkapellen in het ACHTERDAKVLAK of het niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde ZIJDAKVLAK

- Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet of wanneer burgemeester en wethouders overwegen bij omgevingsvergunning daarvan af te wijken.
- Bouwaanvragen die betrekking hebben op monumenten en op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de Welstandscommissie en aan de Monumentencommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- het bouwplan moet overeenkomstig een bestaande dakkapel in hetzelfde woningblok zijn, die met een positief welstandsadvies is gerealiseerd, of
- de dakkapel is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of
- het bouwplan voldoet, indien geen trendsetter zoals bedoeld onder A en B aanwezig is, aan de volgende criteria:

Plaatsing	<ul style="list-style-type: none">- bij enkele dakkapellen: onderzijde meer dan 0,5 m en niet meer dan 1 m boven de dakvoet en bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;- zijanten meer dan 0,5 m uit het hart van de bouwmuur of zijkant van het dakvlak (bij hoekkepers aan de bovenkant en bij kilkepers aan de onderkant van de dakkapel gemeten);- bij meer dan één dakkapel regelmatige rangschikking op een horizontale rij met een minimale tussenruimte van 1 m;- dakkapellen boven elkaar zijn niet toegestaan op een niet-geknikt achterdakvlak over twee bouwlagen van seriematige aaneengebouwde woningen, waarbij maximaal één hoog geplaatste dakkapel en één laaggeplaatste dakkapel is toegelaten en waarbij de bovenste dakkapel centraal wordt geplaatst ten opzichte van de zijanten/bouwmuren.
Vorm	<ul style="list-style-type: none">- plat afgedekt;- de maatverhoudingen van boven elkaar geplaatste dakkapellen komen overeen.
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none">- hoogte: niet meer dan 1,75 m, gemeten tussen onderkant kozijn en bovenkant boeibord;- bij dakkapellen boven elkaar mag de hoogte van de bovenste dakkapel niet meer dan 1,2 m bedragen en mag de breedte van de bovenste dakkapel niet meer bedragen dan 1/3 van de breedte van het dakvlak;- boeibord niet hoger dan 0,3 m;- geen borstwering;- overstekken niet meer dan 0,15 m;- gelijke breedte van vensters van boven elkaar geplaatste dakkapellen.

Kleur	<ul style="list-style-type: none"> - overeenkomstig het hoofdgebouw; - bij dakkapellen boven elkaar: overeenkomstig het hoofdgebouw of overeenkomstig de aanwezige dakkapel(len).
Gebiedsgerichte criteria	dit zijn basiseisen, per deelgebied kan daarvan worden afgeweken, er kunnen minder of meer eisen worden gesteld. Zie daarvoor de gebiedsgerichte criteria die voor het adres gelden (zoals in Tabaksteeg).

Dakkapellen in het VOORDAKVLAK of het naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde ZIJDAKVLAK

- Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet of wanneer burgemeester en wethouders overwegen bij omgevingsvergunning daarvan af te wijken.
- Bouwaanvragen die betrekking hebben op monumenten en op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de Welstandscommissie en aan de Monumentencommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- A. het bouwplan moet overeenkomstig een bestaande dakkapel in hetzelfde woningblok zijn, die met een positief welstandsadvies is gerealiseerd, of
- B. de dakkapel is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of
- C. het bouwplan voldoet, indien geen trendsetter zoals bedoeld onder A en B aanwezig is, aan de volgende criteria:

Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> - onderzijde meer dan 0,5 m en niet meer dan 1 m boven de dakvoet en bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok; - zijkanten meer dan 0,5 m uit het hart van de bouwmuur of zijkant van het dakvlak (bij hoekkepers aan de bovenkant en bij kilkepers aan de onderkant van de dakkapel gemeten); - bij meer dan één dakkapel regelmatige rangschikking op een horizontale rij met een minimale tussenruimte van 1 m; - dakkapellen boven elkaar zijn niet toegestaan; - geen dakkapellen op de voordakvlak of het openbaar gelegen zijdakvlak van een aan- of uitbouw.
Vorm	<ul style="list-style-type: none"> - plat afgedekt; - de maatverhoudingen van naast elkaar geplaatste dakkapellen komen overeen.
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none"> - hoogte: niet meer dan 1,75 m, gemeten tussen onderkant kozijn en bovenkant boeibord; - boeibord niet hoger dan 0,3 m; - geen borstwering; - overstekken niet meer dan 0,15 m.
Kleur	<ul style="list-style-type: none"> - overeenkomstig het hoofdgebouw of overeenkomstig de aanwezige dakkapel(len).
Gebiedsgerichte criteria	dit zijn basiseisen, per deelgebied kan daarvan worden afgeweken, er kunnen minder of meer eisen worden gesteld. Zie daarvoor de gebiedsgerichte criteria die voor het adres gelden (zoals in Tabaksteeg).

3.5 Erf- of perceelafscheidingen

Erf- of perceelafscheidingen in het ACHTERGEBIED en het niet naar het openbaar toegankelijke gebied gekeerde ZIJERF

- *Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet of wanneer burgemeester en wethouders overwegen bij omgevingsvergunning daarvan af te wijken.*
- *Bouwaanvragen die betrekking hebben op monumenten en op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de Welstandscommissie en aan de Monumentencommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.*

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- A. het bouwplan moet overeenkomstig een bestaande erf- of perceelafscheiding in een vergelijkbare situatie in hetzelfde woningblok (onderscheid tussenwoning en hoekwoning) zijn, die met een positief welstandsadvies is gerealiseerd, of
- B. de erf- of perceelafscheiding is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven.
- C. indien in de kernen en buurtschappen (deelgebieden 1 t/m 14) vóór de voorgevel een groenblijvende erf- of perceelafscheiding wordt beoogd, dan dient een volledig open constructie van gaas of een open metalen hekwerk te worden toegepast. Voorts dient sprake te zijn van een eenvoudige, rechte vormgeving en waarbij geen diversiteit aan vormgevingsprincipes binnen één erf- of perceelafscheiding mag worden toegepast. Met een beplantingsschema dient te worden aangetoond dat het groenblijvende (winterharde) beplanting betreft en dat een groene erf- of perceelafscheiding ontstaat binnen een tijdspanne van twee jaar.
- D. indien in de kernen en buurtschappen (deelgebieden 1 t/m 14) aan zij- of achterkant en grenzend aan het openbare gebied, een erf- of perceelafscheiding wordt beoogd, dan dient een voor 50% open constructie te worden toegepast.

3.6 Dakopbouwen

- *Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet of wanneer burgemeester en wethouders overwegen bij omgevingsvergunning daarvan af te wijken.*
- *Bouwaanvragen die betrekking hebben op monumenten en op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de Welstandscommissie en aan de Monumentencommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.*

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- A. het bouwplan moet overeenkomstig een bestaande dakopbouw in hetzelfde woningblok of op een seriematig aaneengebouwde woning van het zelfde type in de zelfde straat zijn, die met een positief welstandsadvies is gerealiseerd, of
- B. de dakopbouw is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven.

4 Objectgerichte criteria

Bepaalde bebouwing komt in de gemeente Leusden veelvuldig voor. Hiervoor is het opstellen van objectcriteria relevant. Dat betreft de hallenhuisboerderij, de (agrarische) bedrijfsbebouwing, de agrarische woningen en de burgerwoningen in het buitengebied, recreatieve bebouwing en landgoederen. In het navolgende worden hiervoor objectgerichte criteria opgesteld, die eventueel per deelgebied kunnen worden aangepast. Om de context met het gebied te behouden wordt altijd verwezen naar de gebiedscriteria. Deze objectcriteria zijn in het aanvangsstadium gezamenlijk met de overige zeven gemeenten in de Gelderse vallei opgesteld. Met de objectcriteria wordt in belangrijke mate tegemoet gekomen aan de uitgesproken wens om de welstandstoetsing in de buitengebieden op elkaar af te stemmen.

4.1 Object 'hallenhuisboerderij'

Objectbeschrijving

Verspreid in de Gelderse Vallei gebied komen hallenhuisen voor als het kenmerkend boerderijtype. Hieruit hebben zich de langhuisboerderij en de minder voorkomende T- of dwarshuisboerderij en krukhuisboerderij ontwikkeld. In de hallenhuisboerderij zijn woonruimte en werk-/ opslagruimte onder één dak geplaatst. Bij de dwarshuisboerderij is het voorste gedeelte van de zijgevel opgeheven tot het niveau van de voorgevel. Bij de krukhuisboerderij is slechts één zijgevel opgehoogd, en verlengd zodat een L-vormig plattegrond is ontstaan. De langhuisboerderij heeft een rechthoekige plattegrond, waarvan de lengte meestal evenwijdig aan de verkavelingsrichting is gesitueerd.

Het merendeel van de gebouwen is met het woongedeelte georiënteerd op de weg. Kenmerkend is de eenvoudige en veelal rechthoekige plattegrond. Er is overwegend sprake van één bouwlaag, die gedekt wordt door een forse (rieten)kap. Meestal is sprake van een zadeldak, al dan niet met wolfseinden met de nokrichting haaks op de weg. Ook komen mansardekappen voor. Het betreft overwegend donkere dakbedekking (van donkerbruin tot antracietkleurig) met riet, gebakken pannen, of een combinatie daarvan.

Als accent is vaak een stevige gemetselde schoorsteen aanwezig. Windveren sieren de overgang van de gevel naar de kap. In het algemeen hebben de houten onderdelen zoals windveren en kozijnen witte en/of donkergroene kleuren.

De gevelindeling volgt de driehoekige doorsnede van de kap en heeft veelal geen uitbouw. De openingen op de begane grondlaag zijn breed en hoog en verdeeld in twee tot vier ramen / deuren, in een symmetrisch patroon. In de topgevel bevinden zich kleinere ramen, waarvan het aantal ten opzichte van de begane grondlaag altijd kleiner is. Op deze manier ontstaat er een hiërarchische opbouw van de gevel, die rust en stabiliteit uitstraalt. De gevels zijn voorzien van een gepleisterde plint met een donkere kleur (donkergrijs, donkerbruin, antracietkleurig).

De gevels zelf zijn overwegend opgetrokken uit roodachtige baksteen met donker of lichte tinten in staand verband (een kopse laag afgewisseld met een strekse laag) bij oorspronkelijke gebouwen of in halfsteens verband bij verbouwingen. De openingen zijn vaak voorzien van rollagen (rechte en gebogen) met een eenvoudig motief tot geraffineerde details. Gepleisterde gevels komen ook voor. Het opgaand

pleisterwerk heeft meestal een gebroken wit / lichtgrijze tint met soms okergele / crème nuances. De gepleisterde plint kan zwart, donkergrijs of donkergroen zijn. De kozijnen zijn in dat geval ook meestal wit tot crèmekleurig.

Soms is er verschil aangebracht in de materiaalkeuze van het woon- en het werkgedeelte. In ieder geval is het onderscheid zichtbaar in de gevelindeling. De ramen zijn in het bedrijfsgedeelte kleiner van omvang en kleiner in aantal. Daar tegenover staan de relatief grote openingen (toegangsdeuren).

Op het achter- en/ of zijerf zijn in de loop der jaren veelal bedrijfsgebouwen ontstaan.



Hallenhuisboerderijen aan de Leusbroekerweg

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

Het hallenhuis is typerend voor de agrarische bebouwing op de zandgronden. Veel panden zijn cultuurhistorisch waardevol en een aantal is dan ook aangewezen als monument. Het hallenhuis staat reeds geruime tijd onder druk door de veranderingen in de landbouw. Het bedrijfsgedeelte van het hallenhuis voldoet veelal niet meer aan de eisen die op dit moment aan agrarische bebouwing gesteld worden. Daartoe verrijst naast de oorspronkelijke bebouwing grootschaliger bedrijfsbebouwing.

Ook verliest een groot aantal boerderijen de oorspronkelijke functie. Veelal komt daar een (extra) niet-agrarische woonfunctie voor in de plaats. Soms is er sprake van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten.

Bij verbouw, waarvan hier dus sprake is, dienen die oorspronkelijke kenmerken gerespecteerd te worden, als vertrekpunt voor de nieuwe situatie.

Objectcriteria

Algemeen

- de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en houden rekening met de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting;
- bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.

Plaatsing

- de bestaande plaatsing wordt gehandhaafd;
- de plaatsing van bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Massa en vorm

- de hoofdvorm is enkelvoudig en rechthoekig;

- aan- en uitbouwen zijn in de massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden terughoudend vormgegeven;
- er worden ononderbroken, forse kappen toegepast;
- de gevelgeleding wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw;
- de oorspronkelijke indeling naar woon- en bedrijfsgedeelte blijft herkenbaar in de gevelopzet.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- de hoofdmaterialen zijn natuurlijke materialen: (bak-)steen, pleisterwerk, hout, dakpannen en riet;
- de hoofdkleuren zijn gedempte (aard-)kleuren of stucwerk in gebroken wit of grijs. Signaalkleuren zijn niet toegestaan.
- kleurgebruik en detailering van aan- en uitbouwen zijn afgestemd op de hoofdmassa;
- de kleuren van luiken sluiten aan op lokaal of regionaal gebruik;
- er worden in ieder geval bij het oorspronkelijke woongedeelte een plint toegepast, met een donkere tint.
- detailering als gootlijsten, windveren, kozijnen e.d. zijn zorgvuldig en duidelijk, waarbij de bestaande detailering als vertrekpunt genomen wordt.

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

4.2 Object ‘agrarische bedrijfswoning’

Objectbeschrijving

In het buitengebied komen veel losstaande agrarische bedrijfswoningen voor. Daarin hebben zich de afgelopen periode veel veranderingen voorgedaan, waarbij nieuwbouw is verschenen. Soms zijn woonbebouwing en bijgebouwen geheel van elkaar gescheiden. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen staan naast of achter de hoofdmassa. De veelal haaks op de straat staande zadeldaken zijn voorzien van rode of donkere dakpannen. De opbouw van de massa is eenvoudig met rechte lijnen en symmetrische opbouw van de gevels. Decoraties en ornamenten komen nauwelijks voor en het materiaalgebruik bestaat uit (bak)steen met kozijnen van hout of kunststof.



Woning (2 lagen) aan de Lange Steeg



Woning bij agrarisch bedrijf aan de Asschatterweg

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

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

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

Objectcriteria

Algemeen

- de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting;
- bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.

Plaatsing

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

Massa en vorm

- de hoofdvorm is enkelvoudig en rechthoekig en afgestemd op belendende bebouwing;
- aan- en uitbouwen zijn in de massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden terughoudend vormgegeven;
- er worden ononderbroken, forse kappen toegepast;
- de nokrichting is in de verkavelingsrichting van het landschap;
- de gevelopbouw van de kopgevel wordt gekenmerkt door een samenhangende, evenwichtige opbouw.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

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

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

4.3 Object 'bedrijfsbebouwing'

Objectbeschrijving

De hoofdopzet van een agrarisch of niet-agrarisch bebouwingscomplex is een hoofdgebouw (woning) met meerdere schuren en stallen. Het hoofdgebouw valt op door zijn ligging in het complex: meestal naar de weg gericht en nokrichting haaks op de weg met de bijgebouwen achter of gelijk met de voorgevellijn van het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw kan ook geflankeerd zijn door later toegevoegde bijgebouwen of wanneer een nieuw hoofdgebouw (zoals een tweede woning voor de 'rustende boer') naast de oorspronkelijke bebouwing is neergezet.

Bijgebouwen bestaan vaak uit één of meer lange bedrijfshallen of stallen. Daarnaast komen veelvuldig één of meer werktuigbergingen of schuren voor. Het gaat voor het merendeel om grote, eenvoudige, rechthoekige constructies met een zadeldak gedekt met grijze golfplaten. De meeste gebouwen zijn gemetseld op een simpele wijze met een oranje tot rode baksteen in halfsteens verband, soms gedeeltelijk open of bedekt met een damwandprofiel. Overwegend is sprake van een zadeldak en een situering haaks op de weg. De schuren of stallen kunnen vrijstaand zijn maar ook gecombineerd, zowel onderling als via een plat verbindingstuk aan het woonhuis. De bijgebouwen zijn gesitueerd afhankelijk van de ruimtelijke mogelijkheden van het perceel. Bij brede en ondiepe kavels kunnen de bijgebouwen haaks staan op het hoofdgebouw.



Bedrijfsschuur aan de Laapeerseweg



Bedrijfsschuur aan de Langesteeg

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

Stallen, schuren en andere bedrijfshallen kunnen een grote invloed hebben op het bebouwingsbeeld. Ze kunnen een storende invloed hebben wanneer ze hoger zijn dan de hoofdbebouwing en afwijkende vormen en kleuren hebben. De gemeente streeft naar het beeld van de ondergeschiktheid van bijgebouwen aan het hoofdgebouw.

De bestaande bebouwing en de hoofdgebouwen vormen het kader voor de welstandstoets.

Objectcriteria

Algemeen

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

- bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.

Plaatsing

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

Massa en vorm

- de hoofdvorm is enkelvoudig en rechthoekig;
- de nokrichting is in de verkavelingsrichting van het landschap;
- de massaopbouw op het erf is in onderlinge samenhang;
- de gevelgeleding is horizontaal;
- de kopgevels kennen een evenwichtige, samenhangende gevelopbouw.

Detallering, kleur- en materiaalgebruik

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

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

4.4 Object 'niet agrarische woonbebouwing'

Objectbeschrijving

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

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



Burgerwoning aan de Laapeerseweg



Woning aan de Leusbroekerweg

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

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

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

Objectcriteria

Algemeen

- de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting;
- bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.

Plaatsing

- in de directe nabijheid van de weg, is de woning georiënteerd op de weg;
- de plaatsing van bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.(B)¹

Massa en vorm

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

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

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

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

¹ criteria waarachter een "(B)" staat zijn van toepassing indien dit niet geregeld is in het bestemmingsplan.

4.5 Object 'recreatieve bebouwing'

Objectbeschrijving

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

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

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

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

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

Objectcriteria

Algemeen

- de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting;
- bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.

Plaatsing

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

Massa en vorm

- de bebouwing is vrijstaand (B)²;
- de bebouwing heeft niet meer dan één bouwlaag, woonruimte onder de schuine kap is mogelijk (B)².

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- gevels hebben een evenwichtige samenhangende opbouw;
- detailleringen worden terughoudend en sober uitgevoerd;
- het materiaalgebruik bestaat in hoofdzaak uit natuurlijke materialen, met de nadruk op hout, baksteen, pannen en riet;
- het kleurgebruik is ingetogen, met de nadruk op aardkleuren en donkere tinten.

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

² criteria waarachter een "(B)" staat zijn van toepassing indien dit niet geregeld is in het bestemmingsplan.

4.6 Object 'landgoederen'

Objectbeschrijving

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

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

De onderstaande criteria hebben betrekking op bestaande landgoederen. Voor nieuwe landgoederen is maatwerk vereist. Er zal steeds een op de situatie afgestemd welstandskader moeten worden ontwikkeld. Dat kan gebeuren door eerst een randvoorwaardennota en/of een beeldkwaliteitplan op te stellen en de welstandsaspecten daaruit over te hevelen naar de welstandsnota.



Landgoed De Boom



Landgoed Den Treek

Objectcriteria

Algemeen

- de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting;
- bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.

Plaatsing

- de plaatsing van bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Massa en vorm

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

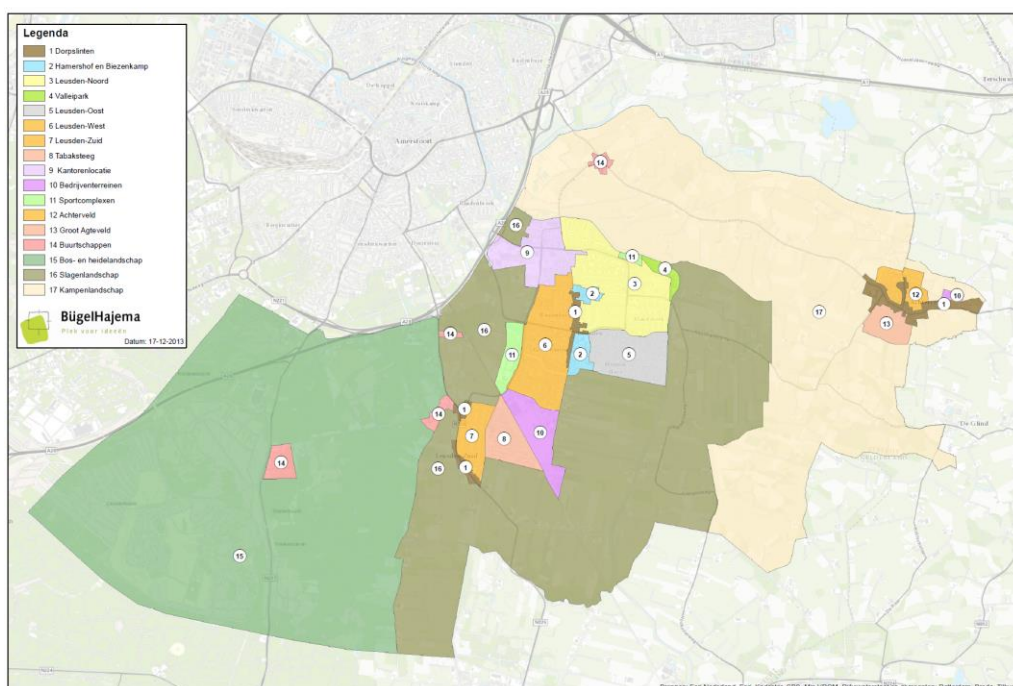
Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

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

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

5 Gebiedscriteria

Met het oog op het formuleren van welstandsbeleid is de gemeente Leusden opgedeeld in 17 deelgebieden (zie Welstandskartaat gemeente Leusden). Daarbij zijn gebieden bij elkaar genomen met vergelijkbare ruimtelijke en functionele eigenschappen. Omwille van de hanteerbaarheid is hierbij zoveel mogelijk aangesloten bij de begrenzingen en benamingen van de recente bestemmingsplannen. Voor wat betreft het buitengebied is tevens de gebiedsindeling uit het Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei als uitgangspunt genomen. Op die manier sluit het welstandsbeleid aan bij het overige, ruimtelijke beleid van de gemeente Leusden.



Welstandskartaat gemeente Leusden

Per gebied heeft eerst een beschrijving van de ruimtelijke structuur plaats, waarin de aanwezige karakteristieken en kwaliteiten benoemd worden. Vervolgens worden de afzonderlijke welstandsonderdelen nader toegelicht. Vervolgens wordt ingegaan op mogelijke ontwikkelingen en relevant beleid, waarna een waardebeoordeling plaats heeft ten aanzien van het te voeren welstandsbeleid. Door middel van een algemeen welstandscriterium is een koppeling gelegd tussen de beschreven ruimtelijke karakteristieken en de beoordeling van de criteria door de welstandscommissie. Hiermee wordt gewaarborgd dat de ruimtelijke situatie ter plaatse als referentiekader dient voor de beoordeling van de bouwaanvraag. Dan volgen de gebiedsgerichte criteria: plaatsing, massa en vorm en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

De gebiedscriteria hebben betrekking op de 'overige bebouwing', bebouwing die niet reeds via de objectcriteria is geregeld. Tevens kan per deelgebied een nuancering van de criteria voor kleinere bouwwerken en de objectcriteria plaats hebben.

5.1 Dorpslinten

Ruimtelijke structuur

Dit deelgebied omvat de oude dorpslinten van Leusden, Leusden-Zuid en Achterveld. In de kern Leusden is dit lint, langs de Hamersveldseweg, nog goed herkenbaar. Het lint vormt de centrale weg van de vroegere ontginningen. Een deel van de historische gemengde bebouwing is nog aanwezig. Langs de Hamersveldseweg ligt nog een aantal langs- en dwarshuisboerderijen. De boerderij 't Claeverenblad dateert uit 1603¹. De Hofstede Roozendaal is gebouwd in de 18^e eeuw. De overige bebouwing langs het lint is grotendeels in de 19^e en 20^e eeuw gerealiseerd en bestaat uit arbeiders en middenstandswoningen.

Typerend is de variatie in functies binnen het lint van Leusden. Na de tweede wereldoorlog is bijvoorbeeld veel bedrijfsbebouwing gerealiseerd. Langs het bebouwingslint in Leusden is veel detailhandel en horeca gevestigd. De bebouwing is georiënteerd op de straat. Aan de voorzijde van de boerderij 't Claeverenblad is de afstand tot de weg zo groot dat hier een woonbuurtje is gerealiseerd. Bij deze bebouwing is wel rekening gehouden met een boerderijachtige uitstraling door het gebruik van rode baksteen, één laag met kap en groene luiken. Er komen ook een aantal geschakelde woningen voor en enkele rijtjes woningen. Hierdoor verschilt de grootte van de percelen. De boerderijen en de later gerealiseerde bedrijven kennen grote percelen. De kleine arbeiderswoningen staan daarentegen op veel kleinere percelen.



Karakteristieke boerderij 't Claeverenblad



Variatie aan functies binnen het oude bebouwingslint, zoals horeca

De oorspronkelijke bebouwing van Leusden-Zuid staat langs de huidige Arnhemseweg en de Maanweg. De bebouwing varieert in leeftijd en er zijn verschillende stijlen zichtbaar, aangezien het lint in de loop van de tijd verdicht en uitgebreid is. Zo zijn enkele elementen toegevoegd, zoals het appartementencomplex op de hoek van de Maanweg en de Arnhemseweg. De panden hebben voornamelijk een functie als woning. Er staan enkele panden met monumentale en karakteristieke waarden. Het gaat daarbij om herenhuizen en dwarshuizen uit de 19^e en begin 20^e eeuw, die veelal als gemeentelijk monument en in een enkel geval als rijksmonument zijn aangewezen. Een voorbeeld hiervan is het chalet aan de Arnhemseweg 56-58.

¹ Leusden, Geschiedenis en architectuur, p139

De bebouwing is georiënteerd op de straat. De percelen langs de linten zijn relatief diep. De panden zijn over het algemeen kleinschalig, individueel herkenbaar met vrijstaande panden en woningen van het type twee-onder-één-kap. De gebouwen bestaan uit één tot twee bouwlagen met kap. De toegepaste kapvorm en -richting variëren. Dat geldt ook voor de hoogte en breedte van de gevels.



Beeldbepalend appartementencomplex op de hoek van de Maanweg



Er staan enkele panden met monumentale en karakteristieke waarden

Langs de Hessenweg en de Jan van Arkelweg ligt het oude dorpslint van Achterveld, met overwegend vrijstaande bebouwing. Oude boerderijen en woningen worden afgewisseld met nieuwere bebouwing. Kenmerkend is de afwisseling in functies, met name in het centrale deel. Er zijn winkels, bedrijven, horeca en een verzorgingshuis gevestigd. Aan de westzijde van Achterveld bevindt zich relatief grootschalige bedrijfsbebouwing. Aan de oostzijde van het lint ligt het sportterrein. Aangrenzend hieraan ligt het bedrijventerrein De Fliert, wat onderdeel is van het deelgebied Bedrijventerreinen.

De bebouwing in het lint van Achterveld bestaat over het algemeen uit één bouwlaag met een kap. De kappen van de oudere bebouwing, met name boerderijen, zijn fors. De boerderij heeft een duidelijke, heldere hoofdvorm. De kaprichting varieert. Enkele nieuwere gebouwen, zoals de supermarkt en het verzorgingstehuis, bevatten meerdere bouwlagen en een plat dak. Ook de kerk, uit de jaren dertig van de twintigste eeuw, heeft een grotere hoogte dan de gemiddelde hoogte van de lintbebouwing. De lintbebouwing onderscheidt zich van de achterliggende woonbebouwing doordat de panden vrijstaan en individueel vormgegeven zijn. De bebouwing is georiënteerd op de straat, dit met uitzondering van de bebouwing op het sportterrein en enkele bedrijfspanden achter de lintbebouwing.



De lintbebouwing van Achterveld is vrijstaand en individueel vormgegeven

Plaatsing

De lintbebouwing onderscheidt zich van de achterliggende woonbebouwing doordat de panden vrijstaan en individueel vormgegeven zijn. De percelen van het lint zijn wat dieper, zodat de nieuwere bebouwing niet direct zichtbaar is. De rooilijn binnen het lint verschilt. Op bepaalde delen is een strakke rooilijn gehanteerd, terwijl in andere delen de rooilijn verspringt. Met name de oudere boerderijen/panden liggen soms dicht tegen de weg, maar in een aantal gevallen ligt de bebouwing ook 10 tot 15 meter van de openbare weg af. De bebouwing staat over het algemeen midden op de kavel.

Massa en vorm

Over het algemeen heeft de bebouwing één tot twee bouwlagen met een kap. De kappen van de oudere bebouwing, met name boerderijen, zijn fors. Overigens staat er ook bedrijfsbebouwing met een plat dak aan het lint. De kaprichting en -vormen variëren, er komen grote rieten afgewolfde kappen voor bij de oudere boerderijen. Er zijn echter ook (gecombineerde) zadeldaken en mansarde daken toegepast.

De vorm van de bebouwing varieert en is individueel vormgegeven. De nieuw toegevoegde bebouwing is soms wat grootschaliger.



Binnen het lint komt een grote variatie aan kapvormen en afdekkingsmaterialen voor

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

Binnen de dorpslinten is veel variatie zichtbaar. De oudere bebouwing bevat nog veel van de oorspronkelijke details en kleuren. Zo is de oudere bebouwing in een aantal gevallen voorzien van glas in lood, versieringen onder de dakgoot en van het boeiboord, roedenverdeling, muurankers en verbijzonderingen rond raam- en deuropeningen. Het kleurgebruik van deze panden is traditioneel, wit, groen en een enkele keer rood.

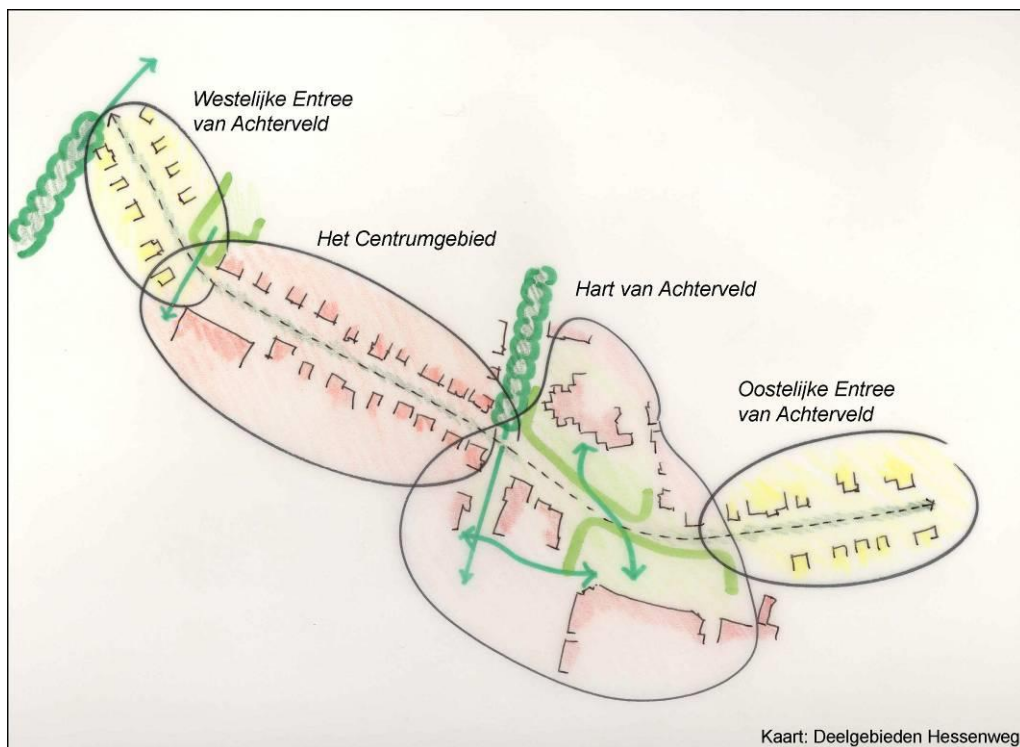
Over het algemeen is de overige bebouwing opgetrokken uit roodbruine baksteen. Regelmatig is ook wit pleisterwerk toegepast en een enkele keer geel. Soms worden de bakstenen wit geschilderd. Er zijn vooral dakpannen in oranje of in donkere tinten toegepast. De nieuwere woningen zijn vaak sober gedetailleerd, hoewel ook hier soms een roedenverdeling is toegepast. De kleur van de dakpannen varieert van rood tot zwart. Ook worden rietenkappen toegepast.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De oude bebouwingslinten laten met hun gevarieerde bebouwing de bijzondere geschiedenis van de kernen zien en zijn daarom waardevol voor de gemeente Leusden. Dat uit zich onder meer in het feit dat een aantal panden opgenomen is in de Monumenteninventarisatielijst (bijlage A). Kenmerkend is de maat en schaal van het gebied en de specifieke kenmerken van de lintbebouwing. De diversiteit van de bebouwing is waardevol.

Er zullen geen ingrijpende ontwikkelingen plaats hebben; de bestemmingsplannen zijn consoliderend van aard. Nieuwbouw dient zorgvuldig ingepast te worden, van belang zijn de maat en schaal van het gebied en de specifieke kenmerken van de lintbebouwing. De naoorlogse bebouwing heeft het beeld van de lintbebouwing op een aantal plekken aangetast door schaalvergroting en geringe architectonische kwaliteiten. Het beleid van de gemeente is er dan ook nadrukkelijk op gericht om de karakteristiek en waarden van het dorpslint als historische as te handhaven.

Er is een beeldkwaliteitplan (BKP) voor de Hessenweg binnen Achterveld opgesteld, waarvan de voor welstand relevante bepalingen zijn overgenomen in deze welstandsnota. In dat document worden drie deelgebieden onderscheiden: het Hart van Achterveld, het Centrumgebied en de (westelijke en oostelijke) Entree van Achterveld.



Kaart deelgebieden Hessenweg (uit: Beeldkwaliteitplan Hessenweg, 2004)

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik van de bestaande gebouwen;
- bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de monumenten inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de welstandscommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.

Plaatsing

- de rooilijn die in de omgeving van het bouwwerk aanwezig is, wordt gevolgd;
- oriëntatie op de weg;
- bebouwingscomplexen in het Hart van Achterveld (BKP Hessenweg) staan vrij in de ruimte. Ten aanzien van de overige bebouwing wordt de rooilijn die in de omgeving van het bouwwerk aanwezig is, gevolgd (B);²
- bijgebouwen worden achter de voorgevel gesitueerd (B).

Massa en vorm

- de hoofdgebouwen hebben een individuele uitstraling met heldere, eenduidige hoofdvormen;
- per rij of cluster eenheid in massaopbouw van de hoofdgebouwen;
- kleinschalige parcellering;
- royale kappen met een nok;
- begane grond en verdiepingen in het Centrumgebied van Achterveld (BKP Hessenweg) vormen een architectonische eenheid;
- nieuwbouw past in de (kleinschalige) schaal van het gebied, zowel qua oppervlak als hoogte³ (B);
- handhaven en versterken van de evenwichtige, hiërarchische indeling van de gevel;
- plaatsing en massa van bijgebouwen en aan- en uitbouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- handhaven, terugbrengen en versterken van de oorspronkelijke kenmerken;
- gevel bestaat uit rood/bruine(bak-)stenen of is gestuukt, afdekking met pannen of riet.
- er worden in het Centrumgebied van Achterveld (BKP Hessenweg) geen grootschalige gevelopeningen toegepast;
- kleur- en materiaalgebruik van aan het openbaar gebied grenzende aan- en bijgebouwen is afgestemd op het hoofdgebouw;
- toepassing van gedekte aardkleuren en/of groen, wit, (zaans)rood, dan wel in aansluiting op omgeving.

5.2 Hamershof en De Biezenkamp

Ruimtelijke structuur

Dit deelgebied omvat Winkelcentrum Hamershof en het iets noordelijker gelegen voorzieningencentrum De Biezenkamp.

Winkelcentrum Hamershof herbergt verschillende functies. De nadruk ligt op een ruim aanbod aan winkels. Daarnaast herbergt het gebied ook diverse horecavoorzieningen, kantoren (banken, gemeentehuis), voorzieningen (bibliotheek, cultureel centrum) en woningen (appartementen). Met name in het zuidelijke deel van het deelgebied zijn woningen gerealiseerd, in het noordelijk deel gaat het om appartementencomplexen boven de winkels/voorzieningen. Op enkele plaatsen zijn parkeerdekken (parkeren in twee lagen) gebouwd. De bebouwing staat dicht op de weg en heeft een stedelijk karakter.

² Criteria waarachter een "B" staat zijn van toepassing indien dit niet geregeld is in het bestemmingsplan.

³ BenW-advies: Visie op de Hamersveldseweg, archiefcode 2003/5019

Het gebied doet echter niet “vol” aan, door de lage parkeerdekken wordt het zicht op het groen behouden. De hoogte van de bebouwing mag over het algemeen niet meer bedragen dan 4 bouwlagen.



De meer recent gerealiseerde panden hebben een frisse aanblik door het lichte kleurgebruik



Door de lage parkeerdekken wordt het zicht op het groen behouden

Iets noordelijker is rondom De Biezenkamp een voorzieningencluster aanwezig. De inrichting en de structuur van dit gebied ondergaan een ingrijpende wijziging, waarbij sloop-nieuwbouw plaats heeft en te handhaven bebouwing opnieuw wordt ingepast, volgens het inrichtingsplan ‘De Nieuwe Biezenkamp’ uit 2011. Naast winkels zijn hier ook zorg- en welzijnsvoorzieningen voorzien, een multifunctioneel centrum met een brede school en woningen. De twee paviljoens aan de Asschatterweg en de Marcuskerk worden gehandhaafd en ingepast.



Schets uitbreiding zuidzijde winkelcentrum blok C- noordwestgevel (bron: www.7arts.nl)



Schets blok C - noordoostgevel (bron: www.7arts.nl)

Detailering, kleur en materiaal

De oudere gebouwen zijn veelal gerealiseerd in een rood-bruine baksteen. De meer recent gerealiseerde en nog te realiseren panden bevatten aardetinten en crème wit, met grijze of zwarte metalen onderdelen. Dit geeft het geheel een frisse aanblik.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De Hamershof fungeert als winkelcentrum, maar de gemeente wil ook de functie van ontmoetingspunt en verblijfscentrum versterken. Hiertoe zullen enkele ruimtelijke ingrepen plaatsvinden. Zo zal de sporthal mogelijk verplaatst worden, waardoor er ruimte ontstaat voor baliefuncties van commerciële dienstverlening met daarboven appartementen.

Voor wat betreft De Biezenkamp wordt gefaseerd uitvoering gegeven aan de plannen voor De Nieuwe Biezenkamp, waarbij voorzien wordt in het opknappen en uitbreiden van het winkelcentrum en het toevoegen van diverse functies, waaronder ook wonen.

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik van de bestaande gebouwen;
- bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de monumenten Inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.

Plaatsing

- bij nieuwbouw en uitbreiding wordt de bestaande rooilijn gehanteerd (B)⁴.
- Voor De Biezenkamp wordt uitvoering gegeven aan het inrichtingsplan 'De Nieuwe Biezenkamp'

Massa en vorm

- per rij of cluster eenheid in massaopbouw van de hoofdgebouwen;
- plaatsing en massa van bijgebouwen en aan-/uitbouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Detaillering, kleur en materiaalgebruik

- de bebouwing wordt in hoofdzaak uitgevoerd in hoogwaardige materiaalsoorten, zoals baksteen en glas;
- kleur- en materiaalgebruik zijn per rij/cluster in onderlinge samenhang.

5.3 Leusden-Noord

Ruimtelijke structuur

Het deelgebied Leusden-Noord is overwegend een woongebied, met zes buurten: Hamersveld, De Wetering, 't Vliet, 't Ruige Veld, Alandsbeek, Rozendaal en Rozenboom. Verder zijn verspreid over het gebied zijn enkele maatschappelijke functies aanwezig.

Hamersveld is de eerste planmatig opgezette wijk van Leusden en is gerealiseerd tussen 1950 en 1970. De wijk wordt gekenmerkt door de traditionele blokverkaveling, met eenvoudige, rechthoekige bouwblokken van twee lagen en een zadeldak evenwijdig aan de straat. Binnen een straat zijn dezelfde type woningen gerealiseerd, waardoor de wijk een rustig en helder beeld heeft. De woningen staan min of meer parallel aan de in het gebied aanwezige openbare wegen. De wegen sluiten echter schuin aan op de Asschatterweg. Hierdoor staan de woningen gedraaid ten opzichte van deze weg.

⁴ Criteria waarachter een "(B)" staat zijn van toepassing indien dit niet geregeld is in het bestemmingsplan.

Een veel voorkomend type woning rondom de Eikenlaan en in de wijk de Wetering zijn de rijenwoningen met een verticaal gelede gevel, waarbij de helft van de gevel enige decimeters naar binnen ligt. Dit type woningen wordt ook wel Z-kamer woningen, Olthoffwoningen of Bouwstroom ZO Utrecht genoemd.

Er is her en der gebruik gemaakt van een dakopbouw, dan wel een dakkapel. De dakkapellen hebben een plat dak. De dakopbouw komt in verschillende vormen voor, alleen aan de achterzijde, of een opbouw met aan beide zijden ramen. Op één hoeksituatie zijn zelfs de voor- en zijgevelwanden enkele meters opgetrokken.



Voorbeeld van een plat afgedekte dakkapel op een woning met uitbouw *Voorbeeld van een dakopbouw*

Woonbuurt De Wetering is in hoofdzaak gerealiseerd in de jaren 70, met ook nog wat oudere bebouwing aan de Asschatterweg. De wijk bestaat uit clusters woonblokken gegroepeerd rondom parkeerhoven, onderling gescheiden door veel groen. Evenals een aantal andere wijken in Leusden is De Wetering naar binnen gekeerd, afgeschermd van de hoofdwegen door groene randen. De wijk bestaat voornamelijk uit blokken rijtjeswoningen van twee verdiepingen en een zadeldak, uitgevoerd in gele baksteen. De blokken zijn niet altijd naar elkaar toe gericht, er zijn ook situaties waar voor- en achterkanten van woningen naar elkaar zijn gericht. De bergingen zijn afwisselend aan de voor- of achterzijde gesitueerd.

Langs de noordrand is een aantal vrijstaande en geschakelde woningen gebouwd en er zijn enkele appartementengebouw van 2 tot 3.5 lagen en een kap.

Een markante woonbuurt is Park Rozendaal, waar in de jaren 70 de zogenaamde 'Eurowoningen' zijn gerealiseerd. Het gaat om 476 eengezins-'drive-in' woningen in 3 bouwlagen met een plat dak, ontworpen door architect H. Klunder in nauwe samenwerking met stedenbouwkundige D. Zuiderhoek. De woningen zijn aaneengesloten in boogvorm gebouwd, waarbij de gevelwand per woning enigszins verspringt. De woningen omsluiten binnenruimten, met een gevarieerde groene invulling. Rozendaal kent een sterke eigen gemeenschap, met ook eigen voorzieningen zoals een zwembad en een tennisbaan. De uitstraling van Rozendaal wordt bepaald door het patroon van identieke, aaneengeschakelde woningen, waarbij de onderste bouwlaag wordt gevormd door de entree van de woning en een garage. De woon- leefruimte bevindt zich op de eerste verdieping, met uitzicht op de tuinen. De individuele woning is ondergeschikt aan de boogvormige structuur en daarom op zichzelf weinig opvallend.



Markante woningen met een grote eenheid in vormgeving, kleur en materiaalgebruik Luchtfoto Park Rozendaal

Eveneens in de jaren 70 is woonbuurt Rozenboom gerealiseerd rondom een centrale groene zone met voet- en fietspad. Om de zone liggen parkeerhofjes met korte woonblokken van twee of vier woningen en twee verdiepingen met kap. Deze woningen zijn gemetseld in een gele baksteen. Verder bestaat dit gebied voornamelijk uit gevarieerde vrijstaande woningen met overwegend één bouwlaag met een kap en uit twee-onder-één-kap woningen. Aan de zuidrand, nabij de Noorderinslag, ligt een buurt met (senioren)woningen, die bestaan uit één bouwlaag met plat dak. Het verzorgingshuis telt vijf verdiepingen.



De wijk bestaat grotendeels uit vrijstaande woningen, met name langs de randen



Langs de centrale groenzone staan woningen van het type twee-onder-één-kap. Een enkeling is voorzien van een dakkapel

De woonbuurt Alandsbeek is gerealiseerd in de jaren 1973 tot en met 1982 en bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen in rijtjes, met ook enkele vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Er komen geen gestapelde woningen voor. Een bijzonder element in deze buurt is de voormalige boerderij aan het Eiberpad. Binnen de wijk kunnen globaal twee typen woningen worden onderscheiden. Het grootste, oostelijke deel bestaat uit straten in een soort kronkelende boomstructuur. Langs de (doodlopende) takken staan rijenwoningen met grote verspringingen in de rooilijnen. De woningen staan min of meer parallel aan de weg. Dit varieert nogal eens door de kromming van de wegen. De garages zijn als uitbouw voor de woning geplaatst. De voortuinen zijn vaak diep, waardoor de woningen in mindere mate op de openbare weg zijn gericht. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met kap, waarbij de kap doorloopt in de garage. De kap wordt in een groot aantal gevallen ter hoogte van de tweede verdieping onderbroken door een dakopbouw of een dakkapel. Deze dakkapellen en opbouwen krijgen dezelfde

dakvorm als de woning. De woningen zijn qua vorm vergelijkbaar met de woningen langs de Landweg en worden ook wel 'skidakwoningen' genoemd.



De skidakwoningen hebben een karakteristiek groot dakvlak. De voorgevel van de woningen verspringt ten opzichte van elkaar



Het westelijke deel van Alandsbeek bestaat uit woningen in blokverkaveling, gebouwd in twee tot drie lagen met plat dak.

Het westelijke deel van Alandsbeek, tegen Park Rozendaal, bestaat uit woningen in blokverkaveling, gebouwd in twee lagen met plat dak. Soms komt er ook een blok van bijvoorbeeld twee woningen voor met drie bouwlagen. De woningen met plat dak in het westelijke deel van de wijk staan in min of meer rechte rijen, langs een doodlopende weg. Ook hier zijn de garages voor de woning geplaatst. In deze buurt wordt zeer veel aan de achterzijde uitgebreid.

Woonbuurt 't Ruige Veld is gerealiseerd in de jaren 1986 tot 1993, met voornamelijk eengezinswoningen. Hierbij is zoveel mogelijk gekozen voor gesloten bouwblokken, uitgevoerd in één of twee woonlagen met een zadeldak. Deze bouwblokken omsluiten binnenterreinen waar groen- en speelvoorzieningen zijn gesitueerd. De woningen staan over het algemeen evenwijdig langs de weg, met de kaprichting parallel aan de weg. De appartementengebouwen staan langs kleinere (insteek)wegen, enigszins schuin ten opzichte van de hoofdonthuizing. Aan de zuidzijde van de buurt bevinden zich een aantal vrijstaande woningen, terwijl het in het noordwesten over gaat in een kleinschalig werkgebied.



De woningen staan met de kap evenwijdig aan de weg



Appartementen gebouwen, bestaand uit drie bouwlagen

De bebouwing in 't Vliet is over het algemeen gerealiseerd in twee lagen met kap en maximaal drie lagen zonder kap. De kappen dienen zich hier nadrukkelijk als kappen te manifesteren. Dakhellingen flauwer dan 35° zijn niet toegestaan. Langs de noordrand bestaan de woningen uit drie bouwlagen zonder kap.

Eventuele dakopbouwen en dakkapellen zijn mee-ontworpen. Daarnaast liggen in de wijk enige appartementengebouwen, van vier tot vijf lagen hoog met een penthouse-laag. De maximale hoogte in deze wijk ligt op 12 meter.

Langs de Horsterweg zijn individuele woningbouwkwavels uitgegeven. De hoogte is beperkt tot twee lagen met of zonder kap. De kap dient haaks op de weg te worden uitgevoerd. Dit sluit aan op de reeds bestaande, oudere bebouwing langs deze weg.



Appartementengebouwen van vier tot vijf lagen hoog, met een frisse uitstraling



Langs de Horsterweg staat nog oudere bebouwing. De nieuwe bebouwing sluit hierbij aan

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

Voor Hamersveld en De Wetering geldt dat door de eenheid in vorm en kleur van de bebouwing eenheid is ontstaan in het bebouwingsbeeld. De woningen zijn opgetrokken in roodbruine baksteen. Met name in het zuidelijk deel van de wijk zijn delen van de gevels witgepleisterd. In de omgeving van de Eikenlaan is ook gele baksteen toegepast. In het zuidelijk deel van de wijk komen ook bungalows voor, waarbij een lichte baksteen is toegepast. De dakpannen zijn oranje-rood. Enkele clusters woningen hebben zwarte dakpannen, met name in het zuidelijk deel van de wijk en rond de Eikenlaan. In de wijk is meer detailering te vinden in de bebouwing, dan in de later gebouwde woonwijken. In Rozenboom variëren de vrijstaande woningen in kleur, detailering en materiaalgebruik.

De woningen in Alandsbeek zijn opgetrokken in een gelige baksteen. Het dak heeft een donkere tint, waarbij het materiaal een associatie oproept met leisteen. Er zijn aluminium kozijnen toegepast. Over het algemeen zijn de garagedeuren licht van kleur. In het westelijke deel zijn andere kleuren toegepast. Er is gebruik gemaakt van een grijzige baksteen. De kozijnen en garage deuren zijn licht of juist opvallend van kleur.

In het deel Park Rozendaal is de donkere plint van de woningen op de begane grond een opvallend gegeven. In een enkel geval is de garage omgezet in een kamer. Dit verandert het beeld enigszins, doordat het glas een lichtere uitstraling heeft. De twee bouwlagen daarboven zijn uitgevoerd in lichte grindtegels, waardoor deze lagen lijken te zweven.

Zowel voor de rijenwoningen als de appartementencomplexen in 't Ruige Veld zijn lichte kleuren en witte crèmekleurige baksteen toegepast. De rijenwoningen zijn voorzien van donkere pannen. De woningen langs de Hazekamp hebben platen op de voorgevel met een grindstructuur. Dit doet denken aan de woningen in de wijk Rozendaal. Verder is de detailering in deze wijk sober.

In 't Vliet is baksteen een veel gebruikt materiaal in de woonbebouwing. Daarnaast is bijvoorbeeld in de appartementengebouwen, maar ook in de gevels van woningen gebruik gemaakt van plaatmateriaal en glas. In het Programma van eisen en Stedenbouwkundig plan wordt de nadruk gelegd op gebruik van duurzame en milieuvriendelijke materialen, en –bouwwijze. Aan de randen van het gebied, in de harde zone langs het Valleikanaal, zijn heldere lichte kleuren toegepast voor het metsel- en schilderwerk, zoals wit, crème, (licht) geel, rood, blauw en groen toegepast. De grote raamvlakken benadrukken de stadsrand. Langs de hoofdonthoudingsweg, de roze zone, zijn lichte kleuren metselwerk toegepast. Ook het schilderwerk is in lichte tinten uitgevoerd, zoals pasteltinten, licht grijs, roze en lavendel. Voor de noordgevels is gekozen voor meer primaire kleuren. Voor het metselwerk zijn diepere rode en bruine tinten toegepast. Ook het schilderwerk dient aan te sluiten bij de diepe rode en bruine tinten. Voorbeelden van kleuren die worden toegepast zijn Turks blauw, robijnrood, heidepaars en mintgroen. Deze kleuren zijn gekozen om de langgerekte bogen die de hoofdonthouding begrenzen te versterken. Langs de Horsterweg, de nostalgische zone, is gekozen voor aansluiting bij de aanwezige bebouwing. Gekozen is voor traditioneel metselwerk in roodbruin, pannen in rood of zwart, en schilderwerk in traditionele kleuren, namelijk wit, standgroen, zaans rood en zwart. In het overige gebied, de witte zone, zijn voor het metselwerk lichte kleuren gebruikt, aangevuld door aardkleuren. Het schilderwerk sluit hierbij aan. Gedacht kan worden aan de kleuren wit, crème, appelbloesem, geel, oker, bruinbeige, wijnrood, olijfgroen en kaki.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardevol is de heldere stedenbouwkundige opzet en de duidelijke eenheid van de hoofdbebouwing. Handhaven van het gevarieerde beeld van de bebouwde omgeving is uitgangspunt, met behoud van de eenheid van kleur, maat, schaal en detaillering van de bebouwing. Nieuw- of verbouw van gebouwen dient hierbinnen te passen. Wijzigingen in de voorgevels moeten met de nodige terughoudendheid worden uitgevoerd. Zo dient, om aan de kwaliteit van het ontwerp voor Park Rozendaal geen afbreuk te doen, zorgvuldig omgegaan te worden met solitaire aanpassingen in de gevelwanden. In delen van Alandsbeek is de verschijningsvorm van de skidakwoningen bijzonder: de vorm en uiterlijke kenmerken van de woningen en de structuur van de wijk zijn het behouden waard.

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik van de bestaande gebouwen;
- bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de monumenten inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de welstandscommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.

Plaatsing

- bij nieuwbouw en uitbreiding wordt de bestaande rooilijn gehanteerd (b)⁵.
- de nokrichting van rijenwoningen is evenwijdig aan de weg;

⁵ Criteria waarachter een "(B)" staat zijn van toepassing indien dit niet geregeld is in het bestemmingsplan.

Massa en vorm

- per rij of cluster eenheid in massaopbouw van de hoofdgebouwen;
- bebouwing heeft een hiërarchische gevelindeling;
- vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling;
- plaatsing en massa van bijgebouwen en aan-/uitbouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- voor de skidakwoningen in Alandsbeek geldt het behoud van de dakvorm;
- voor 't Vliet geldt dat de kappen zich nadrukkelijk als kappen dienen te manifesteren, dakhellingen flauwer dan 35° zijn niet toegestaan.

Detailering, kleur en materiaalgebruik

- bestaande details worden bij verbouwingen als vertrekpunt genomen;
- kleur- en materiaalgebruik van aan het openbaar gebied grenzende aan- en bijgebouwen zijn afgestemd op het hoofdgebouw;
- kleur- en materiaalgebruik zijn per rij/cluster in onderlinge samenhang;
- nadruk ligt op het gebruik van duurzame en milieuvriendelijke materialen, en –bouwwijze;
- voor Park Rozendaal geldt: het handhaven van de horizontale geleiding en het onderscheid tussen de donkere onderbouw en de lichtere bovenverdiepingen;
- voor 't Vliet geldt dat bij de bebouwing aan de buitenrand heldere lichte kleuren voor het metsel- en schilderwerk worden toegepast en grote raamvlakken. Langs de hoofdonthutingsweg worden lichte kleuren metselwerk toegepast. Ook voor het schilderwerk worden lichte (pastel-)kleuren gebruikt, terwijl bij de noordgevels diepere rode en bruine tinten worden toegepast voor het metsel- en schilderwerk, dakpannen zijn donker van kleur. Langs de Horsterweg moet traditioneel metselwerk in roodbruin, pannen in rood of zwart, en schilderwerk in traditionele kleuren, namelijk wit, standgroen, zaans rood en zwart worden toegepast, dakpannen zijn donker van kleur. In de rest van 't Vliet, de witte zone, zijn voor het metselwerk lichte kleuren gebruikt, aangevuld met aardkleuren. het schilderwerk sluit hierbij aan. Gebruikt wordt bijvoorbeeld wit, crème, appelbloesem, geel, oker, bruinbeige, wijnrood, olijfgroen en kaki, dakpannen zij rood of donker.

In afwijking van de criteria voor bijbehorende bouwwerken: aan- of uitbouwen (paragraaf 3.1) dienen aanbouwen aan de voorgevel of de openbaar gelegen zijgevel van hoekwoningen in 't Ruige Veld uitgevoerd te worden in baksteen in de kleur van het bijbehorende huis, of in hout met een kleurstelling die afgestemd is de raamkozijnen van het woonhuis.

In afwijking van de criteria voor dakkapellen (paragraaf 3.4) zijn in 't Vliet geen dakkapellen toegestaan, behalve op de woningen gelegen aan Palissade 2 t/m 20 (even), Voorpost 1 t/m 22, Bruggeschans 1 t/m 21 (oneven) en Rondeel 8 t/m 74⁶.

⁶ Advies aan het college van Burgemeester en Wethouders, 25 januari 2000, Plaatsen dakkapellen op woningen in 't Vliet

5.4 Valleipark

Ruimtelijke structuur

Aan de noordzijde, tussen de wijk de Wetering en het Valleikanaal wordt een nieuwe invulling met woningen beoogd. Hiervoor is het Beeldkwaliteitsplan Valleipark (BGSV, 29 augustus 2013) opgesteld. Daarbij is in het Valleipark onderscheid gemaakt tussen het wonen aan de randen (Valleikanaal en Liniedijk), het wonen aan intieme woonstraatjes, de 'Leusdense Laantjes' en het wonen aan wigvormige plantsoenen die zicht bieden op het landschap van de Gelderse Vallei. De Leusdense Laantjes meanderen door het plangebied en verbinden de twee buurttoegangen aan de noordwestzijde en aan de zuidoostzijde. De plantsoenen strekken zich uit vanaf de Liniedijk tot aan het Valleikanaal. Tussen de Liniedijk en Valleipark ligt de Linieloot. De Liniedijk is een rijksmonument en is ingericht met een informeel wandelpad over de kruin van de dijk. Een bestaande tennisbaan wordt gehandhaafd in het gebied.



Voorbeeldverkeveling (uit: Beeldkwaliteitsplan Valleipark, augustus 2013)

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

In het Beeldkwaliteitsplan Valleipark is niet gekozen voor een bepaalde architectuurstijl. Met de begrippen landschappelijk en dorps wordt de basis gelegd voor een woonbuurt met een grote variatie in woonhuizen met een duidelijk eigen karakter. Deze ontwerppunten zijn in het beeldkwaliteitsplan verder uitgewerkt.

Kenmerkend voor landschappelijke woonvormen is de dominantie van de kap in het beeld van de woning en de bijgebouwen (boerderij en schuren). Het dorps aspect is gelegen in een 'informele' compositie van deze bebouwing. De plek van de gebouwen wisselt per kavel en nokrichtingen van gebouwen verschillen onderling. Ook is de bebouwing steeds anders van maat. Contrasten zijn een onderdeel van een dorps sfeer, bijvoorbeeld door een wit gebouw in een omgeving van bakstenen gebouwen of een enorme schuur in een omgeving met kleinschalige bebouwing. Ondanks contrasten en afwisseling ademt de bebouwing een harmonieuze sfeer uit. Door een aantal gezamenlijke kenmerken vormen de woningen in het Valleipark een herkenbare eenheid, die zich tevens onderscheidt van andere (nieuwbouw) wijken in Leusden. Kenmerkend in het Valleipark is de relatie die de woning heeft met de straat (altijd met de tussenkomst van een tuin en haag), de vorm van de woning (meestal compact met een eenvoudige kap), maar ook in de keuze van hoogwaardige materialen, een beperkt kleurenpalet en bijzondere details, zoals veranda's, erkers, serres en mooi vormgegeven woningentrees. Daarmee verbijzondert de buurt zich ten opzichte van de omgeving en behoudt zij op de lange termijn haar karakter.



Referenties kappen en overstekken (uit Beeldkwaliteitsplan Valleipark, augustus 2013)

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De nieuwbouw in Valleipark dient zorgvuldig ingepast te worden volgens de uitgangspunten van landschappelijk en dorps. Daarbij gaat het om contrasten en afwisseling, met oog voor details. Het hiervoor opgestelde Beeldkwaliteitsplan Valleipark vormt het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling.

Welstandscriteria

- Het beeldkwaliteitsplan Valleipark is leidend voor wat betreft de plaatsing, massa en vorm en detailering, kleur en materiaalgebruik.
- Na realisering is de bestaande omgeving het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detailering, de kleur en het materiaalgebruik van de bestaande gebouwen.

5.5 Leusden-Oost

Ruimtelijke structuur

Het tweede kwadrant is voornamelijk in de jaren zeventig en tachtig gerealiseerd. Het gebied bestaat uit de wijken Akkerhoeve ('70), Noordwijk ('70), Langenbeek ('80), Zwanenburg ('80), Munnikhove ('80) en Bosveld ('80). Door het gebied loopt een ontsluitingsweg, waarop woonstraten aantakken. Deze mondt uit op de Burgemeester van de Postlaan en de Noorderinslag. Met name de hoofdweg, maar ook de overige wegen zijn vrij bochtig aangelegd. De woningen volgen de weg, waardoor de rooilijn in veel gevallen meekronkelt. De hoofdweg is voorzien van een fietsstrook en een voetpad. Langs de overige wegen in de wijk ligt dit niet. Dit geeft de buurtjes een dorpskarakter. In een deel van de straten is centraal een parkeerplaats ingericht. De wijk wordt van het buitengebied en de omliggende wijken gescheiden door een waterstructuur. Dwars door de wijk loopt centraal een groenstrook, die het noordelijk deel en zuidelijk deel van de wijk van elkaar scheidt.

Het betreft voor het overgrote deel rijen woningen en woningen van het type twee-onder-één-kap. De bebouwing bestaat over het algemeen uit één tot twee bouwlagen met een kap. Veelal is een zadeldak toegepast. De richting van het (zadel)dak varieert. In een aantal gevallen staat de kap dwars op de weg. Het komt echter vaak voor dat de kap over de gehele rij parallel aan de weg ligt. Op een deel van de woningen van twee lagen met een kap is een standaard dakopbouw gerealiseerd. Ook hebben sommige woningen een standaard dakkapel. Deze dakkapel is aangekapt en begint ca. drie pannen uit de nok.

Op twee plekken in de wijk Munnikhove staan vrijstaande houten woningen, bijvoorbeeld rond de Pelgrimshove. De woningen zijn gerealiseerd in één bouwlaag met een kap. Een enkele woning heeft een dak met een kattenrug, waardoor ruimte voor een eerste verdieping is ontstaan. Een dakkapel op deze woningen wordt niet acceptabel geacht, vanwege de maat en schaal van de woningen en de buurt.



Vrijstaande houten woningen rond Pelgrimshove



Aan de zuid en oostkant van het gebied staan vrijstaande woningen

Verder zijn met name aan de zuid en oost kant van het gebied vrijstaande woningen gerealiseerd. De vorm hiervan is gevarieerd. Deze woningen bestaan over het algemeen uit één bouwlaag met een zadeldak. De vrijstaande woningen worden omringd door grote tuinen. De woningen staan min of meer parallel aan de erftoegangswegen.

Met name in de wijk Zwanenburg komen platte daken voor. Het betreft carrés van hetzelfde type rijen woningen, met een verbijzondering op de hoeken. In plaats van eengezinswoningen bestaan de hoeken uit appartementen. Op het dak wordt een standaarddakopbouw toegestaan ten behoeve van een derde bouwlaag. De dakopbouw heeft een afgeplat zadeldak dwars op de weg. Op specifieke en regelmatige punten is tijdens de bouw al een derde bouwlaag gerealiseerd, in de vorm van een zadeldak parallel aan de weg.

Ook in de wijk de Akkerhoeve zijn enkele portiek woningen gerealiseerd. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap.



Woningen rondom Leeuwenburg met overwegend een plat dak



Woningen met een asymmetrische kap en verbijzonderingen op de hoeken

Ten oosten van de weg de Beekridder in de wijk Langenbeek ligt een buurt met woningen die deel uitmaken van een woonerfstructuur. Bij de woningen ten oosten van de Beekridderweg worden de twee bovenverdiepingen afgedekt door een asymmetrisch gevormde kap. De hoeken van de rijen zijn verbijzonderd. Hier is aan één zijde geen kap toegevoegd, maar een rechte wand. In een aantal gevallen is deze situatie ongedaan gemaakt door dat ook op de hoek een kap is gerealiseerd ten behoeve van meer ruimte op de eerste verdieping.

De straten ten westen van de Beekridder zijn soms aan de voorzijde voorzien van een berging. Ook bij deze woningen is soms een verbijzondering op de hoeken gemaakt, waarbij op de kop van de rij een woning van één bouwlaag met een kap dwars op de rij gerealiseerd is.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

In dit gebied is sprake van sobere detailering van de woningen. Er is veelal een roodbruine of een gelige baksteen toegepast. Bij enkele woningen is in de gevel licht plaatmateriaal aangebracht. De dakpannen hebben een rode of donkere kleur. De vrijstaande woningen variëren in kleur, detailering en materiaalgebruik. Baksteen is ook in deze woningen veel toegepast. Vaak is hout verwerkt in de gevels.

In Noordwijk is hout, geverfd in een groene kleur, toegepast in de gevel van een aantal woningen. De wanden en kozijnen van de houten woningen langs de Pelgrimshove zijn groen, transparant of donkerrood geverfd.

De woningen ten oosten van de Beekridder en in de wijk Zwanenburg zijn opgetrokken in een afwijkende, grijzige kleur baksteen. De woningen ten oosten van de Beekridder zijn voorzien van grijs plaatmateriaal in de gevel. Ook de kozijnen zijn in grijstinten uitgevoerd. De dakbedekking bestaat uit grijze golfplaten.

In de wijk Zwanenburg zijn lichte kleuren toegepast. In de gevels is wit plaatmateriaal toegepast. De kozijnen zijn wit of rood geverfd. Soms is boven de ramen op de verdieping enige sobere detaillering aangebracht in beton.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardevol is de stedenbouwkundige opzet van de wijk en de karakteristieke eenheid van de bebouwing binnen een woonbuurt. Handhaven van het beeld van de bebouwde omgeving is uitgangspunt. Verstoringen van het bebouwingsbeeld doen zich voor wanneer de ritmiek verstoord wordt, door bijvoorbeeld uitbreidingen aan de voorzijde of dakopbouwen. Deze uitbreidingen van woningen dienen zeer zorgvuldig te worden ingepast.

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik van de bestaande gebouwen;
- bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de monumenten inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de welstandscommissie. de beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.

Plaatsing

- bij nieuwbouw en uitbreiding wordt de bestaande rooilijn gehanteerd;
- de nokrichting van rijenwoningen is evenwijdig aan de weg.

Massa, vorm bebouwing

- per rij of cluster eenheid in massaopbouw van het hoofdgebouw;
- bebouwing heeft een hiërarchische gevelindeling;
- vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling;
- plaatsing en massa van bijgebouwen en aan-/uitbouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Detaillering, kleur en materiaalgebruik

- bestaande details worden bij verbouwingen gerespecteerd;
- kleur- en materiaalgebruik van aan het openbaar gebied grenzende aan- en bijgebouwen is afgestemd op het hoofdgebouw;
- kleur- en materiaalgebruik zijn per rij/cluster in onderlinge samenhang.

5.6 Leusden-West

Ruimtelijke structuur

Het oudste deel van dit gebied (Hamersveld) dateert uit de jaren vijftig. Het noordelijk deel van Hamersveld is in de jaren zestig gerealiseerd. Deze wijk wordt gekenmerkt door de traditionele

blokverkaveling. De gebouwen en gebouwcomplexen bestaan uit eenvoudige, rechthoekige bouwblokken van twee lagen en een zadeldak evenwijdig aan de straat. Er is rust in het bebouwingsbeeld ontstaan door de eenvoudige hoofdmassa en kapvormen. Er is sprake van een strakke rooilijn. Binnen een straat zijn dezelfde type woningen gerealiseerd, waardoor de wijk een rustig en helder beeld heeft. Er staan rijenwoningen in twee lagen met een kap en woningen van het type twee-onder-één-kap. Deze woningen zijn hetzelfde uitgevoerd als de rijenwoningen.

In de jaren zestig is aan de Lisidunalaan een verpleeghuis gerealiseerd. De wijk Hamersveld en Rossenberg wordt van het terrein gescheiden door een park met een waterstructuur, waardoor de bebouwing vanuit de woonwijk niet of nauwelijks zichtbaar is. Het gebouw bestaat voornamelijk uit één tot twee bouwlagen en heeft een plat dak. Het heeft een naar binnen gekeerd karakter en is gebouwd rond enkele atriумы. Het verpleeghuis wordt ontsloten vanaf de Lisidunalaan.

De wijk Rossenberg is een typische uitbreidingswijk uit de jaren zeventig, opgezet in de woonervenstructuur. De woonerven worden vanaf de Lisidunalaan door middel van drie insteekwegen ontsloten. De hofjes zijn ruim opgezet, met een groengebied en parkeerplaatsen binnen in. Rondom dit openbaar gebied staan vier rijen woningen. Opvallend is dat de bergingen zijn gerealiseerd aan de voorzijde van de woningen, gekoppeld aan een carport. Dit geeft een vrij gesloten straatbeeld. De woningen zijn door de plaatsing van de schuren voor het huis in mindere mate straatgericht. In het midden van de hofjes ligt vaak een groene ruimte, al dan niet in gebruik als speelplaats voor kinderen.



De bergingen zijn gerealiseerd aan de voorzijde van de woningen



Aan de achterzijde zijn woningen soms uitgebreid met uitbouwen en dakkapellen

De bebouwing van Rossenberg kenmerkt zich door eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen. De rijen woningen bestaan uit ca. 5 woningen. De bebouwing bestaat uit 2 bouwlagen en een zadeldak. In deze wijk wordt bij realisatie van dakkapellen rekening gehouden met de verhoudingen van de onderliggende gevel. De indeling van de ramen van de dakkapel wordt hierop aangepast.

In de jaren zeventig is ook het deel Groenhouten gerealiseerd, bestaande uit verschillende typen woningen. Enerzijds, dicht tegen het lint aan, is de traditionele blokverkaveling toegepast. Anderzijds is, meer richting de Groene Zoom, de woonervenstructuur toegepast. De randen van de wijk worden overwegend gevormd door geschakelde woningen, met trapsgewijze verspringingen in de rooilijn. Deze verspringingen komen in mindere mate terug in de rijen woningen langs de Landweg. Deze wijk sluit op een bijzondere manier aan op het lint, waarbij de oudste boerderij van de kern Leusden is opgenomen in de nieuwere bebouwing van de wijk.



Deze twee-onder-één-kap woningen staan enigszins gedraaid ten opzichte van de openbare weg. De kap loopt door tot op de garage



De woningen zijn voorzien van een standaard dakkapel

De wijk is ruim en groen opgezet. De hofjes hebben een groengebied en parkeerplaatsen binnenin. Rondom dit openbaar gebied staan de rijen woningen. Deze woningen zijn in mindere mate gericht op de straat, doordat in veel gevallen aan de voorzijde bergingen, garages en carports zijn gerealiseerd. Ook de woningen met een plat dak en de woningen van het type twee-onder-één-kap, beide langs de Landweg, hebben bergingen en/of carports aan de voorzijde. Deze twee-onder-één-kap woningen staan enigszins gedraaid ten opzichte van de openbare weg. De garages zijn aan de voorzijde van de woning gerealiseerd, waarbij de kap vanaf de tweede verdieping doorgetrokken is in de garage. De dakkapellen op deze woningen hebben een bijzondere driehoekige vorm. Aan de woonerven die vanaf de Landweg worden ontsloten staan rijen woningen gebouwd in twee lagen met zadeldak.



Aan de woonerven staan rijen woningen, gebouwd in twee lagen met zadeldak



Aan de zuidzijde van de wijk, parallel aan de Landweg zijn woningen gebouwd van 2 tot 3 lagen met platte daken. Op de platte daken is een standaard zadeldak haaks op de weg mogelijk

Aan de zuidzijde van Groenhouten, parallel aan de Landweg, zijn woningen gebouwd van 2 tot 3 lagen met platte daken. Op de platte daken is een standaard zadeldak haaks op de weg mogelijk. Dit geldt ook voor de woningen die gerealiseerd zijn in 3 bouwlagen. Tegenover de rijen woningen met plat dak staan rijenwoningen in 2 lagen met zadeldak en (schuin) afdak boven de deur. In de zuidoostelijke en noordoostelijke hoek van de wijk staan lage appartementengebouwen van maximaal drie bouwlagen en een plat dak.

In deze wijk worden de dakkapellen conform de criteria voor kleinere bouwwerken gerealiseerd, uitgezonderd de dakkapellen van de geschakelde woningen van het type twee-onder-één-kap. Er wordt bij de indeling van de ramen rekening gehouden met de verhoudingen van de onderliggende gevel.

De wijk Claverenblad/Wildenburg is eind jaren tachtig gerealiseerd. Het gebied bestaat uit rijen woningen, op strategische punten afgewisseld met appartementencomplexen. Door de wijk loopt één centrale water-as. Claverenblad/Wildenburg kenmerkt zich door lange rijen woningen en enkele kleinschalige hofjes. Er staan voornamelijk rijenwoningen bestaand uit twee bouwlagen en een kap. De rijenwoningen zijn voorzien van een zadeldak. Op enkele plekken staan ook woningen die bestaan uit één bouwlaag met kap, dit betreft met name vrijstaande woningen aan de zijde van de Hamersveldseweg. De appartementencomplexen bestaan uit vier bouwlagen en zijn voorzien van een plat dak. De woningen staan over het algemeen evenwijdig langs de weg, met de nokrichting parallel aan de weg.



In deze wijk staan voornamelijk rijen woningen met zadeldak



Appartementencomplexen, bestaand uit vier bouwlagen

Detailering, kleur en materiaal

Baksteen is hier het meest gangbare materiaal. Er zijn bruine en gelige bakstenen toegepast, maar in Claverenblad/Wildenburg betreft het lichte crèmekleurige en rode bakstenen. De dakpannen zijn overwegend donker van kleur. Er is veelal sprake van een sobere detailering en een ingetogen kleurgebruik, al is ook rood, geel of blauw toegepast.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardevol is de stedenbouwkundige opzet en de duidelijke eenheid van de hoofdbouw. Het handhaven van dat eenduidige beeld van de bebouwde omgeving is uitgangspunt. Dit betekent dat aan de straatzijde het beeld van de verkaveling zichtbaar moet zijn en met wijzigingen in de voorgevels terughoudend moet worden omgegaan. Verstoringen doen zich met name voor op plaatsen waar de achtertuinen grenzen aan het openbaar gebied.

Voor wat betreft Lisidunahof is nog enige ruimte voor uitbreiding. Er kunnen aanleunwoningen, (zelfstandige) woningen, maatschappelijke voorzieningen en kantoren worden gerealiseerd. Er zijn plannen het verpleeghuis uit te breiden met zelfstandige seniorenwoningen. De representativiteit, met name in de richting van de hoofdweg de Groene Zoom vormt een aandachtspunt.

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik van de bestaande gebouwen;
- bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de monumenten inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de welstandscommissie. de beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.

Plaatsing

- bij nieuwbouw en uitbreiding wordt de bestaande rooilijn gehanteerd;
- de nokrichting van rijenwoningen is evenwijdig aan de weg;
- rekening wordt gehouden met de bestaande organisatie op het perceel.

Massa, vorm bebouwing

- per rij of cluster eenheid in massaopbouw van het hoofdgebouw;
- bebouwing heeft een hiërarchische gevelindeling;
- plaatsing en massa van bijgebouwen en aan-/uitbouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- uitbreidingen aan de straatzijde moeten zorgvuldig worden ingepast, om het bebouwingsbeeld niet te verstoren.
- Voor het deel Lisidunahof geldt: gebouwen staan vrij in de ruimte en hebben een individuele uitstraling;

Detaillering, kleur en materiaalgebruik

- bestaande details worden bij verbouwingen als vertrekpunt genomen;
- kleur- en materiaalgebruik van aan het openbaar gebied grenzende aan- en bijgebouwen is afgestemd op het hoofdgebouw;
- kleur- en materiaalgebruik zijn per rij/cluster in onderlinge samenhang.

In afwijking van de criteria voor dakkapellen (paragraaf 3.4) op het voordakvlak of het openbaar gelegen zijdakvlak moet in het zuidelijke deel van Rossenberg bij de indeling van de ramen rekening worden gehouden met de verhoudingen van de onderliggende gevel.

In afwijking van de criteria voor dakkapellen (paragraaf 3.4) is het aan Claverenbladstraat 1 t/m 133 (oneven), Van den Bergstraat 1 t/m 32 en Kuperssingel 37 t/m 51 (oneven) toegestaan om op het achterdakvlak of het niet-openbaar gelegen zijdakvlak dakkapellen op te trekken vanuit de goot.

In afwijking van de criteria voor aan- of uitbouwen (paragraaf 3.1) zijn in dit deelgebied aan de voorgevel of de openbaar gelegen zijgevel geen aanbouwen groter dan 6 m² toegestaan.

5.7 Leusden-Zuid

Ruimtelijke structuur

Het woongebied Leusden-Zuid wordt gekenmerkt door een drietal noord-zuid lopende, min of meer rechte lanen. Deze lanen ontsluiten met name in het zuiden kleine, doodlopende woonstraten. De woonstraten in het noorden lopen niet dood, maar verspringen, waardoor er korte woonstraten zijn ontstaan. In het zuiden, langs de Prinses Irene Laan, ligt het winkelcentrum. De centrale weg door Leusden-Zuid is de Prinses Irene Laan/De Roo van Alderwereltlaan.

Het woongebied achter het lint is redelijk eenvormig, hoewel het in verschillende tijden gebouwd is, variërend van de jaren 50 tot de jaren 70. Het betreft voornamelijk rijen woningen, gebouwd in twee bouwlagen met een kap, parallel aan de weg. De woningen van het type twee-onder-één-kap staan op de hoeken van de korte woonstraten. Deze woningen sluiten aan op de naastgelegen rijen woningen en kennen dezelfde detaillering, kleurgebruik en stijlkenmerken. Direct achter het bebouwingslint en aan de noordrand van de kern zijn voornamelijk vrijstaande woningen gerealiseerd. De vrijstaande woningen bestaan uit één tot twee bouwlagen. De kapvorm varieert.



In Leusden-zuid staan met name rijenwoningen met een zadeldak, parallel aan de weg



De oudere woningen bestaan uit roodbruine baksteen en hebben rode dakpannen

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

Kleur en materiaal gebruik verschilt. De oudere woningen bestaan uit roodbruine baksteen en hebben rode dakpannen. De woningen die in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw zijn gerealiseerd, bevatten gele baksteen en een donker getinte kap. De gevels van deze woningen zijn ook regelmatig voorzien van plaat of houtwerk in gelige, bruine of grijze tinten.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardevol is de structuur van het gebied, de heldere stedenbouwkundige opzet en de duidelijke eenheid van de hoofdbebouwing.

Het handhaven van het eenduidige beeld van de bebouwde omgeving is uitgangspunt.

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik van de bestaande gebouwen;

- bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de monumenten inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de welstandscommissie. de beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.

Plaatsing

- bij nieuwbouw en uitbreiding wordt de bestaande rooilijn gehanteerd (B)⁷.
- de nokrichting van rijenwoningen is evenwijdig aan de weg;
- oriëntatie op de weg;
- bijgebouwen worden achter de voorgevel gesitueerd (B)²¹.

Massa en vorm

- per rij of cluster eenheid in massaopbouw van het hoofdgebouw;
- bebouwing heeft een hiërarchische gevelindeling;
- plaatsing en massa van bijgebouwen en aan-/uitbouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- uitbreidingen aan de straatzijde moeten zorgvuldig worden ingepast, om het bebouwingsbeeld niet te verstoren.

Detailering, kleur en materiaal gebruik

- bestaande details worden bij verbouwingen als vertrekpunt genomen;
- kleur- en materiaalgebruik van aan het openbaar gebied grenzende aan- en bijgebouwen is afgestemd op het hoofdgebouw;
- kleur- en materiaalgebruik zijn per rij/cluster in onderlinge samenhang.

5.8 Tabaksteeg

Ruimtelijke structuur

Tabaksteeg is een nieuwe wijk in aanbouw. De wijk wordt begrensd door de Grift in het westen, de Maanweg in het noorden, de Pon-spoorlijn in het oosten en het fietspad Tabaksteeg in het zuiden.

De landschappelijke ondergrond is de leidraad geweest voor de opzet van Tabaksteeg. Het duidelijk oost-west georiënteerde patroon van sloten en houtwallen is duidelijk herkenbaar in het stratenpatroon van Tabaksteeg.

Een drietal structuurdragers vormen de basis voor de verkaveling van de wijk: De Dorpsstraat van noord naar zuid (parallel aan de Grift), de Groene Wig en de Kasteellaan. Het hart van de wijk wordt gevormd door Het Centrum dat een verbindende schakel vormt met Leusden-zuid en dat een duidelijke verbinding legt met het groengebied ten zuiden van fietspad Tabaksteeg. De Groene wig koppelt Het Centrum aan de Ecologische Verbindingszone aan de spoorlijn.

⁷ Criteria waarachter een "(B)" staat, zijn van toepassing, indien dit niet geregeld is in het bestemmingsplan.



Ligging Tabaksteeg (het gele gebied) ten opzichte van Verkavelingsplan Tabaksteeg Leusden-zuid en Leusden

De structuurdragers verdelen Tabaksteeg in een viertal woonbuurten. De meest noordelijke woonbuurt, de Tuinen. Dit gebied heeft een compacte, vrij dichte kern, met een losse, onregelmatige rand van bebouwing die in de Ecologische Verbindingszone aan de spoorlijn uitkomt.

Ten zuiden van De Tuinen bevindt zich De Kreek, gekenmerkt door een stevige rand en een los binnen gebied, waar water een grote rol speelt. Ten westen hiervan vormt een duidelijke stevige kern (Het Centrum) het hart van Tabaksteeg.

Het meest zuidelijke woonveld, Landerijen, wordt getypeerd door de langste oost-west rechtstanden. Hier komt de verwantschap met het onderliggende landschap het meest tot zijn recht.

Het gebied tussen de Grift en het zuidelijke deel van de Dorpsstraat, is een bijzonder gebied, waar met name de interactie tussen Leusden-zuid en Tabaksteeg door middel van zichtlijnen gewaarborgd wordt.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

In Tabaksteeg wordt het dorpse en landelijke karakter nagestreefd. In de verkaveling maar ook in de bebouwing wordt dit verder uitgewerkt. De "identiteit van een dorp" wordt verkregen door variatie in de beeldkwaliteit te zoeken, waarin een zekere samenhang te herkennen is. Variatie speelt zich af op verkavelingsniveau, door verschillende woningtypes door elkaar te gebruiken. Ook wordt verscheidenheid en variatie in de architectuur gezocht, waarbij de individualiteit van elk pand tot uitdrukking dient te komen.

De samenhang wordt bevorderd en gegarandeerd door het aantal materialen en kleuren voor gevels, daken, raamkozijnen, erfafscheidingen etc. te beperken. Lokale, traditionele materialen vormen het uitgangspunt, omdat zij zorgen voor herkenning en eigenheid van een gebied en ervoor zorgen dat Tabaksteeg ook in een groter gebied verankerd wordt.



Variatie op verkavelingsniveau



Referentie aan de jaren 20 en 30 met baksteen, overstekken en erkers

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

In Tabaksteeg vormt de architectuur uit de jaren 20 en jaren 30 het centrale thema, waaraan door diverse architecten een eigen gezicht is gegeven. De typische kenmerken van deze architectuurperiode zijn dan ook overal te herkennen. Stevige kappen, overstekken, baksteen, erkers komen overal terug en bevorderen het dorps- en de samenhang op een subtiele wijze.

Er zullen geen ingrijpende ontwikkelingen plaatshebben, het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Nieuwbouw dient zorgvuldig ingepast te worden, waarbij de maat en schaal van het gebied en de specifieke stedenbouwkundige en architectonische kenmerken van Tabaksteeg van belang zijn.

Tevens is voor Tabaksteeg een masterplan opgesteld. Op basis daarvan zijn voor de verschillende deelprojecten in Tabaksteeg aparte verkavelingsplannen opgesteld, met bijbehorende beeldkwaliteitplannen. Deze beeldkwaliteitplannen vormen mede een toetsingskader voor de welstandsbeoordeling.

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik van de bestaande gebouwen;

Plaatsing

- oriëntatie op de weg;
- de rooilijn verspringt;
- bijgebouwen worden achter de voorgevel gesitueerd (B)⁸. Voor Tabaksteeg is een erfbebouwingsregeling opgesteld, die leidraad is bij de plaatsing van aan- en bijgebouwen.

Massa en vorm

- de hoofdgebouwen hebben een individuele uitstraling, ook in de rijenwoningen dient de individuele woning tot uitdrukking te komen;
- kleinschalige parcellering;

⁸ Criteria waarachter een "(B)" staat, zijn van toepassing, indien dit niet geregeld is in het bestemmingsplan.

- alle woningen dienen van een kap te worden voorzien, waarbij de stijlenmerken van de jaren 20 en 30 het uitgangspunt vormen;
- bebouwing heeft een evenwichtige, hiërarchische gevelindeling;
- plaatsing en massa van bijgebouwen en aan-/uitbouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw en dient conform de reeds in het gebied aanwezige trendsetters te worden uitgevoerd.

Detailering, kleur en materiaalgebruik

- gevel bestaat uit rood/bruine/purper bakstenen;
- daken worden afgedekt met antracietkleurige gebakken pannen of riet, waarbij in het zuidelijk deel van Tabaksteeg (Landerijen) tevens incidenteel een rode gebakken dakpan is toegelaten;
- gebruik van natuurlijke materialen, waarbij een uitzondering wordt gemaakt voor de rand aan de Leusden-zuid-zijde waar ook lichtkleurige bakstenen/keimwerk mag worden toegepast als verwijzing naar Leusden-zuid evenals in het zuidelijk deel van Tabaksteeg (Landerijen), waar gekeimde accenten in de bebouwing voorzien mogen worden;
- damwanden hebben een natuurlijke uitstraling in een gedekte kleur en met een horizontale of verticale plaatsing;
- kleur- en materiaalgebruik van aan het openbaar gebied grenzende aan- en bijgebouwen is afgestemd op het hoofdgebouw;
- handhaven, terugbrengen en versterken van de oorspronkelijke kenmerken. Bestaande details dienen bij verbouwing als vertrekpunt genomen te worden;

In afwijking van de criteria voor aan- of uitbouwen (paragraaf 3.1) dient ten aanzien van de plaatsing van aan- en bijgebouwen de voor Tabaksteeg opgestelde Erfbebouwingsregeling te worden toegepast.

In afwijking van de criteria voor dakkapellen (paragraaf 3.4) zijn zowel aan de voor- als aan de achterzijde dakkapellen tot maximaal 2/3 deel van de dakbreedte toegelaten indien deze gebaseerd zijn op een dergelijke goedgekeurde dakkapel in Tabaksteeg.

5.9 Kantorenlocaties

Ruimtelijke structuur

Aan de noordkant van Leusden ligt De Horst, met uitdrukkelijk een representatief karakter. De Horst is bedoeld voor zakelijke en maatschappelijke dienstverlening en de lichte hoogwaardige industriële sector. Het terrein herbergt naast bedrijven ook een hotelaccommodatie. Er wordt een laag bebouwingspercentage gehanteerd. Ten minste 20% van de perceelsoppervlakte moet groen zijn. Voor kantoren is een minimale bouwhoogte vastgesteld van 10.5 meter. Op enkele plekken is een maximum van 14 meter toegestaan. Het aanwezige hotel heeft een hoogte van 17.5 meter. In het bestemmingsplan zijn gevellijnen aangegeven waarin de meest representatieve zijde dient te worden gebouwd. De parkeerplaatsen dienen zoveel mogelijk naast en tussen de gebouwen gesitueerd te worden. Dit betekent dat de afstand tussen de gebouwen groot moet zijn. Gestreefd wordt naar zo min mogelijk zichtbaarheid van de auto's vanaf de openbare weg.



Bebouwing met een representatieve uitstraling, zeker langs de openbare weg

In de oksel van de Randweg en de Groene Zoom bevindt zich het bedrijventerrein Princenhof, dat in de jaren zeventig en tachtig is ontwikkeld. Het bedrijventerrein wordt van de aangrenzende woonwijk Hamersveld gescheiden door een parkzone met een waterpartij. Tevens vormt de deels oorspronkelijke bebouwing aan de Burgemeester de Beaufortlaan de zuidelijke begrenzing van het bedrijventerrein. Rondom het kantoor aan de Burgemeester De Beaufortweg kunnen binnen het bestemmingsplan nog ontwikkelingen plaats vinden, het gebied heeft een werk- en woonbestemming. Terrein 't Ruige Veld is in de jaren tachtig gerealiseerd, met name ten behoeve van kantoren, tezamen met de woonwijk erachter. De bedrijventerreinen Princenhof en 't Ruige Veld worden ontsloten vanaf de Zwarteweg. Princenhof is tevens bereikbaar vanaf de Groene Zoom. Op de terreinen zijn voornamelijk kantoren en kantoorhoudende bedrijven gevestigd, naast enkele kantoorverzamelgebouwen. De grootte van de bedrijfsgebouwen verschilt. Met name op Princenhof zijn enkele zeer grootschalige bedrijven gevestigd. Ook de kavelgrootte varieert sterk per bedrijf. De bedrijfsbebouwing staat veelal midden op het perceel. Op Princenhof is door het oorspronkelijke lage bebouwingspercentage (30%) veel buitenruimte ontstaan, dat veelal ingericht is als parkeerplaats en groen. Hierdoor heeft het gebied een groen aanzicht. Er is sprake van relatief extensief ruimtegebruik. 't Ruige Veld is kleinschaliger en intensiever ingericht. De kavels zijn individueel uitgegeven en bebouwd, waardoor een grote variatie aan bebouwing optreedt. Het meest in het oog springen de grote gebouwen op Princenhof tot 15 meter hoog en met een plat dak.



Kantoorpanden aan de Zwarteweg en Larikslaan

Aan de noordwest kant van Leusden ligt 't Spieghel. Dit gebied bevat verschillende functies, zoals een sporthal, tennisbanen, tuincentrum, kassen, grofvuilinzameling van de gemeente en dergelijke.

Momenteel is het gebied extensief bebouwd. Er staan enkele grootschaliger gebouwen zoals de tennishal naast enkele kleinschalige panden, in een groen gebied. Her en der staan (bedrijfs-) woningen. Met name langs de noordelijke tak van de Ursulineweg staan enkele kassencomplexen. De woningen bestaan overwegend uit één bouwlaag met een zadeldak. De bedrijfsbebouwing en de bebouwing van de tennishal bestaat uit een tot twee bouwlagen.



Bedrijfswoning met kassencomplex langs Ursulineweg *De bebouwing bestaat uit baksteen, aangevuld met hout en plaatwerk*

Detailering, kleur en materiaal

Voor het bedrijventerrein De Horst is een beeldkwaliteitplan geschreven. Hierin zijn hoogwaardige materiaalsoorten, zoals natuursteen, aluminium, baksteen en glasgevels voorgeschreven. Gebouwen mogen daarbij onderling contrasteren, mits sprake is van een harmonieus geheel. Aan de representatieve randen en hoeken van het gebied moet extra aandacht besteed worden aan architectuur en ontwerp. Hier moet gebruik worden gemaakt van de maximaal toegestane bouwhoogte. Deze bebouwing is zichtbaar vanaf de rijksweg A28. Hier mogen geen rommelige achterkantsituaties ontstaan.

Een deel van de bebouwing op Princenhof bestaat uit loodsen, opgetrokken uit plaatmateriaal in grijze, groene of blauwe tinten. Vaak is een gemetselde plint gebruikt. De bebouwing in 't Ruige Veld is kleinschaliger. De bebouwing is over het algemeen opgetrokken in baksteen. De daken zijn op de beide terreinen over het algemeen plat. De grens tussen openbaar en privé wordt bepaald door hekwerken. Een aandachtspunt vormt de representativiteit van de bebouwing langs de Randweg, de Zwarteweg en de Groene Zoom.

De woningen op 't Spiegel bestaan uit roodbruine baksteen. De kozijnen en overig houtwerk zijn uitgevoerd in traditionele kleuren. De bedrijfsbebouwing en de tennishal zijn opgetrokken uit baksteen, aangevuld met hout en plaatwerk in rode, groene en grijzige tinten.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De ruimtelijke mogelijkheden in de bestemmingsplannen zijn ruim. Wel zijn nadrukkelijk representatieve rooilijnen aangegeven, en is de maximale hoogte en bebouwingspercentage vastgelegd. Aan de openbare randen van de bedrijventerreinen, waar de gebouwen voor velen zichtbaar zijn, is representatie van belang. Voor De Horst is dit vastgelegd in het beeldkwaliteitplan De Horst: nieuw- of verbouw van gebouwen dient binnen dit plan te passen. Aan de bebouwing midden op de terreinen kunnen minder vergaande eisen gesteld worden.

In 't Spiegel zal herinrichting plaatsvinden (De Plantage en De Buitenplaats). De precieze invulling is nog niet bekend.

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik van de bestaande gebouwen;
- bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de monumenten inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de welstandscommissie. de beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.

Plaatsing

- met representatieve zijde (kantoorgedeelte, entree) naar de doorgaande wegen. Indien het pand niet gelegen is aan de doorgaande wegen, dient de representatieve zijde naar de openbare weg gekeerd te zijn;

Massa en vorm

- gebouwen staan vrij in de ruimte;
- per cluster eenheid in massaopbouw van het hoofdgebouw;
- panden hebben een individuele uitstraling;
- bebouwing heeft een hiërarchische gevelindeling.

Detaillering, kleur en materiaalgebruik

- het representatieve deel wordt in hoofdzaak uitgevoerd in hoogwaardige materiaalsoorten, zoals natuur- en baksteen en glas;
- bij bedrijfshallen en loodsen; het gebruik van gedekte en donkere kleuren en een gemetselde plint.
- aan en uitbouwen en bijgebouwen sluiten in kleur en materiaalgebruik aan bij het hoofdgebouw.

5.10 Bedrijventerreinen

Ruimtelijke structuur

Dit deelgebied omvat de bedrijventerreinen Paardenmaat en Ambachtsweg aan de zuidzijde van de kern Leusden en De Fliert in Achterveld.

Bedrijventerrein Paardenmaat is in de jaren tachtig en negentig ontwikkeld rondom een autodepot, dat sinds de jaren zeventig aan de PON-lijn gevestigd is. Op het terrein zijn voornamelijk grootschalige bedrijven gevestigd, enkele autodealers en enkele kleinere bedrijven. De kavels zijn individueel uitgegeven en bebouwd, waardoor een grote variatie aan bebouwing optreedt. De bedrijfsbebouwing staat veelal midden op het perceel. De ruimte om de bebouwing is ingericht is als parkeerplaats, manoeuvreerruimte en groen. Hierdoor heeft het gebied vanaf de omliggende openbare wegen een groen en ruim aanzicht. Het meest in het oog springt de representatieve bebouwing langs de Zuiderinslag. Een deel van deze bebouwing onderscheidt zich van de overige bebouwing door de rondere, creatievere vormen. Een futuristisch vormgegeven autoshowroom is een belangrijke blikvanger.



Een futuristisch vormgegeven autoshowroom als blikvanger



De bebouwing is vaak rechthoekig en strak

Er staan enige oude boerderijen langs de Hamersveldseweg: deze bebouwing, die bepalend is voor het oorspronkelijke karakter van dit deel van de Hamersveldseweg, dient in stand gehouden te worden. Nieuwbouw zal qua uitstraling moeten aansluiten bij de gemiddelde hoogte die in deze omgeving voorkomt. Uitgangspunt is om langs de Hamersveldseweg gebouwen met een kap te realiseren, in aansluiting op de omgeving⁹.

Bedrijventerrein Ambachtsweg is ontstaan in de jaren zestig. In de jaren zeventig hebben meer bedrijven zich hier gevestigd. Het terrein ligt gescheiden, op afstand van de kern, en wordt ontsloten vanaf de Hamersveldseweg. Rondom een tweetal grootschaliger bedrijven ligt een groot aantal kleinere bedrijven. De bedrijfsbebouwing staat veelal midden op het perceel. Er omheen is ruimte voor parkeren en manoeuvreren. Het terrein geeft hierdoor een stenige indruk. De kavels zijn individueel uitgegeven en bebouwd, waardoor een grote variatie aan bebouwing optreedt. Het meest in het oog springen de grote gebouwen en loodsen met een plat dak. In een aantal gevallen is in meer of mindere mate verticale geleding aangebracht, waardoor de loods minder massaal overkomt. De bebouwing is rechthoekig en strak. De panden bestaan uit één tot twee bouwlagen. Op het terrein staan nog enkele oude bedrijfsloodsen, bestaand uit baksteen en glas. Deze gebouwen zijn voorzien van een zadeldak met een flauwe helling. Bij enkele panden is tevens een bedrijfswoning aanwezig.



Bedrijfspand met gevelgeleding



De nieuwere gebouwen hebben een representatieve uitstraling

⁹ Uit "De Hamersveldseweg westzijde, tussen Paardenmaat en het spoor, aanzet voor een globale ruimtelijke visie op de toekomstige ontwikkeling van dit gebied".

Bedrijventerrein De Fliert in Achterveld is opgezet om ruimte te bieden voor te verplaatsen bedrijven uit de kom van Achterveld of het buitengebied en voor nieuwe bedrijven met een lokaal karakter. Het terrein ligt achter het oorspronkelijke lint en wordt ontsloten vanaf de Klettersteeg. Het terrein kent een verscheidenheid aan bebouwing, met de nadruk op plat afgedekte bedrijfsgebouwen. Verder zijn enkele bedrijfswoningen aanwezig.

Detailering, kleur en materiaal

Een deel van de bebouwing op de bedrijventerreinen bestaat uit loodsen, opgetrokken in baksteen. Een ander deel is opgetrokken in donker/grijs plaatmateriaal, veelal met een gemetselde plint. De panden zijn over het algemeen plat afgedekt. De nieuwere gebouwen hebben een representatievere uitstraling, door het gebruik van voornamelijk glas en baksteen in rode, lichte, grijzige en blauwe tinten. Zo zijn langs de Zuiderinslag futuristisch ogende vormen toegepast en hoogwaardige materiaalsoorten zoals glas en staal. Hierbij wordt geen gemetselde plint toegepast. De grens tussen openbaar en privé wordt bepaald door hekwerken.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De ruimtelijke mogelijkheden in de bestemmingsplannen zijn relatief ruim; de nadruk ligt op de bedrijfseconomische efficiency. De ruimtelijke uitstraling van het bedrijventerrein, in de richting van de hoofdwegen Zuiderinslag en Hamersveldseweg, is een aandachtspunt. Aan de bebouwing midden op de terreinen en op het terrein De Fliert kunnen minder vergaande eisen gesteld worden. Het aanwezige coöperatiegebouw tegen over de ingang van het bedrijventerrein Ambachtsweg zal in stand gehouden worden. Nieuwbouw zal qua uitstraling moeten aansluiten bij de gemiddelde hoogte, vormgeving en kleurstelling die in deze omgeving langs de Hamersveldseweg voorkomt¹⁰.



Bebouwing langs de Hamersveldseweg

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detailering, de kleur en het materiaalgebruik van de bestaande gebouwen;

¹⁰ Uit "De Hamersveldseweg westzijde, tussen Paardenmaat en het spoor, aanzet voor een globale ruimtelijke visie op de toekomstige ontwikkeling van dit gebied".

- bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de monumenten Inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.

Plaatsing

- met representatieve zijde (kantoorgedeelte, entree) naar de doorgaande wegen Zuiderinslag en Hamersveldseweg. Indien het pand niet gelegen is aan de doorgaande wegen, dient de representatieve zijde naar de openbare weg gekeerd te zijn;
- representativiteit en kleinschalige uitstraling van de panden langs de Hamersveldseweg;
- de representatieve zijde staat in de rooilijn.

Massa en vorm

- instandhouden van de bebouwing die bepalend is voor het oorspronkelijke karakter van de Hamersveldseweg, inclusief het coöperatiegebouw;
- gebouwen staan vrij in de ruimte;
- per cluster eenheid in massaopbouw van het hoofdgebouw;
- panden hebben een individuele uitstraling;
- bebouwing heeft een hiërarchische gevelindeling.
- voor grootschalige bouwwerken wordt een verticale geleding van de gevel toegepast.
- nieuwbouw langs de Hamersveldseweg worden voorzien van een kap.

Detailering, kleur en materiaalgebruik

- het representatieve deel wordt in hoofdzaak uitgevoerd in baksteen en glas.
- bij bedrijfshallen en loodsen; het gebruik van gedekte en donkere kleuren en een gemetselde plint.

5.11 Sportcomplexen

Ruimtelijke structuur

Dit deelgebied beslaat twee sportcomplexen; sportpark Burgemeester Buining aan de westzijde en sportcomplex Valleikanaal aan de noordoostzijde van Leusden. Op sportpark Burgemeester Buining zijn sportvelden, een zwembad en een ijsbaan aanwezig. De bebouwing bevindt zich met name bij de toegangsweg de Duiker. Op het sportcomplex Valleikanaal is bebouwing aanwezig aan de zijde van de Valleilaan.

De hoogte varieert, met name het zwembad en de sporthallen hebben een grotere hoogte. De overige bebouwing bestaat overwegend uit één bouwlaag. Er worden zowel platte als schuine daken toegepast.

Detailering, kleur en materiaal

Het grootste deel van de bebouwing is opgetrokken in baksteen en heeft de kleur rood/bruin of geel. Er is ook regelmatig plaatmateriaal toegepast in de kleuren grijs, zwart, blauw of rood.



Het zwembad en de sporthal hebben een grotere hoogte, dan de omliggende gebouwen van de voetbal- en tennisvereniging

Er wordt met name baksteen en plaatmateriaal toegepast

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Aan de randen kunnen de gebouwen zichtbaar zijn vanaf de openbare weg; hier is enige representativiteit van belang. Bij de beoordeling is de aansluiting bij gebouwen op de omgeving van belang.

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik van de bestaande gebouwen;
- bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de monumenten inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de welstandscommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.

Plaatsing

- indien de bebouwing van af de openbare weg zichtbaar is, is de representatieve zijde naar deze weg gericht;

Massa, vorm bebouwing

- bebouwing staat los in de ruimte;
- per cluster eenheid in massaopbouw van het hoofdgebouw;
- gebouwen hebben een individuele uitstraling;
- panden hebben een evenwichtige en samenhangende gevelindeling.

Detaillering, kleur en materiaalgebruik

- het representatieve deel wordt uitgevoerd in baksteen en glas;
- geen gebruik van felle kleuren, maar het gebruik van gedekte en donkere kleuren en een gemetselde plint.

5.12 Achterveld

Ruimtelijke structuur

Achter het bebouwingslint liggen twee woonwijken. Het gebied rond de Hendrik van Viandenstraat in het westelijke woongebied vormt de eerste planmatige uitbreiding van dit dorp. De woningen in dit gebied zijn veelal voorzien van een flauwe kap en een relatief lage nok. Vervolgens is het gebied rond de Van Amersfoortstraat gerealiseerd, waarna het oostelijke woongebied rond om de Rentinckstraat is aangelegd. Als laatste is recentelijk het gebied ten oosten van de Ruurd Visserstraat ontwikkeld.



Woningen met een relatief lage nok



Woning met een tentdak in de oostelijke woonbuurt

De woningen zijn op de openbare weg georiënteerd en worden hiervan gescheiden door voortuinen. Er is sprake van gesloten bebouwingswanden, met rijen van vier tot vijf woningen in overwegend twee bouwlagen en een zadeldak evenwijdig aan de weg. In het oostelijke woongebied staan de zadeldaken in een enkel geval ook haaks op de weg. Ook staat hier een aantal woningen met een tentdak. In het westelijke woongebied komen rijenwoningen voor met een verticaal gelede gevel, waarbij de helft van de gevel enkele decimeters naar binnen springt. Dat zijn de Olthoffwoningen, ook wel Bouwstroom Zuid Oost Utrecht genoemd. In het oudste deel van de wijk staat ook een aantal vrijstaande woningen.



De gevel springt enkele decimeters in



Recent gerealiseerde woningen, bestaand uit rode baksteen en een donkere kap, opvallend is de ruime dakoverstek

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

De woningen zijn over het algemeen opgetrokken uit roodbruine of gele baksteen, met rode of donkere kappen. De recent gerealiseerde woningen aan de Ruurd Visserstraat zijn opgetrokken in rode baksteen

en bevatten een donkere kap. Kenmerkend voor deze woningen zijn de grote dakvlakken en forse dakoverstekken.

Voor het houtwerk zijn over het algemeen crèmewit en donkere kleuren toegepast. De woningen zijn voorzien van een sobere detaillering.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardevol is de stedenbouwkundige opzet van het gebied, waaruit de ontwikkelingsgeschiedenis blijkt, en de eenheid van de bebouwing binnen een woonbuurt. Handhaving van het beeld van de bebouwde omgeving is uitgangspunt.

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik van de bestaande gebouwen;
- bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de monumenten Inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.

Plaatsing

- bij nieuwbouw en uitbreiding wordt de bestaande rooilijn gehanteerd (B)¹¹;
- de nokrichting van rijenwoningen is evenwijdig aan de weg;
- oriëntatie op de weg;
- bijgebouwen worden achter de voorgevel gesitueerd (B).

Massa, vorm bebouwing

- per rij of cluster eenheid in massaopbouw van het hoofdgebouw;
- vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling;
- bebouwing heeft een hiërarchische gevelindeling;
- plaatsing en massa van bijgebouwen en aan-/uitbouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Detaillering, kleur en materiaalgebruik

- bestaande details worden bij verbouwingen gerespecteerd;
- kleur- en materiaalgebruik van aan het openbaar gebied grenzende aan- en bijgebouwen is afgestemd op het hoofdgebouw;
- kleur- en materiaalgebruik zijn per rij/cluster in onderlinge samenhang.

¹¹ Criteria waarachter een "(B)" staat zijn van toepassing indien dit niet geregeld is in het bestemmingsplan.

5.13 Groot Agteveld

Ruimtelijke structuur

Aan de zuidzijde van de kern Achterveld wordt een uitbreiding gerealiseerd: Groot Agteveld. Voor dit gebied is de Ontwikkelingsvisie Achterveld-Zuid (2009) opgesteld. De realisatie van deze woningbouwlocatie biedt kansen om de levendigheid en leefbaarheid van het dorp verder te versterken, zonder de identiteit van het dorp te verliezen. Het project is echter breder dan de realisatie van woningbouw alleen en omvat de aanpak van het hart van het dorp rond het kruispunt Hessenweg-Jan van Arkelweg en een nieuwe invulling van het gebied tussen de bestaande zuidelijke dorpsrand en de Modderbeek aan de zuidzijde.

Een en ander is nader uitgewerkt in een proefverkaveling, dat vooral gezien moet worden als een inrichtingssuggestie. Het project Groot Agteveld telt ongeveer 230 woningen, met een mix van verschillende typen woningen en vrije kavels. Het is hierbij niet mogelijk gebleken om het coöperatiegebouw in stand te houden.

Voor dit gebied is ook een beeldkwaliteitplan opgesteld (HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling B.V. en Theo Verburg Architecten, 15 november 2011). Het Beeldkwaliteitplan Groot Agteveld is op 29 maart 2012 vastgesteld door de raad.



Proefverkaveling Groot Agteveld (HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling B.V.)

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Het Beeldkwaliteitplan Groot Agteveld vormt een belangrijk toetsingskader voor de welstandsbeoordeling. In dat plan is aangegeven dat in Groot Agteveld wordt het principe van het 'dorps bouwen' toegepast. In relatief lage dichtheden en met een slimme menging van woningtypen,

kaveloppervlakten en het variëren van hoogte en materialisering. Daarbij worden verschillende deelgebieden onderscheiden, met eigen sferen en beeldkwaliteitseisen: Centrum wonen, Dorps wonen, Domein wonen, Hoeve wonen en Bos wonen, met nadere beschrijvingen en regels gekoppeld aan de typologie (rijenwoningen, 2-onder-1- kapwoningen e.d.).

Welstandscriteria

- Het beeldkwaliteitplan Groot Agteveld is leidend voor wat betreft de plaatsing, massa en vorm en detaillering, kleur en materiaalgebruik.
- Na realisering is de bestaande omgeving het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik van de bestaande gebouwen.

5.14 Buurtschappen

Ruimtelijke structuur

Tot het deelgebied Buurtschappen behoren de volgende kernen: Bavoort, Stoutenburg, Schuttershoeflaan en Waterloo.

Van oorsprong lag op de huidige plek van Bavoort een doorwaadbare plek in de Heiligenbergerbeek. Langs de wegen en nabij de brug over de beek is in de loop van de tijd losse, individuele bebouwing ontstaan. De huidige Arnhemseweg liep oorspronkelijk door Bavoort. Hier ligt nog een oud tolhuis uit het eind van de 19^e eeuw. De doorgaande weg is later om de plaats heen gelegd. In eerste instantie bestond dit buurtschap voornamelijk uit enkele boerderijen en een molen.

Het buurtschap Bavoort bestaat voornamelijk uit individuele, veelal wat oudere bebouwing. Er staan oude boerderijen, maar ook vrijstaande villa's. De meeste dateren uit begin 20^e eeuw, hoewel er ook panden aan het eind van de 20^e eeuw zijn gerealiseerd. Een enkel pand heeft een moderne uitstraling meegekregen, echter past wat betreft kapvorm en materiaalgebruik wel binnen het bebouwingsbeeld. Bijzonder is het landhuis St. Hubertushof, daterend uit 1939. De woningen bestaan uit één bouwlaag met daarop een kap. Dit is vaak een zadeldak. Een oudere boerderij is voorzien van een afgewolfde kap.



Een oude boerderij



Woning met een rieten kap

In buurtschap Stoutenburg staan met name woningen van het type twee-onder-één-kap en enige vrijstaande woningen. Het betreft karakteristieke, kleinschalige woningen, waaraan een enkele nieuwe woning is toegevoegd. De woningen staan min of meer parallel aan de doorgaande wegen en zijn hierop georiënteerd. Enkele woningen staan aan een parallelweg. Er is sprake van een strakke rooilijn.

De gebouwen bestaan uit eenvoudige, rechthoekige bouwblokken van een tot twee bouwlagen en een zadeldak- of mansarde kap, evenwijdig aan de straat. De kappen staan parallel aan de weg. Er is rust in het bebouwingsbeeld ontstaan door de duidelijke eenheid van de hoofdbebouwing. Er zijn in het verleden weinig aan- of uitbreidingen, danwel dakkapellen gerealiseerd.



De woningen staan met de kap parallel aan de doorgaande wegen, of aan de parallelweg Kenmerkende materialen: rode pannen en roodbruine baksteen

Buurtschap Schuttershoeflaan bestaat uit één doodlopende straat, de Schutterhoeflaan. Op de welstandskaat betreft dit gebied 26. De bebouwing bestaat uit woningen van het type twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen. Een deel van de woningen van het type twee-onder-één-kap is gelijkvormig, waardoor er enige eenheid in het bebouwingsbeeld ontstaat. De bebouwing dateert uit het begin van de vorige eeuw. Enkele panden zijn later gerealiseerd. Kenmerkend zijn de erkers, waar bijna iedere woning van voorzien is. De gevelindeling van de panden is evenwichtig en hiërarchisch. De woningen zijn voorzien van een flinke kap, voornamelijk in de vorm van een (afgewolfd) zadeldak, mansarde en tentdak. De kappen staan zowel parallel als haaks op de weg. Op de haakse daken zijn met name in het verleden dakkapellen toegestaan. De vorm en pui-indeling variëren.



Deze woningen van het type twee-onder-één-kap wordt enkele malen herhaald Verschillende kapvormen

Buurtschap Waterloo bestaat uit vrijstaande villa-achtige woningen langs een oude doorgaande weg van Doorn naar Amersfoort, de Doornseweg. Dit betreft gebied 27 op de welstandskaat. De woningen worden ontsloten via een parallelweg. De woningen dateren uit begin 20^e eeuw. Enkele woningen zijn van latere datum. In het buurtschap zijn drie grote restaurants aanwezig. De restaurants kennen een grotere bouwmassa, maar vorm, kleur en materiaal gebruik is in overeenstemming met de omgeving. Over het algemeen bestaan de woningen uit één bouwlaag met een kap. Een enkele keer zijn de woningen opgetrokken in twee lagen met een kap. De kap bestaat meestal uit een zadel- of mansardedak.



Woningen met een forse kap



De restaurants hebben een grotere bouwmassa

Detaillering, kleur en materiaal

De bebouwing in de buurtschappen bestaat overwegend uit traditionele roodbruine baksteen, al dan niet wit geschilderd. De schuren en bijgebouwen zijn regelmatig opgetrokken uit hout. De kleurstelling van de kozijnen en de detaillering is vaak in traditionele kleuren, groen, bruin/rood of crème wit. Voor met name de restaurants in Waterloo zijn veelal crème-witte kleuren toegepast. Het dak is meestal bedekt met rode en een enkele keer donkere pannen. Enkele panden zijn voorzien van een forse rietenkap.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Waardevol is het kleinschalige karakter en het traditionele kleur en materiaalgebruik dat in deze buurtschappen is toegepast. Ook de bestaande eenheid in bebouwing is waardevol.

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik van de bestaande gebouwen;
- bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de monumenten Inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.

Plaatsing

- bij nieuwbouw en uitbreiding wordt de bestaande rooilijn gehanteerd (B)¹².

¹² Criteria waarachter een "(B)" staat, zijn van toepassing, indien dit niet geregeld is in het bestemmingsplan.

- oriëntatie op de weg;
- de nokrichting van rijenwoningen is evenwijdig aan de weg;
- bijgebouwen worden achter de voorgevel gesitueerd.

Massa en vorm

- per rij of cluster eenheid in massaopbouw van de hoofdgebouwen;
- de hoofdgebouwen hebben een individuele uitstraling met heldere, eenduidige hoofdvormen;
- handhaven en versterken van de evenwichtige, hiërarchische indeling van de gevel;
- royale kappen met een nok;
- plaatsing en omvang van bijgebouwen en aan- en uitbouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- nieuwbouw past in de (kleinschalige) schaal van het gebied.

Detailering, kleur en materiaal gebruik

- bestaande details worden bij verbouwingen als vertrekpunt genomen;
- gevel bestaat uit rood/bruine(bak-)stenen of is gestuukt, afdekking met pannen of riet;
- gebruik van natuurlijke materialen;
- toepassing van traditionele kleuren, zoals gedekte aardkleuren, dan wel in aansluiting op omgeving;
- kleur- en materiaalgebruik zijn per rij/cluster in onderlinge samenhang.

5.15 Bos- en heidegebied

Ruimtelijke structuur

Het bosgebied is gesitueerd aan de westzijde van de gemeente Leusden. Een groot deel van het bosgebied maakt deel uit van militaire oefenterreinen. Binnen dit gebied, aan weerszijden van de Doornseweg en omgeven door bos, is ook een uitgebreid heidelandschap aanwezig, de Leusderheide. In dit gebied staat landgoed Den Treek. De beschrijving en criteria voor de landgoederen zijn te vinden in de objectcriteria voor landgoederen.



"Wellom" aan de Treekerweg/Heetvelderweg



"Loevestein" aan de Heetvelderweg

Bebouwing

In dit bosgebied is weinig gebouwd. Langs de A28 zijn enkele grootschalige instellingen aanwezig zoals de Politieschool 't Boskamp en Technische school Don Bosco aan de Dodeweg Oost. Het merendeel van

de bebouwing staat aan weerszijden van de Treekerweg/Heetvelderweg, in de bosrand van de Utrechtse Heuvelrug. Deze is kleinschalig zoals traditionele boerderijhuisjes (hallenhuizen met vele rieten daken) met schuurtjes met nog een agrarische functie tot villa-achtige en landhuisachtige panden (landgoed Den Treek met een recreatieve functie). Veel van de aanwezige bebouwing stamt uit de eerste helft van de negentiende eeuw. De bebouwing staat in het algemeen dicht verweven in het bos.

Ontwikkeling en beleid

In het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is weergegeven dat het Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei de natuur zoveel mogelijk ruimte geeft, conform de basisdoelstellingen van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. De recreatie wordt gezoneerd en afgestemd op de natuurwaarden.

Op basis van het gebiedsdocument dat in de aanvangsfase (2004) samen met zeven andere gemeenten in de Gelderse Vallei is opgesteld, heeft een nuancering van de objectcriteria plaats, ten aanzien van vorm, richting en kleur- en materiaalgebruik.

Welstandscriteria

Algemeen

- de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en houden rekening met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd aan de landschappelijke inrichting;
- bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.

Massa en vorm bebouwing

- de bebouwing wordt terughoudend vormgegeven;
- panden hebben een individuele uitstraling;
- de gevelindeling wordt gekenmerkt door een evenwichtige opbouw;

Detailering, kleur en materiaalgebruik

- de hoofdkleuren zijn terughoudende naturel of gedempte (aard-)kleuren.

In afwijking van de objectcriteria voor hallenhuisboerderij (paragraaf 4.1), agrarische bedrijfswoning (paragraaf 4.2), bedrijfsbebouwing (paragraaf 4.3) en niet-agrarische woonbebouwing (paragraaf 4.4) is het gebruik van stucwerk in gebroken wit of grijs in dit deelgebied niet toegelaten.

In afwijking van de objectcriteria voor agrarische bedrijfswoning (paragraaf 4.2) en niet-agrarische woonbebouwing (paragraaf 4.4) hoeft de hoofdvorm in dit deelgebied niet enkelvoudig en rechthoekig te zijn.

In afwijking van de objectcriteria voor agrarische bedrijfswoning (paragraaf 4.2), bedrijfsbebouwing (paragraaf 4.3) en niet-agrarische woonbebouwing (paragraaf 4.4) hoeft de nokrichting in dit deelgebied niet in de verkavelingsrichting van het landschap te zijn.

5.16 Slagenlandschap

Ruimtelijke structuur

Het Slagenlandschap, ook wel Veenontginningslandschap of Strokenlandschap geheten, wordt aan de noordzijde begrensd door de A28, het Valleikanaal en de Modderbeek. In het westen ligt de grens bij de Treekerweg en de Arnhemseweg. Een lijn lopend van Groot Riet, Klein Zandbrink tot de beboste cluster nabij Laapeers en uiteindelijk aansluitend op de zuidelijke gemeentegrens bij de Langesteeg geeft de oostelijke begrenzing aan.

Het relatief open slagenlandschap kenmerkt zich door lange en smalle rechthoekige kavels met her en der kleinschalige bosclusters. In het algemeen staat de bebouwing langs verbindingswegen (Leusbroekerweg, Langesteeg en Laapeerseweg, Schoolsteeg, Kanaalweg). Bij Asschat en de Hamersveldseweg is de bebouwing terugliggend van de hoofdweg en geclusterd aan het einde van een toegangsweg. In dit gebied staat landgoed De Boom. De beschrijving en criteria voor de landgoederen zijn te vinden in de objectcriteria voor landgoederen.



Agrarisch bedrijf aan de Lange Steeg



Agrarisch complex aan de Lange Steeg

Bebouwing

De agrarische functie van dit gebied is duidelijk aanwezig. De bebouwing bestaat uit (hallenhuis-) boerderijen en naoorlogse gebouwen met één laag met kap tot soms twee lagen met kap en bijgebouwen naast – maar achter de voorgevelrooilijn – of achter het hoofdgebouw. Deze is gericht naar de weg met de nok haaks daarop.

Langs de N226 en de Leusbroekerweg is nog veel historische bebouwing aanwezig. Deze stamt uit het begin van de negentiende eeuw, soms eerder, en is erg divers. De (hallenhuis-) boerderijen hebben sobere gevels of een meer verfijnde uitstraling (okergele stenen versieringen en pilasters). De hoofdbebouwing kan ook bestaan uit twee naast elkaar gebouwde hallenhuisen (weliswaar uit verschillende bouwperiodes) met een dwarsverbinding zodat de opzet een U-vorm heeft. Aanbouwen en uitbouwen (o.a. erkers) zijn niet zeldzaam. Soms zijn deze fors in verhouding tot het hoofdgebouw.

In het Slagenlandschap komt ook recentere bebouwing voor. De naoorlogse bebouwing, jaren '50/'60 kenmerkt zich door sobere en kleinschalige gebouwen maar ook door, niet vaak voorkomend, forse gebouwen met twee lagen en kap. Het beeld in dit gebied is relatief rustig en er bestaat langs de verbindingswegen (o.a. Langesteeg, Laapeerseweg, Asschatterweg) een wisselend beeld van traditioneel (hallenhuisen/schuurtjes) naar hedendaagse verschijnselen (grotere woningen en schuren).

Recente bebouwing uit de jaren '80 en '90 komt ook voor. Deze hebben, zoals aan de Leusboekerweg (veel glas, hout, een lessenaarsdak), een resoluut eigen uitstraling met hedendaagse kleur- en materiaalgebruik.

Roodachtige bakstenen, wit/licht grijs geschilderde en gepleisterde gevels, donkere en oranje (vooral bij recentere bouwwerken) pannen en riet worden veelvuldig toegepast bij het hoofdgebouw. Licht metselwerk, groen geprofileerde stalen platen en golfplaten bij de schuren en stallen zijn de meest voorkomende kleuren en materialen in dit gebied. Het houtwerk (kozijnen, windveren, dakranden) heeft traditionele witte en groene kleuren. Bijzonder in dit gebied (de Leusbroekerweg maar ook sporadisch elders) zijn de donkerblauw geschilderde luiken, vooral bij de (hallenhuis-) boerderijen.

Ontwikkeling en beleid

Het bestemmingsplan Buitengebied 2009 geeft aan dat het Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei het slagenlandschap als een onderdeel van de Utrechtse Heuvelrug ziet. De karakteristiek van de akkerbouwcomplexen op de flank worden versterkt. Ze bieden perspectieven voor cultuurrecreatie en als uitvalsbasis voor natuurrecreatie op de Heuvelrug.

Aan de noordzijde van Leusden speelt de realisatie van het project 'Venster op de Vallei', een initiatief van het Utrechts Landschap. Deze beoogt de toegankelijkheid en zichtbaarheid vanuit Amersfoort en Leusden te verhogen. In een convenant heeft de gemeente zich een inspanningsverlichting opgelegd mee te werken aan de uitwerking van deze visie. Er is ook gekeken naar de vormgeving van de regionale ecologische verbindingzone, die ook in het Slagenlandschap is gesitueerd. De zone kan worden gebruikt om de landschappelijke kwaliteiten van de deelgebieden te versterken. In de zone tussen de beekdalen en de Grebbelinie kunnen ambities voor waterberging en natuurontwikkeling worden gerealiseerd. Hierdoor wordt op een positieve landschappelijke manier ingespeeld op het 'afbreken' van de oorspronkelijke beeklopen door de Grebbelinie.

Welstandscriteria

Algemeen

- de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en houden rekening met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd aan de landschappelijke inrichting;
- bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.

Plaatsing

Massa en vorm bebouwing

- de bebouwing wordt terughoudend vormgegeven;
- panden hebben een individuele uitstraling;
- de gevelindeling wordt gekenmerkt door een evenwichtige opbouw;

Detailering, kleur en materiaalgebruik

- de hoofdkleuren zijn terughoudende naturel of gedempte (aard-)kleuren en afgestemd op de omgeving.

Er wordt geen aanleiding gevonden tot een verbijzondering van de loket- en objectcriteria voor de bebouwing in dit gebied.

5.17 Kampenlandschap

Ruimtelijke structuur

Het Kampenlandschap, ook wel Mozaïeklandschap geheten, strekt zich globaal uit aan weerszijden van de Hessenweg tussen de Barneveldsebeek en Valleikanaal/Modderbeek en ten oosten van het Slagenlandschap. Het noordelijke gedeelte van dit Kampenlandschap is opener dan het zuidelijke gedeelte dat meer bebossing kent. De verkaveling toont mozaïekachtige patronen. Het merendeel van de bebouwing staat in dit gebied langs de hoofdwegen als de Hessenweg, Asschatterweg, Postweg of Emelaarseweg of is verspreid in kleine clusters in het landschap.

In dit gebied staat landgoed en kasteel Stoutenburg. De beschrijving en criteria voor de landgoederen zijn te vinden in de objectcriteria voor landgoederen.



“Groot Zandbrink” aan de Postweg



“Klein Zandbrink” aan de Asschatterweg

Bebouwing

Het bebouwingsbeeld is in dit gebied relatief gevarieerd. Langs de wegen is de lintachtige bebouwing los opgesteld, haaks, evenwijdig of schuin, dicht of terugliggend ten opzichte van de weg. Tussen de relatief lage gebouwen uit een laag met kap, vallen de gebouwen met twee lagen met kap in wegprofielen op. Ze zijn meestal eenvoudig van vorm met een zadeldak – met en zonder wolfseinde of gebroken – en stammen uit uiteenlopende bouwperiodes met een merendeel uit de naoorlogse bouwperiode. De bebouwing is opgetrokken uit rood metselwerk, soms wit geschilderd, en de daken zijn bedekt met donkere of oranje dakpannen en riet. In het halfopen gebied, ver terugliggend van de hoofdwegen staan boerderijen met een historisch karakter. In de loop der tijden zijn, i.v.m. het intensiveren van de landbouw, grote en lange bijgebouwen/schuren op de erven gebouwd.

In de omgeving van Groot Zandbrink bevindt zich horecafaciliteit “De Klaveet” met een opvallend “chaletachtige” vormgegeven gebouw. Verder komen enkele grootschalige bedrijven met hoge silo’s voor: eenvoudige hoge blokken met lichtkleurige geprofileerde stalen platen.

Ontwikkeling en beleid

Zoals weergegeven in het bestemmingsplan Buitengebied 2009, zet het Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei in op het versterken van het landschappelijke raamwerk. Hiervoor wordt het beekstelsel

verder ontwikkeld, wegbepantingen aangevuld en bosgebieden versterkt. Het LOP noemt als grote kans het verbeteren van het recreatieve netwerk, om het recreatieve medegebruik van het landschap te stimuleren. Aandacht wordt besteed aan behoud van het agrarische karakter en de versterking van streekeigen landschapselementen. Een belangrijk onderdeel vormt de realisatie van een robuuste ecologische verbindingzone tussen de Heuvelrug en de Veluwe.

Welstandscriteria

Algemeen

- de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en houden rekening met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd aan de landschappelijke inrichting;
- bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.

Plaatsing

Massa en vorm bebouwing

- de bebouwing wordt terughoudend vormgegeven;
- panden hebben een individuele uitstraling;
- de gevelindeling wordt gekenmerkt door een evenwichtige opbouw;

Detailering, kleur en materiaalgebruik

- de hoofdkleuren zijn terughoudende naturel of gedempte (aard-)kleuren en afgestemd op de omgeving.

Er wordt geen aanleiding gevonden tot een verbijzondering van de criteria voor kleinere bouwwerken en objectcriteria voor de bebouwing in dit gebied.

6 Nieuwe projecten

Zodra een (her-)ontwikkelingslocatie aan de orde is zal de gemeenteraad de aanvullende gebiedsgerichte welstandscriteria daarvoor vaststellen, als aanvulling op deze welstandsnota.

Het opstellen van deze welstandscriteria kan een onderdeel vormen van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld in overleg met de welstandscommissie. Tegelijk kunnen afspraken worden vastgelegd over de werkwijze bij eventuele planbegeleiding en bij de welstandsbeoordeling.

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

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

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

7 Excessenregeling

Bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor bouwen hoeft te worden aangevraagd, moeten toch aan minimale welstandseisen voldoen. Op grond van artikel 13a van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om de strijdige situatie ongedaan te maken. Volgens datzelfde wetsartikel moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. Deze 'excessenregeling' is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

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

Vaak heeft dit betrekking op:

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

Omgevingsvergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleinere bouwwerken, zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

8 Algemene welstandscriteria

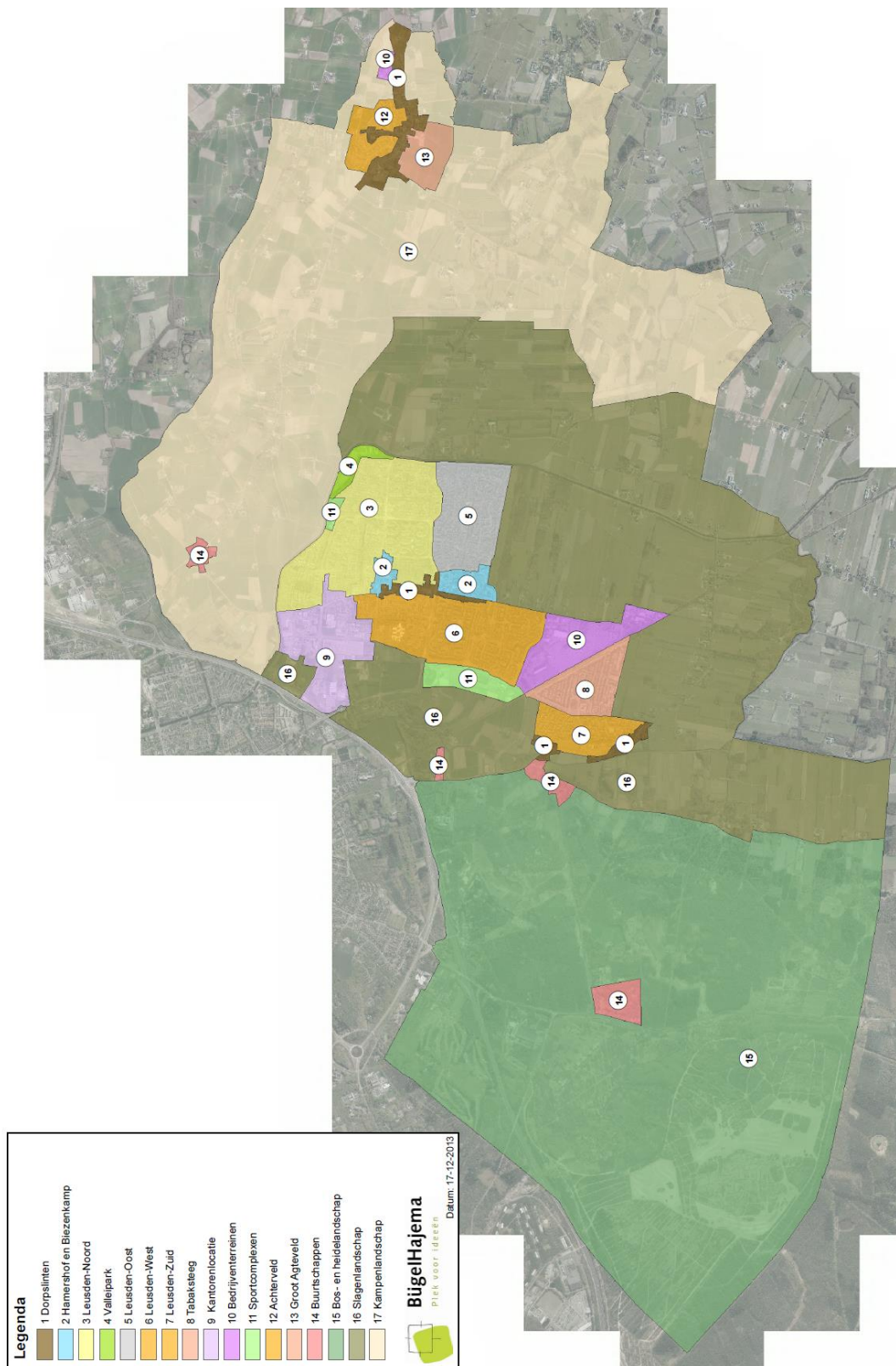
De welstandstoets heeft steeds plaats gehad aan de hand van de volgende aspecten: het gebouw in zijn omgeving, het gebouw op zichzelf, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik. Die indeling is op zich nog steeds bruikbaar en zal ook van nut blijken bij het formuleren van criteria maar geeft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

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

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

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

9 Welstandskaat



Deel C: Bijlagen

Bijlage A Monumenten Inventarisatie Lijst

Id	Adres	Huisnummer	Status	Opmerkingen
1	Jan van Arkelweg	6	gemeentelijk monument	voormalige lagere school
2	Jan van Arkelweg	44	MIP***	
3	Jan van Arkelweg		MIP*	RK begraafplaats
4	Arnhemseweg	4-6-8	MIP*	landhuis
5	Arnhemseweg	5	MIP***	
6	Arnhemseweg	9	MIP*	langhuisboerderij
7	Arnhemseweg	10	MIP**	
8	Arnhemseweg	12	rijksmonument	
9	Arnhemseweg	14	MIP*	langhuisboerderij
10	Arnhemseweg	19-21	MIP**	
11	Arnhemseweg	22-24	MIP**	
12	Arnhemseweg	23	MIP***	
13	Arnhemseweg	24	MIP*	middenstandsw.
14	Arnhemseweg	29-31	MIP**	
15	Arnhemseweg	33	MIP*	
16	Arnhemseweg	37	MIP*	langhuisboerderij
17	Arnhemseweg	48-50	MIP*	dubbel landhuis
18	Arnhemseweg	54	rijksmonument	
19	Arnhemseweg	56-58	rijksmonument	
20	Arnhemseweg	66-68	MIP**	
21	Arnhemseweg	74	MIP*	langhuisboerderij
22	Arnhemseweg	75a	rijksmonument	
23	Arnhemseweg	78	MIP**	
24	Arnhemseweg	80	MIP*	langhuisboerderij
25	Arnhemseweg	84	MIP***	
26	Arnhemseweg	84A-86	MIP**	
27	Arnhemseweg	88	MIP*	landhuis
28	Arnhemseweg	89-91	MIP*	dubbel landhuis
29	Arnhemseweg	93	MIP*	landhuis
30	Arnhemseweg	95	MIP***	
31	Arnhemseweg	97-97A	MIP**	
32	Arnhemseweg	99	MIP*	arbeiderswoning
33	Arnhemseweg	101	MIP*	langhuisboerderij
34	Arnhemseweg	105	rijksmonument	oranjerie, schuur, tuinmuur
35	Arnhemseweg	107	rijksmonument	landhuis, prieel
36	Asschatterweg	42	MIP*	arbeiderswoning
37	Asschatterweg	56	MIP*	boerenw.m.stal
38	Asschatterweg	60	MIP*	langhuisboerderij
39	Asschatterweg	64	MIP*	dwarshuis
40	Asschatterweg	66	MIP**	
41	Asschatterweg	71-73	MIP*	landhuis
42	Asschatterweg	74	MIP**	
43	Asschatterweg	207	MIP*	langhuisboerderij
44	Asschatterweg	215	MIP*	langhuisboerderij

45	Asschatterweg	219	MIP*	langhuisboerderij
46	Asschatterweg	223	MIP*	langhuisboerderij
47	Asschatterweg	233	MIP**	
48	De Brink	16	rijksmonument	
49	Burg de Beaufortweg	1	MIP*	landhuis
50	Burg de Beaufortweg	2-4	MIP***	
51	Burg de Beaufortweg	10	MIP**	
52	Burg de Beaufortweg	61	MIP**	
53	Burg de Beaufortweg	bij 61	MIP***	koetshuis
54	Burg de Beaufortweg	63	MIP***	
55	Buurtweg	2-4	MIP***	
56	Buurtweg	3	MIP*	duiventoren
57	Dodeweg ong. (bij 6)		MIP*	transformatorh.
58	Dodeweg	6	MIP***	
59	Dodeweg	7	MIP**	
60	Dodeweg	8	MIP***	
61	Dodeweg	15	MIP**	
62	Dodeweg	24	MIP**	
63	Dodeweg	18	MIP**	
64	Dodeweg	21	MIP**	
65	Dodeweg	24	MIP**	
66	Dodeweg	bij 15-18	MIP**	monument
67	Dodeweg	29-31	rijksmonument	
68	Doomseweg	28	MIP*	arbeiderswoning
69	Driftakkerweg	6A	rijksmonument	
70	Driftakkerweg	8	MIP***	
71	Emelaarseweg	9A	MIP*	boerenwoning
72	Emelaarseweg	11	MIP*	langhuisboerderij
73	Emelaarseweg	12	MIP**	
74	Emelaarseweg	16	MIP**	
75	Emelaarseweg	22	MIP*	langhuisboerderij
76	Emelaarseweg	23	MIP*	dwarshuisb.
77	Emelaarseweg		gemeentelijk monument	begraafplaats
78	Engweg	1	MIP*	langhuisboerderij
79	Engweg	2	MIP*	langhuisboerderij
80	Hagenauwselaan	1	MIP*	langhuisboerderij
81	Hagenauwselaan	7	MIP*	langhuisboerderij
82	Hamersveldseweg	1	MIP***	
83	Hamersveldseweg	5	MIP**	
84	Hamersveldseweg	12	MIP*	middenstandsw.
85	Hamersveldseweg	13	MIP***	
86	Hamersveldseweg	19	MIP**	
87	Hamersveldseweg	30	MIP**	
88	Hamersveldseweg	39	MIP*	middenstandsw.
89	Hamersveldseweg	43	MIP***	
90	Hamersveldseweg	51	rijksmonument	alleen kapel en toegangshek zijn rijksmonument
91	Hamersveldseweg	53	MIP***	
92	Hamersveldseweg	67	MIP*	villa

93	Hamersveldseweg	69	MIP**	
94	Hamersveldseweg	71	MIP**	
95	Hamersveldseweg	77	MIP**	
96	Hamersveldseweg	101	MIP**	
97	Hamersveldseweg	112	MIP*	langhuisboerderij
98	Hamersveldseweg	113	MIP*	middenstandsw.
99	Hamersveldseweg	120	MIP***	
100	Hamersveldseweg	124	MIP*	langhuisboerderij
101	Hamersveldseweg	127	MIP*	langhuisboerderij
102	Hamersveldseweg	129	MIP**	
103	Hamersveldseweg	130	MIP*	langhuisboerderij
104	Hamersveldseweg	134	MIP***	
105	Hamersveldseweg	138	MIP**	
106	Hamersveldseweg	144	MIP**	
107	Hamersveldseweg	146	MIP***	
108	Heetvelderweg	1	rijksmonument	
109	Heetvelderweg	2	MIP***	
110	Heetvelderweg	3	MIP***	
111	Heetvelderweg	5	MIP*	langhuisboerderij
112	Heetvelderweg	bij 7	rijksmonument	schaapskooi
113	Heiligenbergenweg	5	rijksmonument	hoofdgebouw+nutstuin+park
114	Heiligenbergenweg	1	rijksmonument	tuinmanswoning
115	Heiligenbergenweg	t.o. 1	rijksmonument	duiventoren
116	Heiligenbergenweg	t.o. 1	rijksmonument	prieel
117	Heiligenbergenweg	1A	rijksmonument	tuinschuur
118	Heiligenbergenweg	1B	rijksmonument	oranjerie
119	Heiligenbergenweg	2	rijksmonument	arbeiderswoning
120	Heiligenbergenweg	3	rijksmonument	koetshuis+portierswoning
121	Heiligenbergenweg	9	MIP**	
122	Hessenweg	62	MIP*	langhuisboerderij
123	Hessenweg	64	MIP**	
124	Hessenweg	66	MIP*	langhuisboerderij
125	Hessenweg	88	MIP*	woonhuis
126	Hessenweg	98	MIP*	landhuis
127	Hessenweg	100	MIP**	
128	Hessenweg	102	MIP*	langhuisboerderij
129	Hessenweg	104	MIP*	langhuisboerderij
130	Hessenweg	132	MIP*	langhuisboerderij
131	Hessenweg	136	MIP***	
132	Hessenweg	140	MIP*	langhuisboerderij
133	Hessenweg	142	MIP*	arbeiderswoning
134	Hessenweg	147	MIP*	langhuisboerderij
135	Hessenweg	148	MIP**	
136	Hessenweg	154	MIP**	
137	Hessenweg	163	MIP*	vrijstaand pand
138	Hessenweg	171	MIP*	langhuisboerderij
139	Hessenweg	192	MIP*	arbeiderswoning
140	Hessenweg	193	MIP**	
141	Hessenweg	201	MIP**	

142	Hessenweg	203	MIP**	
143	Hessenweg	218A	MIP***	
144	Hessenweg	255-257	MIP*	arbeiderswoning
145	Hessenweg	259-259A	MIP*	landhuis
146	Hessenweg	301	MIP*	langhuisboerderij
147	Hessenweg	311	MIP***	
148	Hessenweg	341	MIP*	langhuisboerderij
149	Hessenweg	325	rijksmonument	
150	Hoge Kleiweg	1	MIP**	
151	Hoge Kleiweg	3	MIP**	
152	Honthorsterweg	2	MIP**	
153	Honthorsterweg	3	MIP*	langhuisboerderij
154	Honthorsterweg	5-5A	MIP**	
155	Honthorsterweg	21	MIP*	langhuisboerderij
156	Horsterweg	23	MIP**	
157	Horsterweg	25	MIP**	
158	Horsterweg	26	MIP*	langhuisboerderij
159	Horsterweg	28	MIP*	langhuisboerderij
160	Kerkweg	5	MIP***	
161	Kerkweg	7	MIP***	
162	Klettersteeg	5	MIP***	
163	Koningin Julianaweg	2A	MIP*	woon-winkelpand
164	Koningin Julianaweg	5	MIP**	
165	Laapeerseweg	5	MIP*	langhuisboerderij
166	Laapeerseweg	6	MIP*	langhuisboerderij
167	Laapeerseweg	11	MIP*	boerenwoning
168	Laapeerseweg	12-12A-12B	MIP*	langhuisboerderij
169	Laan 1914		MIP***	oorlogsmonument
170	't Laantje	5	MIP***	
171	Langesteeg	6	MIP*	
172	Langesteeg	7	MIP*	langhuisboerderij
173	Langesteeg	11	MIP*	langhuisboerderij
174	Langesteeg	13	MIP***	
175	Leusbroekerweg	1	MIP**	
176	Leusbroekerweg	2	MIP*	arbeiderswoning
177	Leusbroekerweg	5	MIP***	
178	Leusbroekerweg	6	MIP**	
179	Leusbroekerweg	11	MIP**	
180	Leusbroekerweg	13-15	MIP**	
181	Leusbroekerweg	17-19	MIP*	dwarhuisboerderij met bakhuis-zomerhuis
182	Leusbroekerweg	21	MIP**	
183	Leusbroekerweg	23	MIP*	langhuisboerderij
184	Leusbroekerweg	24	MIP**	
185	Lockhorsterweg	1	MIP***	
186	Lockhorsterweg	1A	MIP*	langhuisboerderij
187	Lockhorsterweg	2	MIP*	dwarhuisboerderij met schaapskooi
188	Lockhorsterweg	4	MIP***	
189	Maanweg	31	MIP**	

190	Meester van Bergenweg	1	gemeentelijk monument	
191	Moorsterweg	11	MIP**	
192	Moorsterweg	13	MIP**	
193	Ooievaarshorsterweg	3	MIP***	
194	Ooievaarshorsterweg	4	MIP***	
195	Ooievaarshorsterweg	5	MIP***	
196	Ooievaarshorsterweg	6	MIP*	
197	Ooievaarshorsterweg	7	rijksmonument	
198	Paradijsweg	6	MIP**	
199	Paradijsweg	8	MIP**	
200	Paradijsweg	10	MIP*	langhuisboerderij
201	Postweg	2	rijksmonument	
202	Postweg	19	MIP*	langhuisboerderij
203	Ruifweg	1	MIP**	
204	Ruifweg	6	MIP*	langhuisboerderij
205	Ruifweg	8	MIP*	langhuisboerderij
206	Stoutenburgerlaan	bij 5	MIP***	
207	Stoutenburgerlaan	1	MIP**	
208	Stoutenburgerlaan	2	MIP*	langhuisboerderij
209	Stoutenburgerlaan	4	MIP***	villa+koetshuis
210	Trekerweg	1	MIP**	
211	Trekerweg	5	MIP*	dwarshuisboerderij
212	Trekerweg	7	MIP**	
213	Trekerweg	9	rijksmonument	
214	Trekerweg	11	rijksmonument	
215	Trekerweg	12	MIP***	
216	Trekerweg	13	MIP**	
217	Trekerweg	15	rijksmonument	
218	Trekerweg	17	rijksmonument	
219	Trekerweg	19-21	MIP*	v.m.stal, personeelwoning
220	Trekerweg	23	rijksmonument	
221	Trekerweg	44	rijksmonument	
222	Trekerweg	46	rijksmonument	
223	Ursulineweg	1	MIP*	langhuisboerderij
224	Ursulineweg	5	MIP*	middenstandswoning
225	Verjaagde Ruiteweg	37	MIP*	langhuisboerderij
226	Vieweg	2	MIP***	
227	Vlooswijkseweg	1	MIP*	hotel-restaurant
228	Vlooswijkseweg	1 (bij)	MIP***	stal
229	Vlooswijkseweg	2	rijksmonument	
230	Vlooswijkseweg	2	gemeentelijk monument	begraafplaats
231	Vlooswijkseweg	3	rijksmonument	
232	Zwarteweg	3	MIP**	
233	Zwarteweg	27	MIP**	langhuisboerderij
234	Zwarteweg	5	MIP**	

Bijlage B: Straatnamenregister

Straat	Huisnummer	Woonplaats	Gebieden
Abtskamp		Leusden	8 Tabaksteeg
Acacialaan		Leusden	3 Leusden-Noord
Agnietenhove		Leusden	5 Leusden-Oost
Akkerwinde		Leusden	3 Leusden-Noord
Albast		Leusden	3 Leusden-Noord
Alberikpad		Leusden	6 Leusden-West
Albert Buininggaarde		Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
Alcantarahof		Achterveld	12 Achterveld
Amalia van Solmslaan		Leusden	7 Leusden-Zuid
Ambachtsweg		Leusden	10 Bedrijventerreinen
Amiant		Leusden	3 Leusden-Noord
Anna Aleidalaan		Leusden	8 Tabaksteeg
Anna Paulownalaan		Leusden	7 Leusden-Zuid
Anna van Saksenlaan		Leusden	7 Leusden-Zuid
Ansfriiduslaan		Leusden	6 Leusden-West
Aragon		Leusden	3 Leusden-Noord
Ardennen		Leusden	3 Leusden-Noord
Arebos		Leusden	3 Leusden-Noord
Arnhemseweg	18 tot 72, 45 tot 83	Leusden	1 Dorpslint Leusden
Arnhemseweg	11 tot 21	Leusden	14 Buurtschappen
Arnhemseweg	2 tot 16	Leusden	15 Bos- en heidelandschap
Arnhemseweg	5, 7, 9, 23 tot 33	Leusden	16 Slagenlandschap
Arnhemseweg	74 tot 90, 85 tot 107	Leusden	16 Slagenlandschap
Arnhemseweg	35 tot 43	Leusden	7 Leusden-Zuid
Arsenaal		Leusden	3 Leusden-Noord
Asschatterweg	38 tot 60, 207 tot 221	Leusden	16 Slagenlandschap
Asschatterweg	62 tot 78, 223 tot 235	Leusden	17 Kampenlandschap
Asschatterweg	23 tot 27, 28 tot 34	Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
Asschatterweg	27 tot 163	Leusden	3 Leusden-Noord
Augustijnenhove		Leusden	5 Leusden-Oost
Azuriet		Leusden	3 Leusden-Noord
Bab van Garderenstraat		Leusden	8 Tabaksteeg
Bantuin		Leusden	8 Tabaksteeg
Barbeel		Leusden	5 Leusden-Oost
Bavoortseweg		Leusden	11 Sportcomplex
Bedrijfsweg		Leusden	10 Bedrijventerreinen
Beekforel		Leusden	5 Leusden-Oost

Beekridder		Leusden	5 Leusden-Oost
Beemden		Leusden	3 Leusden-Noord
Beerzwijk		Leusden	5 Leusden-Oost
Begijnhove		Leusden	5 Leusden-Oost
Beltmolen		Leusden	6 Leusden-West
Ben Pon Baan		Leusden	8 Tabaksteeg
Benedictijnehove		Leusden	5 Leusden-Oost
Berg Enk		Leusden	8 Tabaksteeg
Bergroos		Leusden	3 Leusden-Noord
Berkelwijk		Leusden	5 Leusden-Oost
Berkenlaan		Leusden	6 Leusden-West
Beukenhof		Leusden	3 Leusden-Noord
Beverhoeve		Leusden	5 Leusden-Oost
Bisschop van Dieststraat		Achterveld	12 Achterveld
Bitterschoten		Leusden	3 Leusden-Noord
Boekweitland		Leusden	6 Leusden-West
Bohemen		Leusden	3 Leusden-Noord
Bolderikhof		Leusden	3 Leusden-Noord
Bolwerk		Leusden	3 Leusden-Noord
Boshuisweg		Leusden	17 Kampenlandschap
Boswachter		Leusden	5 Leusden-Oost
Boterkamp		Leusden	3 Leusden-Noord
Bottelroos		Leusden	3 Leusden-Noord
Bouwdriest		Leusden	3 Leusden-Noord
Brasem		Leusden	5 Leusden-Oost
Bretagne		Leusden	3 Leusden-Noord
Brinkhorst		Leusden	6 Leusden-West
Bruggeschans		Leusden	3 Leusden-Noord
Bruinhorst		Leusden	6 Leusden-West
Burgemeester de Beaufortweg	1 en 2 tot 12	Leusden	16 Slagenlandschap
Burgemeester de Beaufortweg	Overig	Leusden	6 Leusden-West
Burgemeester de Beaufortweg	13 en 15 tot 19	Leusden	9 Kantorenlocatie
Burgemeester van der Postlaan		Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
Buurtweg		Leusden	14 Buurtschappen
CalabriÛ		Leusden	3 Leusden-Noord
Charlotte van Bourbonlaan		Leusden	7 Leusden-Zuid
Clarenburg	1	Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
Clarenburg	Overig	Leusden	5 Leusden-Oost
Claverenbladstraat		Leusden	6 Leusden-West
Croessrak		Leusden	6 Leusden-West
DalmatiÛ		Leusden	3 Leusden-Noord

Damreesche Spoor		Leusden	8 Tabaksteeg
Damsluis		Leusden	3 Leusden-Noord
Dashorst		Leusden	6 Leusden-West
Davelaak	Overig	Leusden	3 Leusden-Noord
Davelaak	17	Leusden	9 Kantorenlocatie
De Biezenkamp	2 tot 4	Leusden	1 Dorpslint Leusden
De Biezenkamp	Overig	Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
De Blekerij		Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
De Boomgaard		Leusden	3 Leusden-Noord
De Brink		Leusden	6 Leusden-West
De Brouwerij		Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
De Fliert		Achterveld	10 Bedrijventerreinen
De Grutterij		Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
De Hank		Leusden	8 Tabaksteeg
De Imkershilt		Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
De Kervershilt		Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
De Klamp		Leusden	8 Tabaksteeg
De Komenij		Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
De Kramershilt		Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
De Looiershilt		Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
De Meent		Leusden	6 Leusden-West
De Mulderij		Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
De Pirken		Leusden	3 Leusden-Noord
De Roo van Alderwereltlaan		Leusden	7 Leusden-Zuid
De Schepershilt		Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
De Smidse		Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
De Spijlen		Leusden	8 Tabaksteeg
De Start		Leusden	3 Leusden-Noord
De Twijnderij		Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
De Wevershilt		Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
De Zeilmakerij		Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
Deliana van Weedestraat		Achterveld	12 Achterveld
Diakenhove		Leusden	5 Leusden-Oost
Dijkhoeve		Leusden	8 Tabaksteeg
Dinkelwijk		Leusden	5 Leusden-Oost
Dioriet		Leusden	3 Leusden-Noord
Dissel		2 Leusden	1 Dorpslint Leusden
Dissel	Overig	Leusden	6 Leusden-West
Dodeweg		Leusden	15 Bos- en heidelandschap
Dokter Braunstraat		Achterveld	12 Achterveld

Dokter Lantinkstraat		Leusden	8 Tabaksteeg
Dolomietenpad		Leusden	3 Leusden-Noord
Dongewijk		Leusden	5 Leusden-Oost
Doornseweg	Overig	Leusden	14 Buurtschappen
Doornseweg	13 en 10 tot 16	Leusden	15 Bos- en heidelandschap
Dordogne		Leusden	3 Leusden-Noord
Dorser		Leusden	6 Leusden-West
Driftakkerweg	6 en 8	Leusden	16 Slagenlandschap
Driftakkerweg	2 en 4	Leusden	9 Kantorenlocatie
Duikersluis		Leusden	3 Leusden-Noord
Duinroos		Leusden	3 Leusden-Noord
Egelwier		Leusden	5 Leusden-Oost
Egger		Leusden	6 Leusden-West
Eikenlaan		Leusden	3 Leusden-Noord
Elatinehof		Leusden	3 Leusden-Noord
Emelaarseweg		Achternveld	17 Kampenlandschap
Engweg		Stoutenburg	17 Kampenlandschap
Eremietenhove		Leusden	5 Leusden-Oost
Ereprijs Hof		Leusden	3 Leusden-Noord
Esdoornhof		Leusden	3 Leusden-Noord
Essex		Leusden	3 Leusden-Noord
Esveld		Achternveld	1 Dorpslint Leusden
Eysinkplaats		Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
Fazantenhoeve		Leusden	5 Leusden-Oost
Finnmark		Leusden	3 Leusden-Noord
Flankement		Leusden	3 Leusden-Noord
Fokkerstraat		23 Leusden	16 Slagenlandschap
Fokkerstraat	Overig	Leusden	9 Kantorenlocatie
Gagelhof		Leusden	3 Leusden-Noord
GaliciÛ		Leusden	3 Leusden-Noord
Ganzewei Hof		Leusden	6 Leusden-West
Geertrudishof		Leusden	1 Dorpslint Leusden
Genthoek		Leusden	8 Tabaksteeg
Gersteland		Leusden	6 Leusden-West
Geulwijk		Leusden	5 Leusden-Oost
Gildenburg		Leusden	5 Leusden-Oost
Gironde		Leusden	3 Leusden-Noord
Gorzen		Leusden	3 Leusden-Noord
Goudplevier		Leusden	3 Leusden-Noord
Gradus van den Hengelstraat		Leusden	8 Tabaksteeg
Grasdrogerijweg		Leusden	10 Bedrijventerreinen

Grasland		Leusden	6 Leusden-West
Grebbewijk		Leusden	5 Leusden-Oost
Grienden		Leusden	3 Leusden-Noord
Grifhorst		Leusden	6 Leusden-West
Groene Zoom		Leusden	9 Kantorenlocatie
Groepsekom		Leusden	3 Leusden-Noord
Grondel		Leusden	5 Leusden-Oost
Hagenouwseleen		Leusden	16 Slagenlandschap
Hakhorst		Leusden	6 Leusden-West
Hamersveldseweg	Overig	Leusden	1 Dorpslint Leusden
Hamersveldseweg	124 tot 144, 133 tot 141	Leusden	10 Bedrijventerreinen
Hamersveldseweg	101 tot 131, 146	Leusden	16 Slagenlandschap
Hamersveldseweg	65 tot 91	Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
Hamersveldseweg	102 tot 120	Leusden	6 Leusden-West
Haverland		Leusden	6 Leusden-West
Hazenkamp		Leusden	3 Leusden-Noord
Heetvelderweg	3, 4, 5, 8	Leusden	15 Bos- en heidelandschap
Heetvelderweg	Overig	Leusden	16 Slagenlandschap
Heggerank		Leusden	3 Leusden-Noord
Heiligenbergerweg		Leusden	16 Slagenlandschap
Hekkerdreef		Leusden	8 Tabaksteeg
Hendrik Schoutenstraat		Achterveld	12 Achterveld
Hendrik van Viandenstraat		Achterveld	12 Achterveld
Henegouwen		Leusden	3 Leusden-Noord
Herderhof		Leusden	6 Leusden-West
Herikhof		Leusden	3 Leusden-Noord
Hertenhoeve		Leusden	5 Leusden-Oost
Hessenweg	Overig	Achterveld	1 Dorpslint Leusden
Hessenweg	206, 208, 210	Achterveld	13 Groot Agteveld
Hessenweg	18, 20, 34 tot 50	Stoutenburg	14 Buurtschappen
Hessenweg	57 tot 63, 81 tot 101	Stoutenburg	14 Buurtschappen
Hessenweg	2 tot 18, 60 tot 154	Stoutenburg	17 Kampenlandschap
Hessenweg	117 tot 207	Achterveld	17 Kampenlandschap
Hessenweg	234 tot 240	Achterveld	17 Kampenlandschap
Het Spul		Leusden	8 Tabaksteeg
Hilhorstpoort		Leusden	6 Leusden-West
Hoefijzer		Leusden	6 Leusden-West
Hoefslag		Leusden	8 Tabaksteeg
Hoge Kleiweg		Leusden	15 Bos- en heidelandschap
Hohorstlaan		Leusden	6 Leusden-West

Hondsdrif		Leusden	3 Leusden-Noord
Hondsroos		Leusden	3 Leusden-Noord
Honthorsterweg		Stoutenburg	17 Kampenlandschap
Hooiland		Leusden	6 Leusden-West
Horsterweg	Overig	Stoutenburg	14 Buurtschappen
Horsterweg	19, 21, 22 tot 28	Stoutenburg	17 Kampenlandschap
Horsterweg	23 tot 31	Leusden	3 Leusden-Noord
Houtvester		Leusden	5 Leusden-Oost
Hunzewijk		Leusden	5 Leusden-Oost
Ildefonsahof		Achterveld	12 Achterveld
Jachtopziener		Leusden	5 Leusden-Oost
Jacob de Bijestraat		Achterveld	12 Achterveld
Jan van Arkelweg	Overig	Achterveld	1 Dorpslint Leusden
Jan van Arkelweg	8 tot 12, 20, 40 tot 46	Achterveld	12 Achterveld
Jan van Arkelweg	31 tot 41	Achterveld	12 Achterveld
Jan van Arkelweg	43 tot 59	Achterveld	17 Kampenlandschap
Jan Wagenaarlaan		Leusden	8 Tabaksteeg
Jonker Bolpoort		Leusden	6 Leusden-West
Kalverkamp		Leusden	3 Leusden-Noord
Kanaalweg		Leusden	16 Slagenlandschap
Kapelhoek		Leusden	10 Bedrijventerreinen
Karekiet		Leusden	3 Leusden-Noord
Karel Brouwerhof		Leusden	8 Tabaksteeg
Karel van Ginkelstraat		Leusden	8 Tabaksteeg
Karper		Leusden	5 Leusden-Oost
Kastanjelaan		Leusden	9 Kantorenlocatie
Keerkade		Leusden	3 Leusden-Noord
Kees van Burgstedenstraat		Leusden	8 Tabaksteeg
Kerkdijk	2 tot 34	Achterveld	1 Dorpslint Leusden
Kerkdijk	11 tot 45	Achterveld	12 Achterveld
Kerkweg		Leusden	15 Bos- en heidelandschap
Kinkelenburg		Leusden	8 Tabaksteeg
Klaverland		Leusden	6 Leusden-West
Kleinhorst		Leusden	6 Leusden-West
Klepelhoek		Leusden	10 Bedrijventerreinen
Klettersteeg		Achterveld	1 Dorpslint Leusden
Klokhoek		Leusden	10 Bedrijventerreinen
Kloosterhof	1 tot 23	Leusden	1 Dorpslint Leusden
Kloosterhof	Overig	Leusden	3 Leusden-Noord
Koekkel		Leusden	3 Leusden-Noord
Kokkelaantje		Leusden	6 Leusden-West

Kokmeeuw		Leusden	3 Leusden-Noord
Kolfschoterdijk		Leusden	17 Kampenlandschap
Kollenkamp		Leusden	3 Leusden-Noord
Kolonel H.L. van Royenweg		Leusden	15 Bos- en heidelandschap
Koningin Beatrixlaan		Leusden	7 Leusden-Zuid
Koningin Emmalaan		Leusden	7 Leusden-Zuid
Koningin Julianalaan	1 tot 11	Leusden	1 Dorpslint Leusden
Koningin Julianalaan	Overig	Leusden	7 Leusden-Zuid
Koningin Julianaweg	Overig	Achterveld	1 Dorpslint Leusden
Koningin Julianaweg	26 tot 30, 35 tot 41	Achterveld	17 Kampenlandschap
Koningin Sophielaan		Leusden	7 Leusden-Zuid
Koningin Wilhelminalaan	1, 2, 3, 4	Leusden	1 Dorpslint Leusden
Koningin Wilhelminalaan	Overig	Leusden	7 Leusden-Zuid
Koikersgracht		Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
Koolzaadland		Leusden	6 Leusden-West
Korenschoof		Leusden	6 Leusden-West
Komoelje		Leusden	3 Leusden-Noord
Korte Geer	2, 6, 8	Leusden	1 Dorpslint Leusden
Korte Geer	Overig	Leusden	6 Leusden-West
Krakhorst		Leusden	6 Leusden-West
Kromhoutplaats		Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
Krooneend		Leusden	3 Leusden-Noord
Kuperssingel		Leusden	6 Leusden-West
Kwartelhoeve		Leusden	5 Leusden-Oost
Kwintlaan		Leusden	7 Leusden-Zuid
Laapeerseweg		Leusden	16 Slagenlandschap
Lagevogeldriest		Leusden	8 Tabaksteeg
Lambalgerkom		Leusden	3 Leusden-Noord
Lamoen		Leusden	6 Leusden-West
Lamshoeve		Leusden	5 Leusden-Oost
Landjonker		Leusden	5 Leusden-Oost
Landweg	349	Leusden	1 Dorpslint Leusden
Landweg	Overig	Leusden	6 Leusden-West
Langesteeg	Overig	Leusden	16 Slagenlandschap
Langesteeg	10, 11, 14	Leusden	17 Kampenlandschap
Larikslaan		Leusden	9 Kantorenlocatie
Leeuwenburg		Leusden	5 Leusden-Oost
Lepelaar		Leusden	3 Leusden-Noord
Leusbroekerweg		Leusden	16 Slagenlandschap
Leusdensepad		Leusden	15 Bos- en heidelandschap

Libel		Leusden	5 Leusden-Oost
Lijsterbeslaan	52, 54	Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
Lijsterbeslaan	Overig	Leusden	3 Leusden-Noord
Lindenlaan		Leusden	3 Leusden-Noord
Lingewijk		Leusden	5 Leusden-Oost
Linieweg		Leusden	11 Sportcomplex
Lisidunalaan	2	Leusden	1 Dorpslint Leusden
Lisidunalaan	Overig	Leusden	6 Leusden-West
Lockhorsterweg		Leusden	16 Slagenlandschap
Loes van Overeemlaan		Leusden	15 Bos- en heidelandschap
Louise de Colignylaan		Leusden	7 Leusden-Zuid
Maanweg		Leusden	1 Dorpslint Leusden
Magisterhove		Leusden	5 Leusden-Oost
Maisland		Leusden	6 Leusden-West
Maria Stuartlaan		Leusden	7 Leusden-Zuid
MariÛnhove		Leusden	5 Leusden-Oost
Marterhoeve		Leusden	5 Leusden-Oost
Martinalaan		Achterveld	12 Achterveld
Maten		Leusden	3 Leusden-Noord
Maximaplein		Leusden	8 Tabaksteeg
Meerkoet		Leusden	3 Leusden-Noord
Meester Hendriksenstraat		Leusden	8 Tabaksteeg
Meester van Akenstraat		Leusden	8 Tabaksteeg
Meester van Bergenweg		Achterveld	12 Achterveld
Meidoornhof		Leusden	3 Leusden-Noord
Melafier		Leusden	3 Leusden-Noord
Middelbroek		Leusden	8 Tabaksteeg
Middellaken		Leusden	3 Leusden-Noord
Molenhoekje		Leusden	14 Buurtschappen
Moorsterweg		Leusden	17 Kampenlandschap
Morgenster		Leusden	3 Leusden-Noord
Mulderskolk		Leusden	6 Leusden-West
Nabbert		Leusden	3 Leusden-Noord
Nassaulaan		Leusden	7 Leusden-Zuid
Nicolaas Wijntjesstraat		Achterveld	12 Achterveld
Noorderkreek		Leusden	8 Tabaksteeg
Olmenlaan		Leusden	9 Kantorenlocatie
Ooievaarshorsterweg		Leusden	16 Slagenlandschap
Oranjelaan		Leusden	7 Leusden-Zuid
Ossensteegje		Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
Oude Rijksweg		Leusden	1 Dorpslint Leusden

Oude Utrechtseweg		Leusden	15 Bos- en heidelandschap
Pachter		Leusden	5 Leusden-Oost
Palissade		Leusden	3 Leusden-Noord
Paradijsweg	1	Leusden	14 Buurtschappen
Paradijsweg	Overig	Leusden	15 Bos- en heidelandschap
Parelduiker		Leusden	3 Leusden-Noord
Pastoor Kitselaarstraat		Leusden	8 Tabaksteeg
Pater Stormstraat	48 en 50	Achterveld	1 Dorpslint Leusden
Pater Stormstraat	Overig	Achterveld	12 Achterveld
Patrijzenhoeve		Leusden	5 Leusden-Oost
Pauwenhoeve		Leusden	5 Leusden-Oost
Pelgrimshove		Leusden	5 Leusden-Oost
Pelmolenhof		Leusden	6 Leusden-West
Petri Markensteinstraat		Leusden	8 Tabaksteeg
Philipsstraat		Leusden	9 Kantorenlocatie
Pieter van Vollenhovenstraat		Leusden	8 Tabaksteeg
Plantageweg		Leusden	9 Kantorenlocatie
Platanenlaan		Leusden	6 Leusden-West
Plesmanstraat		Leusden	9 Kantorenlocatie
Ploegschaar		Leusden	6 Leusden-West
Populierenlaan		Leusden	3 Leusden-Noord
Porfier		Leusden	3 Leusden-Noord
Postweg		Leusden	17 Kampenlandschap
Prelatenhove		Leusden	5 Leusden-Oost
Princenhoflaan		Leusden	6 Leusden-West
Prins Bernhardlaan		Leusden	7 Leusden-Zuid
Prins Clausplein		Leusden	8 Tabaksteeg
Prins Clausplein		Leusden	8 Tabaksteeg
Prins Frederiklaan		Leusden	7 Leusden-Zuid
Prins Hendriklaan		Leusden	7 Leusden-Zuid
Prins Mauritslaan		Leusden	7 Leusden-Zuid
Prinses Christinalaan		Leusden	7 Leusden-Zuid
Prinses Irenelaan		Leusden	7 Leusden-Zuid
Prinses Margrietlaan		Leusden	7 Leusden-Zuid
Prunuslaan		Leusden	6 Leusden-West
Randweg		Leusden	9 Kantorenlocatie
Ravenhorst		Leusden	6 Leusden-West
Reehoeve		Leusden	5 Leusden-Oost
Reggewijk		Leusden	5 Leusden-Oost
Regulierenhove		Leusden	5 Leusden-Oost

Reinier Roeststraat		Leusden	8 Tabaksteeg
Remmerstein		Leusden	8 Tabaksteeg
Rentinckstraat		Achterveld	12 Achterveld
Rietgors		Leusden	3 Leusden-Noord
Rietspinner		Leusden	5 Leusden-Oost
Ringlaan		Leusden	17 Kampenlandschap
Rita de Voogdstraat		Leusden	8 Tabaksteeg
Roffelaarskom		Leusden	3 Leusden-Noord
Roggeland		Leusden	6 Leusden-West
Rondeel		Leusden	3 Leusden-Noord
Rosmolenstraat		Leusden	6 Leusden-West
Rossenberglaan		Leusden	6 Leusden-West
Rozendaallaan	9, 14 tot 18	Leusden	1 Dorpslint Leusden
Rozendaallaan	Overig	Leusden	6 Leusden-West
Rozengarde	22, 44, 43, 45	Leusden	1 Dorpslint Leusden
Rozengarde	4	Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
Rozengarde	Overig	Leusden	3 Leusden-Noord
Rozenhaag		Leusden	3 Leusden-Noord
Ruifweg		Stoutenburg	17 Kampenlandschap
Ruige Velddreef	Overig	Leusden	3 Leusden-Noord
Ruige Velddreef	127 tot 133	Leusden	9 Kantorenlocatie
Ruisvroom		Leusden	5 Leusden-Oost
Ruiterhorst		Leusden	6 Leusden-West
Ruurd Visserstraat	2 tot 16, 65	Achterveld	1 Dorpslint Leusden
Ruurd Visserstraat	Overig	Achterveld	12 Achterveld
Salamander		Leusden	5 Leusden-Oost
Sandenburg		Leusden	5 Leusden-Oost
Schaapherder		Leusden	5 Leusden-Oost
Schaapsdrift		Leusden	8 Tabaksteeg
Schammersteeg		Stoutenburg	17 Kampenlandschap
Schoolsteeg		Leusden	16 Slagenlandschap
Schoonderbekerweg	Overig	Achterveld	1 Dorpslint Leusden
Schoonderbekerweg	3	Achterveld	17 Kampenlandschap
Schutterhoeflaan		Leusden	14 Buurtschappen
Sine Cura		Achterveld	1 Dorpslint Leusden
Slaperdijk		Leusden	3 Leusden-Noord
Sleedoornhof		Leusden	3 Leusden-Noord
Sluithek		Leusden	9 Kantorenlocatie
Snoekbaars		Leusden	5 Leusden-Oost
Snuifmolen		Leusden	6 Leusden-West
Spaarnewijk		Leusden	5 Leusden-Oost

Speelkamp	Overig	Leusden	3 Leusden-Noord
Speelkamp	22 tot 34	Leusden	9 Kantorenlocatie
Spiegelweg		Leusden	9 Kantorenlocatie
Spijkerplaats		Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
Stadhouderslaan		Leusden	7 Leusden-Zuid
Stekelbaars		Leusden	5 Leusden-Oost
Stelling		Leusden	3 Leusden-Noord
Sterkenburg		Leusden	5 Leusden-Oost
Stijgbeugel		Leusden	6 Leusden-West
Stins		Leusden	5 Leusden-Oost
Storkstraat		Leusden	9 Kantorenlocatie
Stoutenburgerlaan		Stoutenburg	17 Kampenlandschap
Streep		Leusden	8 Tabaksteeg
't Erf		Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
't Jannendorp		Achterveld	17 Kampenlandschap
't Koendert		Leusden	9 Kantorenlocatie
't Laantje	Overig	Achterveld	1 Dorpslint Leusden
't Laantje	3, 5	Achterveld	12 Achterveld
't Plein		Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
't Slot		Leusden	5 Leusden-Oost
't Sluisje		Leusden	4 Valleipark
Tabaksteeg		Leusden	8 Tabaksteeg
Tarweland		Leusden	6 Leusden-West
Terberghorst		Leusden	6 Leusden-West
Tiendvrij		Leusden	3 Leusden-Noord
Tijmenspoort		Leusden	6 Leusden-West
Tjongerwijk		Leusden	5 Leusden-Oost
Toermalijn		Leusden	3 Leusden-Noord
Tolboomstraat		Leusden	6 Leusden-West
Tolplaats		Leusden	1 Dorpslint Leusden
Trappistenhove		Leusden	5 Leusden-Oost
Traverse		Leusden	3 Leusden-Noord
Travertijn		Leusden	3 Leusden-Noord
Treekerweg	Overig	Leusden	14 Buurtschappen
Treekerweg	36, 44, 46	Leusden	15 Bos- en heidelandschap
Treekerweg	5 tot 23	Leusden	16 Slagenlandschap
Uilenhoeve		Leusden	5 Leusden-Oost
Ursulineweg		1 Leusden	16 Slagenlandschap
Ursulineweg	Overig	Leusden	9 Kantorenlocatie
Valkenhoeve		Leusden	5 Leusden-Oost

Valleilaan		Leusden	11 Sportcomplex
Valleilaan		Leusden	11 Sportcomplex
Valleilaan		Leusden	3 Leusden-Noord
Van Boetzelaerlaan		Leusden	7 Leusden-Zuid
Van Daatselaarhof		Leusden	6 Leusden-West
Van de Lagemaathof		Leusden	6 Leusden-West
Van den Bergstraat		Leusden	6 Leusden-West
Van den Hengelplein		Leusden	6 Leusden-West
Van Diepenheim Scheltuslaan		Leusden	7 Leusden-Zuid
Van Eijdenhof		Leusden	6 Leusden-West
Van Geijnstraat		Achterveld	12 Achterveld
Van Hardenbroeklaan		Leusden	7 Leusden-Zuid
Van Oldenbarneveltstraat		Achterveld	12 Achterveld
Van Waldeck Pymontlaan		Leusden	7 Leusden-Zuid
Van Zandbrinkstraat		Achterveld	12 Achterveld
Veensekom		Leusden	3 Leusden-Noord
Verjaagde Ruiteweg	2	Achterveld	1 Dorpslint Leusden
Verjaagde Ruiteweg	Overig	Achterveld	12 Achterveld
Vicarishove		Leusden	5 Leusden-Oost
Vieweg		Leusden	16 Slagenlandschap
Viltroos		Leusden	3 Leusden-Noord
Visotter		Leusden	5 Leusden-Oost
Vlasland		Leusden	6 Leusden-West
Vlietsingel		Leusden	3 Leusden-Noord
Vlistwijk		Leusden	5 Leusden-Oost
Vlooswijkseweg		Leusden	15 Bos- en heidelandschap
Vogelwikke		Leusden	3 Leusden-Noord
Voorpost		Leusden	3 Leusden-Noord
Voskuilerdijk		Leusden	16 Slagenlandschap
Vrijhoef		Leusden	6 Leusden-West
Waarden		Leusden	3 Leusden-Noord
Wagenberg		Achterveld	1 Dorpslint Leusden
Walenburg		Leusden	5 Leusden-Oost
Walstro		Leusden	3 Leusden-Noord
Walter van Amersfoortstraat	52, 54, 65	Achterveld	1 Dorpslint Leusden
Walter van Amersfoortstraat	Overig	Achterveld	12 Achterveld
Wanmolen		Leusden	6 Leusden-West
Waterhoen		Leusden	3 Leusden-Noord
Waterjuffer		Leusden	5 Leusden-Oost
Waterlinie		Leusden	3 Leusden-Noord
Waterlooweg	Overig	Leusden	14 Buurtschappen

Waterlooweg	14, 30 tot 36	Leusden	15 Bos- en heidelandschap
Watermolen		Leusden	6 Leusden-West
Waverwijk		Leusden	5 Leusden-Oost
Wederik		Leusden	3 Leusden-Noord
Weerdenburg		Leusden	5 Leusden-Oost
Weesboom		Leusden	6 Leusden-West
Wierickewijk		Leusden	5 Leusden-Oost
Wiggeruslaan		Leusden	6 Leusden-West
Wildenburgstraat		Leusden	6 Leusden-West
Wilgenlaan		Leusden	3 Leusden-Noord
Wilhelmina van Pruisenlaan		Leusden	7 Leusden-Zuid
Willem Alexanderhof		Leusden	8 Tabaksteeg
Willem de Zwijgerlaan		Leusden	7 Leusden-Zuid
Wim Vrijhoefstraat		Leusden	8 Tabaksteeg
Zaagmolenhof		Leusden	6 Leusden-West
Zaaier		Leusden	6 Leusden-West
Zadel		Leusden	6 Leusden-West
Zilverreiger		Leusden	3 Leusden-Noord
Zonnedaaw		Leusden	3 Leusden-Noord
Zonnedaauwhof		Leusden	3 Leusden-Noord
Zuiderinslag		Leusden	10 Bedrijventerreinen
Zuiderkreek		Leusden	8 Tabaksteeg
Zuster Prinsstraat		Leusden	8 Tabaksteeg
Zuylenburg		Leusden	5 Leusden-Oost
Zwanenburghof		Leusden	6 Leusden-West
Zwarteweg	Overig	Leusden	2 Hamershof en Biezenkamp
Zwarteweg	3 tot 29	Leusden	6 Leusden-West
Zwarteweg	28	Leusden	9 Kantorenlocatie

Bijlage C: Begrippenlijst

Aanbouw	Bouwwerk dat in directe verbinding staat met het (hoofd)gebouw, waaraan het is gebouwd en dat een toevoeging van een afzonderlijke ruimte betreft.
Achtererfgebied	Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw.
Afgewolfd	De nok van een zadeldak loopt niet door tot de geveleinden, maar wordt met een driehoekig dakschild of dakvlak afgesloten. Term die gebruikt wordt wanneer een uiteinde van de nok van een zadeldak is afgeschuind.
Arbeiderswoning	Klein type woonhuis oorspronkelijk voor arbeiders en ambachtsslieden. Veelal twee aan twee of in een rijtje van verscheidene woningen.
Bedrijfswoning / Dienstwoning	Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
Bijgebouw	Een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
Bouwblok	Een geheel van geschakelde bebouwing.
Bouwwerk	Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
Bouwlaag	Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.
Buitenplaats	Een historische buitenplaats is aangelegd. Zij kan deel uit maken van een landgoed. Het geheel wordt met name gevormd door een, eventueel thans verdwenen, in oorsprong versterkt huis, kasteel, buitenhuis of landhuis, met bijgebouwen, omgeven door tuinen en/of park met een of meer van de volgende onderdelen: grachten, waterpartijen, lanen, boomgroepen, parkbossen, (sier)weiden, moestuinen, ornamenten.
Dakkapel	Klein uitspringend venster dat het hellende dakvlak onderbreekt, aangebracht om lucht en licht onder de kap toe te laten.
Dakopbouw	Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.
Dakschild	Elk der hellende en elkaar snijdende vlakken van een dak.
Damwandprofiel	Metalen beplantingmateriaal.
Delftse School	Traditionalistische sobere bouwstijl (ca. 1925-1955) ontstaan rondom de Delftse hoogleraar Grandpré Molière. Inspiratiebron is de traditionele Nederlandse baksteenarchitectuur.
Detailering	Een klein toegevoegd onderdeel wat een bijzonderheid aangeeft.
Dwarshuisboerderij	Boerderij waarbij het woonhuisgedeelte dwars op het achterhuis van de boerderij is geplaatst. Beide delen zijn voorzien van een eigen dak.

Erker	Ronde, vierkante of veelhoekige uitragende uitbouw aan de gevel, die vaak uitsteekt langs een of meer bouwlagen: kan gezien worden als een uitgebouwd venster.
(Gevel)geleding	Elementen van een gebouw die de indeling van wanden of gevels bepalen of accentueren zoals pilasters, lisenen en lijsten.
(Gevel)indeling	Compositie van de gevel. De indeling van bijvoorbeeld raamopeningen over de gevel.
Hallenhuis	Boerderij naar het Saksische type, het 'los hoes': zware gebinten die een middenbeuk begrenzen, vormen het geraamte, waarbij aan weerszijden de lagere zijbeuken aansluiten. De plattegrond bestaat uit een langwerpige rechthoek, aan de ene smalle zijde de inrit naar de middenbeuk of deel, links en rechts hiervan de lage veestallen in open verbinding met de deel.
Hoofdgebouw	Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.
Hoofdvorm	Oorspronkelijk de vorm van het eerste deel.
Kamp	Een individuele, blokvormige ontginning met bewoning op de kavel. De ontginning was in veel gevallen omgeven door een houtwal of een heg.
Kampenlandschap	Landschap ontstaan door ontginning in de vorm van kampen in het zandgebied.
Kaprichting	Richting waarnaar de lange zijde van een kap georiënteerd is.
Kasteel	Een versterkte en verdedigbare woning van een edelman.
Kozijn	Omlijsting van steen, hout of ijzer, bestaand uit de onder- of bovendorpel en twee of meer stijlen, om een ingang of lichtopening te omlijsten en er een raam, deur of luik in te bevestigen
Kwalitatief Referentiebeeld	Gewaardeerd beeld waarnaar men zijn handelen of denken kan richten.
Landgoed	Geheel of gedeeltelijk met bossen of andere houtopstanden bezette terreinen, daaronder begrepen die waarop een buitenplaats voorkomt, voor zover het blijven voortbestaan van die terreinen in de bestaande toestand voor het behoud van het natuurschoon wenselijk wordt geacht.
Landhuis	Royaal opgezet woonhuis in de regel vrijstaand of twee onder een kap gebouwd. Vertoont qua bouwstijl invloeden van stromingen.
Langhuisboerderij	Boerderij waarbij het woonhuis en het achterhuis onder een dak in elkaars verlengde liggen.
Lessenaarsdak	Een dak dat bestaat uit een hellend dakschild of dakvlak volgens het model van de oude lessenaar.
Linie	Een reeks van verdedigingswerken die elkaar ondersteunen.
Lint(bebouwing)	Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of veenrivier.
Mansardedak	Een gebroken dakvorm die door de Fransman Mansard (ca. 1660) is ontwikkeld ten behoeve van meer zolderruimte voor slaapvertrekken. In eenvoudige vorm veel toegepast bij kleine woningen vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw.
Nok	Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, bovenste rand van een dak.
Nokvulling	De in een topgevel onder de nok aanwezige houten schoren opgevuld met decoratief uitgezaagde panelen.
Ondergeschikt	Voert niet de boventoon.

Ontginning	Het gebruiksklaar maken van woeste gronden voor agrarische productie en/of bewoning.
Ornamenten Overstek	Versieringen aangebracht op de buitenkant van een bouwwerk. Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzicht van het eronder gelegen deel.
Parcellering	De mate van indeling van percelen. Deze indeling van breedtes en hoogtes van bouwwerken bepaalt het straatbeeld.
Pilaster	Weinig uitspringende, band- of liseenachtige, van een basement, een schacht en een kapiteel voorziene muurpijler, dienende om een muraalboog ofwel een hoofdgestel te dragen.
Plint	Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.
Portiek	Vaak ingebouwde, aan de straatzijde geheel open ruimte, waarin zich de ingang van een gebouw bevindt.
Rooilijn	Richtlijn waarin gebouwen worden geplaatst en die de grens aangeeft met de openbare weg. Ook wel: de plaats die de lijn van de voorgevel bepaalt.
Samengesteld	Uit verschillende bestanddelen gevormd, bijvoorbeeld een groot venster gevormd door middel van een aantal kleine samengevoegde vensters.
Situering	Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.
Stucwerk	In pleisterkalk uitgevoerd werk.
Tentdak	Dak met vier of meer gelijkbenige driehoekige schilden, die samenkomen in een punt.
Textuur	De voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).
Traditioneel	Zoals de gewoonte dat meebrengt, van oudsher. Onder traditionele kleuren worden in de meeste gevallen donkere tinten verstaan, zoals (donker)bruin, donkerrood, antraciet e.d.
Uitbouw	Ruimte in een gebouw die naar buiten steekt.
Villa	Aanduiding voor een vrijstaande, aanzienlijke woning. De stadsvilla is ontwikkeld in de tweede helft van de 19 ^e eeuw toen het voor een grotere groep stedelingen financieel mogelijk werd huizen te laten bouwen te midden van veel groen. De inspiratiebron was de middeleeuwse bouwtraditie van vakwerkhuisen. De nadruk lag op een onregelmatige gevormde dakpartij en een asymmetrische gevelopbouw. Karakteristiek zijn het siermetselwerk, de houten topgeveldecoratie, de gedeeltelijke bepleistering van de gevels of het siermetselwerk in gekleurde baksteen of natuursteen op constructieve punten.
Voorerfgebied	Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.
Windveer	Plank bevestigd langs de kanten van een rieten of pannendak ter afdekking van de voorraad. De windveer is vaak decoratief uitgesneden.
Woning	Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.
Zadeldak	Dak, bestaande uit twee tegen elkaar geplaatste hellende schilden.

Bijlage D: Tekst algemene criteria

Inleiding

De algemene welstandscriteria¹³ hebben betrekking op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en is terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Deze liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

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

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

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

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

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

¹³ De algemene welstandscriteria zijn ontleend aan de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid' van prof. ir. Tj.Dijkstra die hij schreef als Rijksbouwmeester in 1985.

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

Betekeningen van vormen in de sociaal-culturele context

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

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

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

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

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

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

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

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een

beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

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

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

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

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

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

Materiaal, textuur, kleur en licht

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

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