

Welstandsontwikkelta criteria gebied Balk - De Volharding (wijziging welstandsnota)

Bijzonder welstandsgebied: toetsing door de Welstandscommissie

Alle kernen in de gemeente hebben zich in de loop der jaren kunnen ontwikkelen en zijn vaak (veel) groter geworden. Bijna elk dorp en elke stad in de gemeente heeft echter nog een stukje oude kern. Het kenmerkende van een historische kern is, dat het lijkt of de ruimtelijke ontwikkeling op een bepaald moment is stilgezet. Op de locatie van de voormalige veevoederfabriek De Volharding zijn alle bedrijfsgebouwen echter gesloopt. De oude ontwikkelingsstructuur in wegoebouw en bebouwing is niet meer aanwezig. Voor dit buurtje is een nieuw ontwikkelkader opgesteld dat uitgaat van een invulling met individuele woningen die vrij op de kavels staan. Er is sprake van (architectonische) samenhang tussen de woningen in de buurt maar ze zijn niet exact hetzelfde.

De gebouwen/functies in en rondom de buurt hebben een andere uitstraling dan de hier te ontwikkelen woningen. Het uiterlijk is een uitdrukking van de (vroegere) functie van het gebouw. Enige samenhang met de omliggende bebouwing is gewenst.

De te realiseren bebouwing heeft over het algemeen een traditionele uitstraling of refereert daar aan om de gewenste samenhang te krijgen. Waar mogelijk wordt in de inrichting van de openbare ruimte geprobeerd om dit traditionele karakter te versterken.

De gebouwen zijn verschillend van grootte en staan los van elkaar. Daarnaast is er veel variatie in kapvorm en hoofdvorm

Algemene welstandscriteria

Hiervoor gelden de Algemene welstandscriteria (hoofdstuk 9 van de Welstandsnota).

Criteria bebouwing

☒☒ Het beleid is erop gericht om een samenhangend woonbuurtje te realiseren.

☒☒ Ondanks de gewenste diversiteit is er wel een duidelijke architectonische samenhang tussen de verschillende panden. De gebouwen voegen zich naar het historische beeld en de daarbij horende vormeigenschappen.

☒☒ De gebouwen zijn hoekig, hebben meestal een kap en hebben een simpele hoofdvorm.

☒☒ De gebouwen verschillen van elkaar in hoofd- en kapvorm en in grootte van de bouwmassa.

☒☒ Het belangrijkste deel van een gebouw (bijvoorbeeld de entree en/of de voorgevel) is op de belangrijkste openbare ruimte (de weg of de Luts) georiënteerd.

☒☒ Gevels die aan de straat of aan het water grenzen zijn op deze openbare ruimte gericht. Dit zijn dus herkenbare voorgevels of gevels die een vergelijkbaar open karakter hebben.

☒☒ Gebouwen sluiten in beeld, kleur- en materiaalgebruik aan bij de bestaande gebouwen in de oude dorpskern, maar hoeven niet precies hetzelfde te zijn. Het historische beeld langs de Luts is hierbij richtinggevend, maar niet dwingend.

☒☒ Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

☒☒ Bij uitbreiding van de bebouwing wordt aansluiting gezocht bij het karakter en de uitstraling van het hoofdgebouw.

Criteria openbare ruimte

De openbare ruimte wordt zo ingericht, dat daarbij aangesloten wordt op het traditionele karakter van de oude dorpskern.

Criteria reclame

Hiervoor gelden de criteria voor reclame in Oude dorpskernen (hoofdstuk 7.1 van de Welstandsnota).

Meer informatie over de Oude dorpskernen

De oorspronkelijke dorpskernen hebben elk hun eigen identiteit, hun eigen stedenbouwkundig patroon, en hun eigen kenmerkende gebouwen. Los hiervan heeft het ruimtelijk beeld in deze kernen een aantal gemeenschappelijke kenmerken. Zo hebben de dorpskernen vanouds een gemengde functie die tot uitdrukking komt in het bebouwingsbeeld. Ook de invloed van de tijd is herkenbaar aanwezig: het proces van groei, ontwikkeling, veroudering, herstel en vervanging is afleesbaar aan de bebouwing, waardoor een grote variatie aan veelal individuele panden het beeld bepaalt. Door de beperkte omvang van de oude kern is er sprake van een herkenbare compacte bebouwingseenheid, vaak als onderdeel van een in de omgeving doorlopend bebouwingslint.

Plaatsing

In afwijking van het historische centrumgebied, grenzen hier de particuliere kavels zelf, zonder tussenliggende openbare ruimte, aan het water.

De positionering van de (voormalige directie-) woning Lytse side 13 vormt het kantelpunt van waaruit de rooilijn (5 meter uit kant water) en de oriëntatie (watergericht) van de nieuwe woningen zijn bepaald. Kleine sprongetjes in de rooilijn kunnen het gewenste straatbeeld en de individuele herkenbaarheid van de panden versterken.

Voor de situering van de woning op de kavel gelden de begrenzings van de bouwvlakken zoals aangegeven in het bestemmingsplan.

Voor de meer op de binnenkant van de locatie georiënteerde woningen geldt dat de voorgevellijn 5 meter uit de kant van de verharding moet blijven.

Hoofdvorm

Langs het water zijn de woningen bij voorkeur opgebouwd uit een samengesteld volume van een woning met een losse garage. Deze garages mogen met een tussenlid verbonden worden met de woning. Zowel de woningen als de garages hebben een kap.

In het straatbeeld spelen topgevels met een nok haaks op de Luts een overwegende rol. Het toepassen van een andere dakvorm is met enige terughoudendheid echter ook mogelijk. De wisselende kavel- en gevelbreedte biedt mogelijkheden voor veel variatie.

Als uitgangspunt geldt wel dat de dakvorm symmetrisch wordt uitgevoerd.

Elke woning heeft een duidelijk herkenbare, kaprichting die de bouwmassa vorm geeft.

Zo ontstaat een ritme van volumes langs de Luts, in een regelmaat en afwisseling die passen bij de bebouwings-structuur van Balk.

De drie kavels langs het straatje zijn kleiner. Daarom zijn de bouwvolumes ook compacter van opzet. De garages worden dan ook aan de woningen vast gebouwd. Ook deze woningen worden voorzien van een kap.

De twee kavels in het binnengebied vormen een soort "drie-eenheid" met de bestaande grote moderne villa aan de Jachthavendijk. Daarom zouden de twee nieuwe woningen het best in architectuur kunnen stroken met de bestaande villa: modern van uitstraling en voorzien van een plat dak.

Aanzichten

Het dorps beeld wordt sterk bepaald door de op de straat gerichte gevels van metselwerk, met veelal een verticale indeling met vensters en deuren, en een variatie van topgevels en kappen.

De positie van de openingen in de gevel dient bij te dragen aan de geleiding van de gevels. De (traditionele) verhoudingen moeten herkend kunnen worden in de nieuwe gevels.

Daar waar perceelgrenzen aan het openbaar gebied liggen worden in de bebouwing geen blinde gevels toegestaan.

Opmaak

Kenmerkend voor de oudere dorpskernen is het ambachtelijk karakter van de bebouwing met vaak rijke details van onder andere gootlijsten, schoorstenen en toegangspartijen. De daken zijn gedekt met pannen. Kleuren zijn vaak gedekt maar gevarieerd. Gepleisterde wanden en kleurige details fungeren als accenten. De hoofdmaterialisatie van de nieuwe gevels is baksteen, eventueel bepleisterd. Andere materialen als hoofd materiaal zijn niet toegestaan. Voor puivulling in ondergeschikte, omlijste vlakken zijn houten

schroten toegestaan. Voor de dakbedekking van hellende daken dient een keramische- of een betonpan te worden toegepast. Bij toepassing van dakkapellen mogen deze met zink worden afgedekt.

Waardering

n.v.t.

Beleidsintentie

Nadat deze locatie ontwikkeld is en het beeld bepaald is gaat deze onderdeel uit maken van Oude dorpskernen (hoofdstuk 7.1 van de Welstandsnota).