Welstandsnota 2013

Ontwerp

B&W 280513

GEMEENTE HEERENVEEN

Inhoudsopgave

1. **Inleiding en leeswijzer**

2. **Gebiedsindeling en welstandsniveaus**

3. **Welstandsluwe zone achterkanten**

4. **Sneltoetscriteria**
    1. Toepassing van sneltoetscriteria
    2. Algemene uitgangspunten bij sneltoetscriteria
    3. Aan- en uitbouwen bij woonfuncties
    4. Losstaande bijgebouwen en overkappingen bij woonfuncties
    5. Kozijn- en gevelwijzigingen
    6. Dakkapellen
    7. Dak -opbouwen
    8. Dakramen
    9. Erf -afscheidingen
    10. Zonnepanelen en –collectoren
    11. Spriet, staaf en schotelantennes
    12. Rolhekken, luiken en rolluiken
    13. Airco installaties
    14. Luifels
    15. Zonnewering
    16. Reclame

5. **Gebiedsbeschrijving en criteria**
    1. Station, Centrum, Vlinderbuurt, Sportstad, middenzone Skoatterwâld
    2. Het Oranjewoud beschermd gezicht
    3. Stedenbouwkundige hoofdlijnen: Oude linten
    4. Stedenbouwkundige hoofdlijnen: Hoofdentrees
    5. Stedenbouwkundige hoofdlijnen: Lange lijnen
    6. Heerenveen Noord en Midden
    7. Zichtzone bedrijventerreinen
    8. Groenstructuren
    9. Buitengebied
    10. Overige gebieden – witte gebieden

6. **Hardheidsclausule**

7. **Algemene principes**

8. **Excessenregeling**

9. **Object criteria**
    1. Ligboxstallen
    2. Grootschalige reclame uitingen
    3. Bijzondere architectuur in het buitengebied
    4. Winterserres in het uitgaansgebied van Heerenveen

10. **Ontwikkelgebieden**

Bijlage 1. Vergunningsvrij bouwen
Bijlage 2. Begrippenlijst
Bijlage 3. Beeldkwaliteitplannen ontwikkelgebieden

Hoofdstuk 1 – Inleiding en leeswijzer

A. Aanleiding / achtergrond

Welstand als onderdeel van ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Het welstandsbeleid is een onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente. Onder meer structuurvisies, bestemmingsplannen en inrichtingsplannen voor het openbaar gebied maken hier deel van uit. Welstand is niet alles bepalend, maar doet mee in het geheel. Het belang van een goede ruimtelijke structuur staat voorop. De vormgeving van bouwplannen draagt hier aan bij. Daarbij is ook sprake van overlap tussen één een ander. In de discussies rondom deregulering is geconstateerd dat een effectieve inzet van regels en instrumenten, samen met een gebiedsgerichte aanpak tot het beste resultaat zal leiden. De nota is opgesteld vanuit het besef dat sprake is van een Verander(en)de context waarbinnen de nota een functie heeft. Uitgangspunt is 'loslaten waar het kan, sturen waar nodig'. Nadruk ligt op gesprek vooraf (o.a. betekenisvolle projecten), waarbij de nota de leidraad vormt. De nota vormt nadrukkelijk geen dichtgetimmerd kader. Enerzijds, met name ontwikkelingen van beperkte omvang die binnen de bestaande structuur passen, is sprake van een globaal kader, waarbinnen de beoordeling plaatsvindt (met name niveau 2). Anderzijds gaat het meer om 'vastleggen' van belangrijke kernwaarden (zoals in het beschermd gezicht).

Met de nota ligt er een actueel beleid (afgestemd op actueel ander beleid en actuele ontwikkelingen zoals centrum Breed, nota cultuurhistorisch erfgoed, aanwijzing beschermd gezicht, etc.)!

B. Grondslag

Het voeren van welstandsbeleid is gebaseerd op de volgende wettelijke grondslag.

Woningwet - afdeling 3: De Welstand (tekstuitgave 2013/1)

Artikel 12
1. Het uiterlijk van:
a. Een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een bouwwerk, niet zijnde een seizoensgebonden bouwwerk, waarvoor in de omgevingsvergunning is bepaald dat dit slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden;
b. Een te bouwen bouwwerk voor het bouwen waarvan op grond van artikel 2.1, derde lid, van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist,
Mag niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel b
2.De gemeenteraad kan besluiten dat, in afwijking van het eerste lid en artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor een daarbij aan te wijzen gebied of voor een of meer daarbij aan te wijzen categorieën van bestaande en te bouwen bouwwerken geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

Artikel 12a.1
De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling:
a. Of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachte ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand:
b. Of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) (tekstuitgave 2013/1)

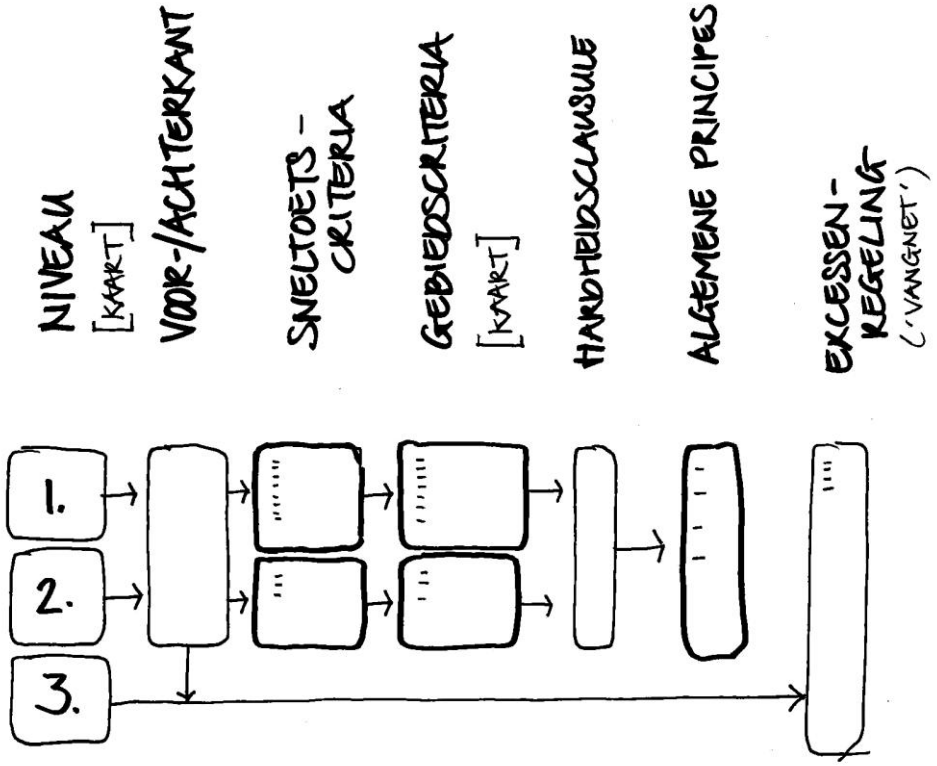
Artikel 2.10.1 Beoordeling van de aanvraag
Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:
d. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op

zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeel naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

C. Leeswijzer: hoe werkt de nota

Bouwplannen worden getoetst aan redelijke eisen van welstand, op grond van de welstandsnota. Onderstaand schema geeft de volgorde van de onderdelen van de nota weer. Langs deze volgorde worden bouwplannen getoetst. Hiermee is het verband tussen de onderdelen in de nota helder. In de eerste plaats zal bij de beoordeling worden gekeken naar het welstandsniveau. Vervolgens zal (bij niveau 1 en 2, voor Heerenveen belangrijke gebieden) worden gekeken waar een plan zich op het perceel bevindt. Indien aan de orde (als een plan het straatbeeld beïnvloed), wordt getoetst aan de sneltoetscriteria. Als deze toets niet volstaat, wordt verder gekeken naar de gebiedscriteria. Tot slot kan een plan eventueel op grond van algemene principes en hardheidsclausule van een welstandsadvies worden voorzien.

Onderstaand worden de onderdelen kort uitgelegd.



Niveaus
Indeling op basis van de visiekaart en kaart in basisdocument. Niveau 1: regulier; niveau 2: licht (globalere regeling); niveau 3 :luw (eigenlijk welstandsvrij maar met excessenregeling). Ten opzichte van basisdocument zijn nog enkele stukjes welstandsluw (niveau 3) toegevoegd.

Het onderscheid tussen niveau 1 en 2 komt tot uiting in de manier waarop de criteria zijn geformuleerd. Niveau bevat over het algemeen meer concrete aanwijzingen, bijvoorbeeld voor kleur- en materiaalgebruik. Niveau 2 bevat vaak wat abstractere criteria, meer gericht op de algehele kwaliteit van het gebied. Indeling op basis van o.a. type en ligging gebied.

Voor- en achterkanten
In principe zijn alle achterkanten bij woningen welstandsluw (niveau 3).
Binnen niveau 1 en 2 zijn deze welstandsluwe zones aangegeven, waar kleinschalige bebouwing ten behoeve van een woonfunctie, niet zal worden getoetst aan welstandscriteria. De welstandsluwe zone, geldt niet voor een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Uitgangspunt is dat bebouwing aan de achterzijde van een hoofdgebouw geen invloed heeft op het straatbeeld. De achterzijde is gebied achter de achtergevel van het hoofdgebouw. Hoeksituaties, of situaties die anderszins van invloed zijn op het straatbeeld, zijn niet of niet geheel welstandsluw. Er is sprake van een differentiatie naar niveau 1 en 2.

Sneltoetscriteria
Voor veel voorkomende kleine bouwplannen. Deze kunnen aan de hand van deze criteria in de regel makkelijk en snel worden afgedaan. Is er twijfel of strijdigheid, dan vindt toetsing aan de hand van de gebiedscriteria plaats. Dit geldt ook voor plannen waar geen sneltoetscriteria voor zijn.
Bij het opstellen van de sneltoetscriteria hebben de volgende overwegingen een rol gespeeld:
- het doel om een grote hoeveelheid (kleine) bouwplannen hiermee te kunnen afhandelen (dus regels niet te 'strikt', en zo concreet mogelijk);
- het realiseren van een evenwichtig, acceptabel straat- en bebouwingsbeeld (dus regels niet te 'ruim').
- leesbaarheid, toepasbaarheid van de regels;
- handhaafbaarheid van de regels.

De voorliggende set criteria is een optimum vanuit deze overwegingen. In de praktijk zal moeten blijken in hoeverre de criteria voldoen. Eventueel kan na enige tijd, waar nodig en op grond van evaluatie, de set criteria worden bijgesteld. De nota is in die zin ook niet statisch!

Reclame *voor het centrum van Heerenveen maakt geen deel uit van de sneltoetscriteria. Met name hier ligt de vraag t.a.v. draagvlak en tot verder dereguleren voor. Voor het centrum bestaat de wens om met externe partijen te verkennen in hoeverre hier gezamenlijk actie op kan worden ondernomen en in welke vorm. De reclame in het centrum zal daarom (mogelijk) later aan de welstandsnota worden toegevoegd. Voor de overige reclamebepalingen o.a. voor kantoren, is het beleid recent met externen afgestemd, en maakt wel deel uit van de sneltoetscriteria.*

Gebiedscriteria
Gebieden zijn zodanig begrensd, dat er sprake is van een bepaalde mate van ruimtelijke samenhang, en daarmee een bepaald eigen karakter. Vaak samenhangend met ontstaan, functie en ligging van een gebied. De gebiedenkaart verbeeldt de structuur / opbouw van Heerenveen en sluit nauw aan bij andere instrumenten voor ruimtelijk kwaliteitsbeleid (zoals kaart deregulering bestemmingsplannen en Samenwerkingsagenda).
Per gebied is een beleidsintentie (overigens ook bij de sneltoetscriteria) geformuleerd; de 'bril' waardoor naar een gebied (of: type plan) wordt gekeken. Daarnaast zijn per gebied welstandscriteria opgesteld. Criteria zijn deels concreet, deels abstracter. Het is onmogelijk om voor alle bouwwerken en typen plannen die zich aandienen toegesneden criteria op te stellen. Er is altijd sprake van een zekere mate van interpretatie. De beleidsintentie is hierin sturend en geeft ook een stukje flexibiliteit. De beleidsintentie en de welstandscriteria samen vormen als het ware de leidraad waarlangs de beoordeling van een bouwwerk plaatsvindt.

Hardheidsclausule / algemene principes
Bedoeld om bijzondere plannen van hoge kwaliteit die een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit, die niet voldoen aan de sneltoets- of gebiedscriteria, te kunnen

voorzien van een positief welstandsadvies. Deze beoordeling vindt mede plaats op grond van de algemene principes (deze liggen ten grondslag aan iedere welstandsbeoordeling).

Excessenregeling
Vangnet. Voor alle niveaus (geheel niveau 3 en niveau 1 en 2 met name de achterzijden).

Tot slot bevat de nota twee onderdelen die niet in het schema zijn genoemd.

Ontwikkelgebieden
Voor zogenaamde ontwikkelgebieden is vaak sprake van beeldkwaliteitplannen, als onderdeel van de nota. Bij nieuwe projecten zal bij de start de afweging worden gemaakt of een beeldkwaliteitplan nodig is, afhankelijk van type project, één of meer bouwers, etc.
Beeldkwaliteitplannen zullen in de regel globaler worden opgesteld dan in het verleden. In steek is dat zo mogelijk vroegtijdig een stedenbouwkundig kader voor een gebeid aan de raad wordt voorgelegd, zo nodig voorzien van een beeldkwaliteitplan. Juist hier is het gesprek aan voorkant van groot belang, waarbij binnen de visie vanuit de gemeente en de ideeën opdrachtgever een optimum wordt gezocht. Welstand vormt daarbij één van de gespreksonderwerpen.
De concrete Beeldkwaliteitplannen zijn opgenomen in bijlage 3. Bijlage 3 is dynamisch omdat na realisatie een beeldkwaliteitplan kan vervallen en bij nieuwe projecten een nieuw beeldkwaliteitplan kan worden toegevoegd. Alleen beeldkwaliteitplannen voor actuele projecten zijn opgenomen. Projecten die reeds zijn gerealiseerd (of geen doorgang zullen vinden), en waarvan het beeldkwaliteitplan dus niet meer actueel is, zijn niet meer in de nota opgenomen

Objectcriteria
Voor enkele bijzondere categorieën bouwwerken zijn specifieke criteria opgesteld (niet in het schema vermeld).

Bijlage 1 bevat voor de volledigheid de regels rondom vergunningvrij bouwen.
Bijlage 2 bevat een begrippenlijst met als insteek begrippen die eigen zijn (en onvermijdelijk) aan de welstandsbeoordeling, zo veel mogelijk worden verklaard.

D. Uitvoering van de nota
De wijze waarop de nota wordt uitgevoerd, dat willen zeggen de wijze waarop de welstandsbeoordeling plaatsvindt, door wie, volgens welke procedure, etc. is onderwerp van gesprek buiten de kaders van de welstandsnota. De nota beperkt zich tot de inhoudelijke kaders waaraan bouwplannen worden getoetst.

Hoofdstuk 2 – Gebiedsindeling en welstandsniveaus

Aan de hand van de visiekaart 'De kracht van Heerenveen', die in het kader van de notitie 'Dereguleren en ruimtelijke kwaliteit' is vastgesteld, is de welstandsgebieden kaart en welstandsniveaus kaart opgesteld. Hierbij is gekeken waar de ruimtelijke kwaliteit van gebieden in belangrijke mate door de bebouwing wordt bepaald (welstand gaat immers over bouwen). In die gebieden ligt het voor de hand de karakteristiek van die bebouwing in een bepaalde mate te beschermen en/of de ontwikkeling van een dergelijke karakteristiek te stimuleren. In grote lijnen is de insteek dat gebieden met veel kwaliteit en veel kansen, om meer sturing vragen dan gebieden met een 'basiskwaliteit' of waar weinig dynamiek heerst.

In de welstandsnota wordt gewerkt met drie niveaus

1 - regulier
2 - licht
3 - luw (alleen excessen)

De kaarten 1 en 1A geven de welstandsniveaus weer. Kaart 1A is een uitsnede van kaart 1, waarbij de kern Heerenveen is uitvergroot.

Per gebied is bekeken wat de essentiële kwaliteiten zijn. Alleen voor deze zaken zijn welstandscriteria opgesteld. Dit leidt ertoe dat voor een aantal gebieden duidelijk minder criteria worden opgenomen dan voor andere gebieden. Het verschil in niveaus komt met name tot uitdrukking in de hoeveelheid en gedetailleerdheid van welstandscriteria. In het verlengde van de visiekaart wordt aan de sturing in het ene gebied meer belang gehecht dan in het andere gebied. De 'zwaarte' van de criteria varieert per gebied (belang/ligging/karakter). Het verschil in de niveaus komt onder meer voort uit het gegeven in hoeverre bebouwing in een gebied tot in detail om bescherming / sturing vraagt. Bij grotere gebouwen langs de snelweg is bijvoorbeeld vooral relevant hoe de hoofdmassa zich presenteert, terwijl voor de historische bebouwing in het centrum of de oude linten ook de detaillering van groot belang is. Voor het buitengebied gelden bijvoorbeeld alleen criteria voor de hoofdvorm, het materiaal en kleurgebruik, en niet voor de gevelindeling.

De gebiedsindeling wordt bepaald door het onderscheid in type gebieden met verschillende kwaliteiten. In het ene gebied ligt de nadruk meer op bescherming van bestaande waarden, in het andere meer op het faciliteren van ontwikkelingen / wijzigingen. Bij de gebiedsbeschrijving en criteria (hoofdstuk 5) wordt beschreven wat de waarde en karakteristiek is per gebied.

De kaarten 2 en 2A geven de gebiedsindeling weer. Kaart 2A is een uitsnede van kaart 2, waarbij de kern Heerenveen is uitvergroot.

Onderscheiden worden de volgende gebieden:

Niveau 1:

1. Station, centrum, Vlinderbuurt, Sportstad, middenzone Skoatterwâld
2. Het Oranjewoud Beschermd gezicht
3. Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Oude linten
4. Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Hoofdentrees
8. Groenstructuren - deels

Niveau 2:
5. Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Lange Lijnen
6. Heerenveen Noord en Midden
7. Zichtzones bedrijventerreinen
8. Groenstructuren - deels
9. Buitengebied

Niveau 3:
10. Overig gebied – witte gebieden ondermeer:
    De Heide, De Greiden, De Akkers, Oudeschoot, Skoatterwâld eerste fase, Oranjewoud Noord, Jousterweg, Heidemeer, Buitendorpen (m.u.v. de oude lintstructuur), Recreatie bungalow parken en bedrijventerreinen (niet de randen).

Zoals aangegeven is deze gebiedsindeling gebaseerd op de Visiekaart Deregulering. In algemene zin is het zo dat het inkleuren van een gebied op de kaart (dus niet welstandsvrij maken) gebeurt vanuit het vertrekpunt dat zo'n gebied een bepaalde waarde heeft, die we willen beschermen. Hierbij kan worden teruggegrepen op de uitgangspunten achter de Visiekaart Deregulering. "In grote lijnen is de insteek dat gebieden met veel kwaliteit (wat voor kwaliteit…vanuit meerdere invalshoeken….) en veel kansen, om meer sturing vragen dan gebieden met een 'basiskwaliteit' of waar weinig dynamiek heerst. In het onderscheiden van factoren gaat het in principe om zaken die voor (een belangrijk deel van) de plaats Heerenveen en/of gemeente als geheel van belang zijn, kortom wat is bepalend voor de identiteit van Heerenveen, de kracht van Heerenveen." [uit: Toelichting Visiekaart Deregulering]. Daarbij zijn vanuit de volgende invalshoeken de kwaliteiten benoemd. Vanuit de visiekaart is de vertaling gemaakt naar de Welstandskaart, door te kijken in welke gebieden de bebouwing mede of grotendeels bepalend is voor de ruimtelijke kwaliteit. In een aantal gevallen speelt ook het specifieke karakter van bepaalde gebouwen / structuren een rol.

- **Samenwerkingsagenda.** De 3 accenten: 'werken' (snelwegzones A7), 'de kern' (zigzag station tot Belvedère) en 'het groen' (aan de zuidzijde van Heerenveen).

- **Cultuurhistorie.** Met name de oude lintstructuren en de oudste delen, oude kern, van Heerenveen zijn van belang. In deze gebieden liggen ook de meeste monumenten.

- **Stedenbouwkundige hoofdstructuur.** Betreft de hoofdstructuur van Heerenveen die in belangrijke mate bepalend is voor het functioneren en de beleving van Heerenveen.

- **Dynamiek.** Dynamiek in de zin van plekken waar veel gebeurt en veel mensen komen. Grote infrastructuur (de grote schaal) en voorzieningen. De gebieden langs snelweg en spoorlijn, maar ook het centrum en sportstad, zijn de visitekaartjes van Heerenveen.

- **De identiteit van Heerenveen**. Waar denk je aan als je het hebt over Heerenveen. Welke items zijn typisch Heerenveens, waarmee staat Heerenveen bekend als je het vraagt aan een buitenstaander. Onder meer Abe Lenstra stadion, Thialf, Oranjewoud, snelwegen.

- **Groenstructuur.** Dit betreft ten aanzien van welstand met name de groengebieden waar ook bebouwing een onderdeel vormt. Bijvoorbeeld zandrug zuidzijde Heerenveen.

- **Ontwikkelgebieden**. Hier is sprake van de dynamiek van verandering in de ruimtelijke situatie. Uitleggebieden, maar ook steeds meer veranderingen binnen bestaand gebied. Bijvoorbeeld A32 zone, maar ook IBF en Skoatterwâld. Vanuit

de gedacht dat 'sturing aan de voorkant' het meest effectief is, staan ook deze gebieden op de kaart. De uitwerking van de criteria in deze gebieden is sterk gericht op het sturen van een veranderingsproces, meestal (mede) via een beeldkwaliteitplan.

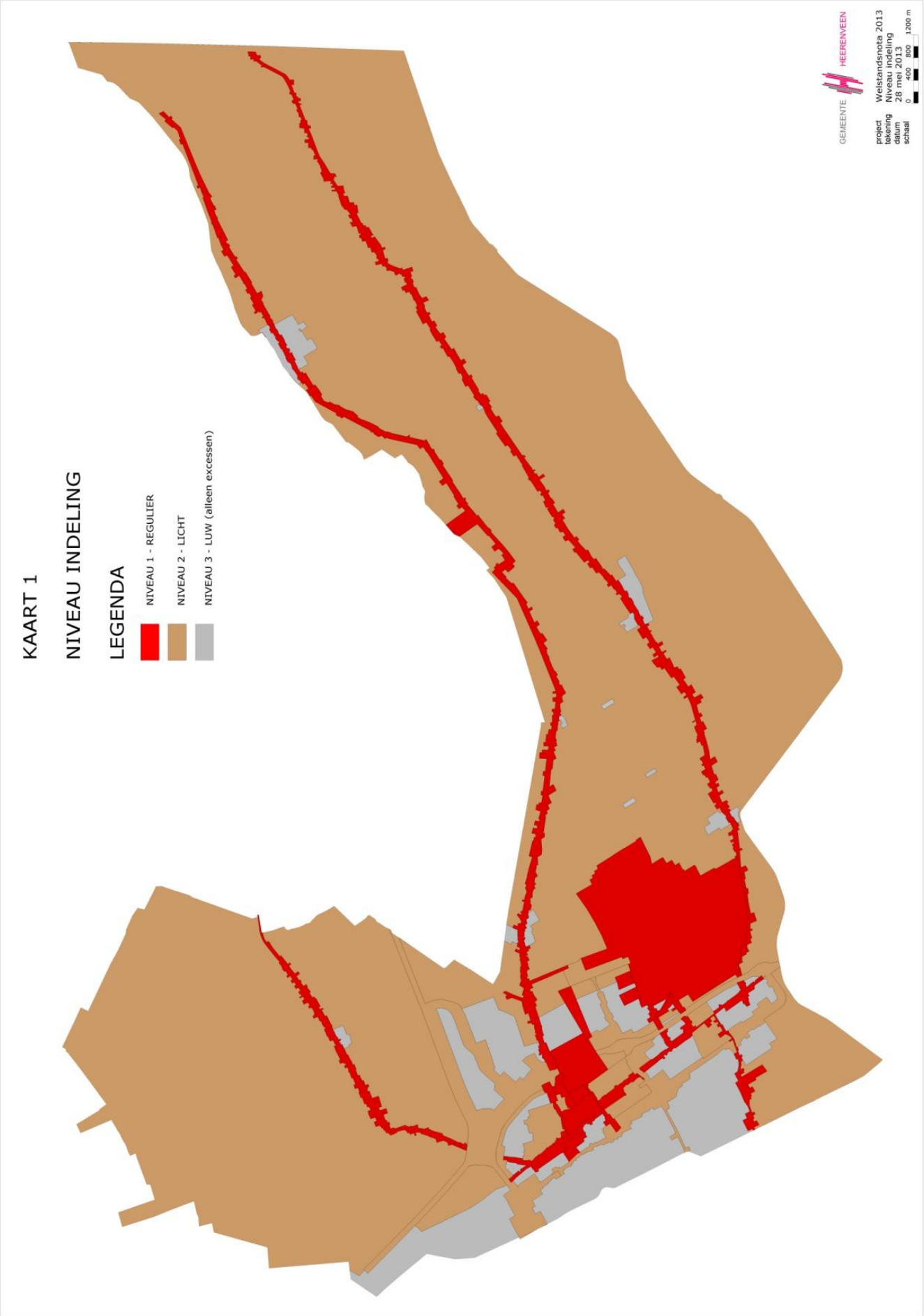
Overige uitgangspunten achter de kaart:

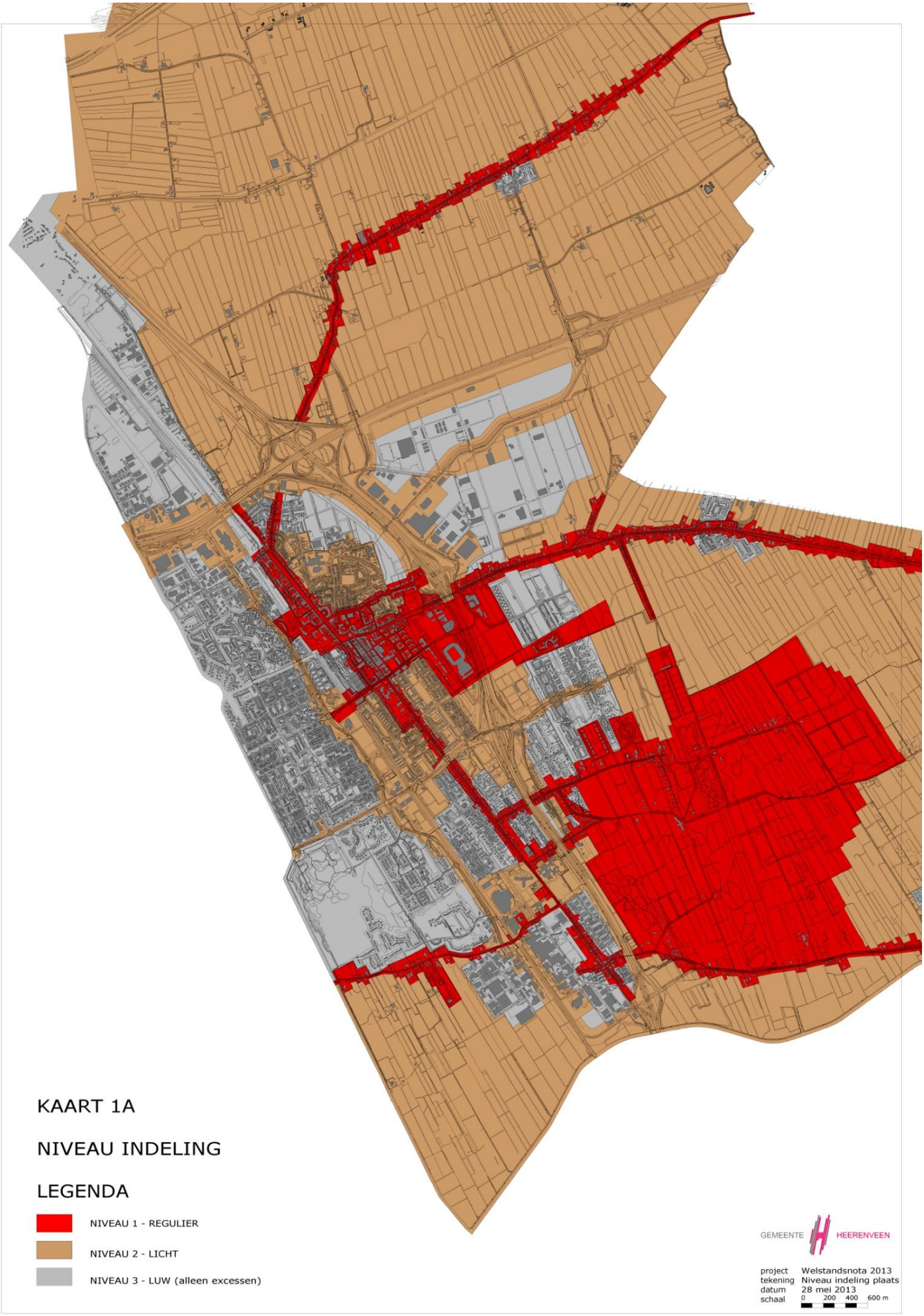
- Indeling in gebieden met een **redelijke / minimale omvang**. In de huidige nota (2004) zit een aantal 'snippers' die moeilijk te verklaren zijn. De indeling betreft nu 'complete gebieden' met een bepaalde karakteristiek. Hiermee is beter uit te leggen waarom een woning / gebouw binnen een bepaald gebied valt.

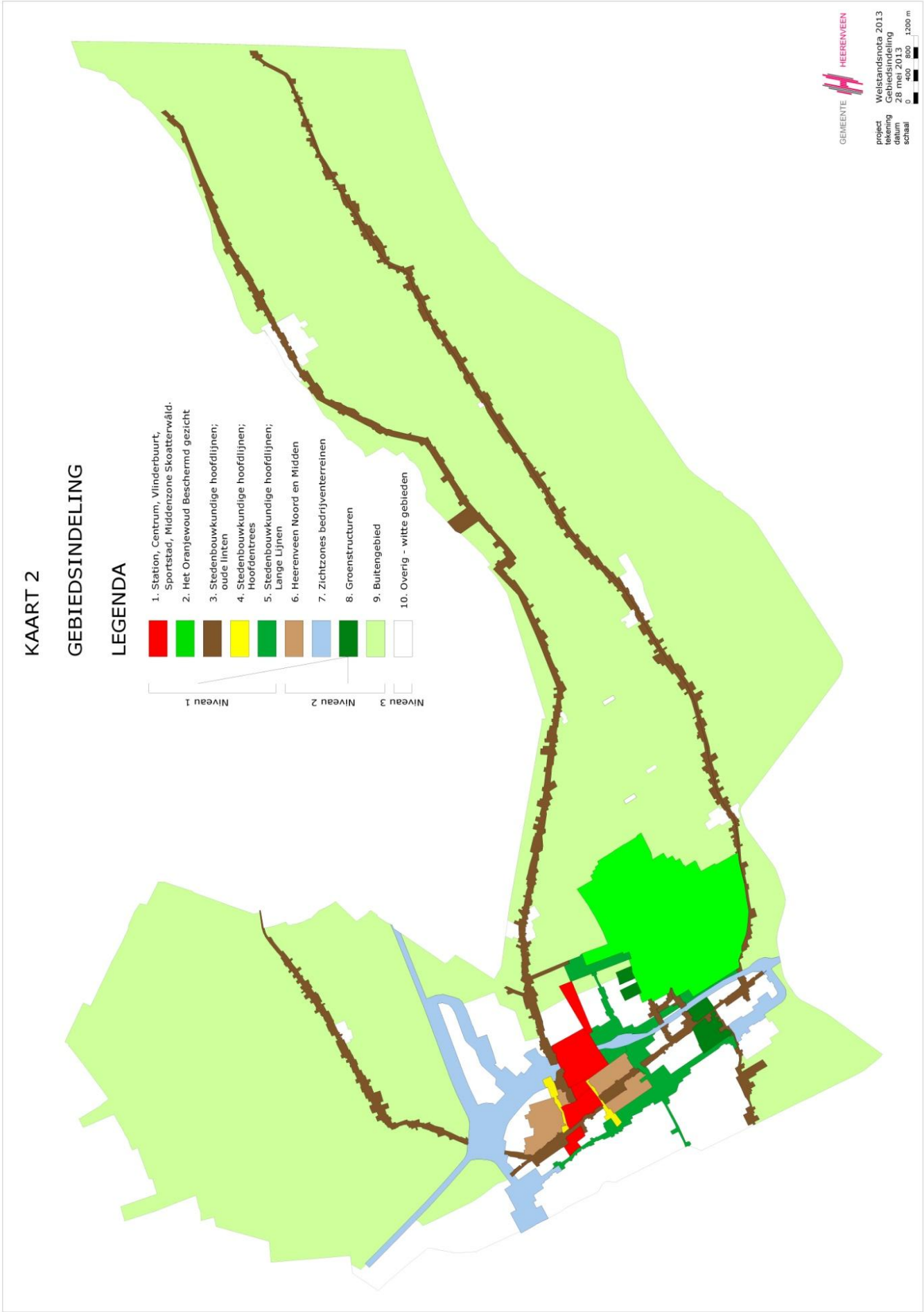
- **Waardering van het bebouwingsbeeld**. Vanuit (stapeling van) bovenstaande aspecten is tot een kaartbeeld gekomen. Vervolgens is bekeken of aan de samenhang en kwaliteit van de bebouwing ook een zekere waardering is toe te kennen (de 'gaafheid' van een gebied). In sommige gebieden, die in eerste instantie wel zijn 'ingekleurd', is bijvoorbeeld de samenhang minder sterk en sprake van minder dynamiek, en kan aan individuele ontwikkelingen meer ruimte worden gegeven. Het onderbrengen onder welstand heeft daar geen toegevoegde waarde. Anders gezegd, er is geen specifieke waarde die beschermd hoeft te worden. Dit betekent overigens niet dat de welstandsluwe gebieden geen waarde zouden hebben, alleen is de waarde niet zodanig dat deze bescherming behoeft met het instrument welstand.

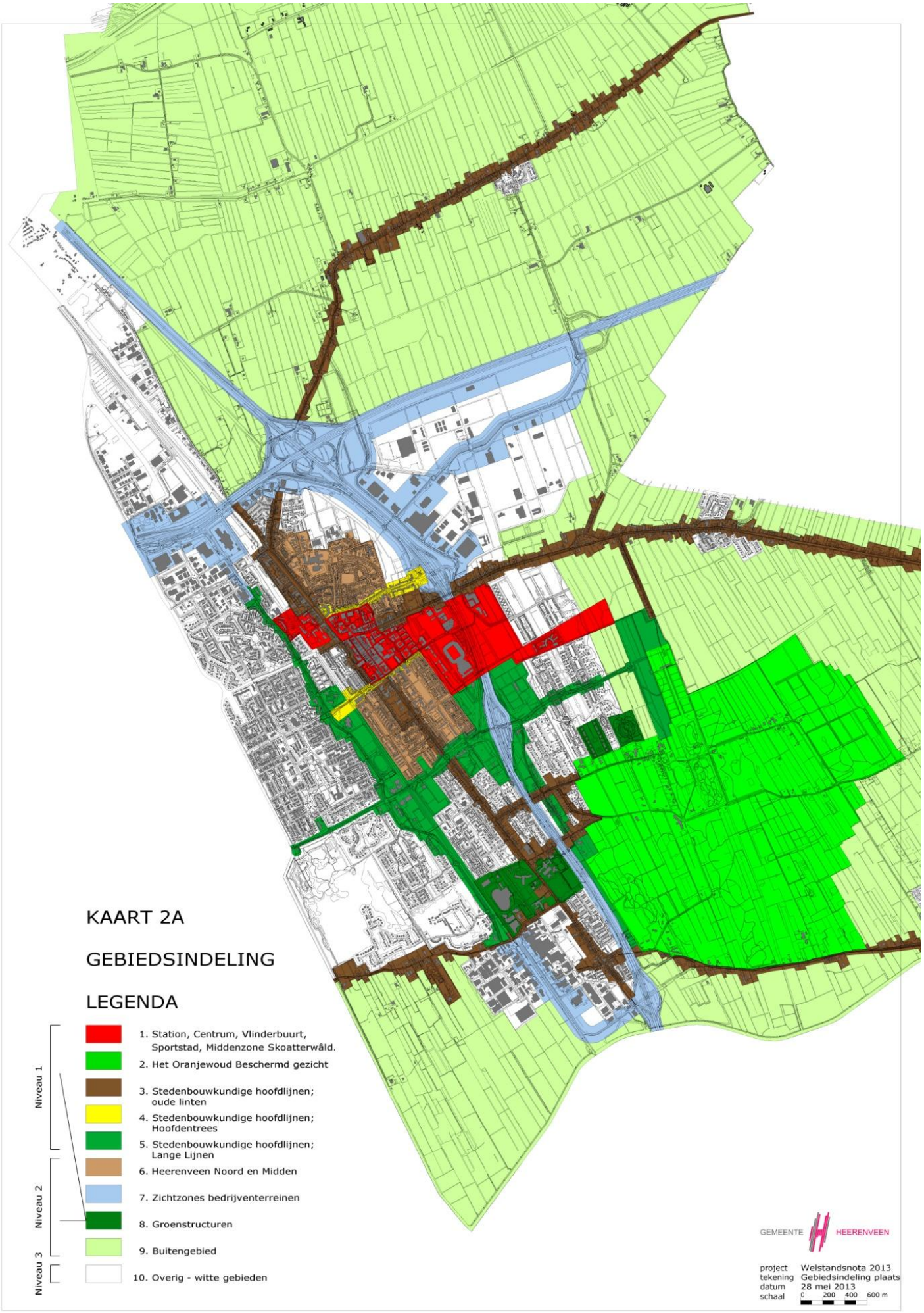
- De **belevingssnelheid** vormt met name een overweging voor het toekennen van een bepaald welstandsniveau. Bijvoorbeeld langs de rijkswegen is met name het beeld 'door de oogharen' van belang. De karakteristiek bestaat uit het beeld gevormd door met name de verschijningsvorm van de bouwmassa (en bijvoorbeeld de kleur). In het centrum of in de linten is ook de detaillering vaak karakteristiek en van waarde om vast te leggen.

Ontwikkelgebieden
De ontwikkelgebieden vallen buiten de niveau indeling, die ingezet worden bij welstandssturing als 'beheersinstrument'. Zie hiervoor hoofdstuk 10 'Ontwikkelgebieden'.


KAART 1
NIVEAU INDELING
LEGENDA
NIVEAU 1 - REGULIER
NIVEAU 2 - LICHT
NIVEAU 3 - LUW (alleen excessen)
GEMEENTE
HEERENVEEN
project
tekening
datum
schaal
Welstandsnota 2013
Niveau indeling
28 mei 2013
0
400
800
1200 m


KAART 1A
NIVEAU INDELING
LEGENDA
NIVEAU 1 - REGULIER
NIVEAU 2 - LICHT
NIVEAU 3 - LUW (alleen excessen)
GEMEENTE HEERENVEEN
project Welstandsnota 2013
tekening Niveau indeling plaats
datum 28 mei 2013
schaal 0 200 400 600 m


KAART 2
GEBIEDSINDELING
LEGENDA
1. Station, Centrum, Vlinderbuurt, Sportstad, Middenzone Skoatterwâld.
2. Het Oranjewoud Beschermd gezicht
3. Stedenbouwkundige hoofdlijnen; oude linten
4. Stedenbouwkundige hoofdlijnen; Hoofdentrees
5. Stedenbouwkundige hoofdlijnen; Lange Lijnen
6. Heerenveen Noord en Midden
7. Zichtzones bedrijventerreinen
8. Groenstructuren
9. Buitengebied
10. Overig - witte gebieden
Niveau 1
Niveau 2
Niveau 3
GEMEENTE HEERENVEEN
project Welstandsnota 2013
tekening Gebiedsindeling
datum 28 mei 2013
schaal 0 400 800 1200 m


KAART 2A
GEBIEDSINDELING
LEGENDA
Niveau 1
Niveau 2
Niveau 3
1. Station, Centrum, Vlinderbuurt, Sportstad, Middenzone Skoatterwâld.
2. Het Oranjewoud Beschermd gezicht
3. Stedenbouwkundige hoofdlijnen; oude linten
4. Stedenbouwkundige hoofdlijnen; Hoofdentrees
5. Stedenbouwkundige hoofdlijnen; Lange Lijnen
6. Heerenveen Noord en Midden
7. Zichtzones bedrijventerreinen
8. Groenstructuren
9. Buitengebied
10. Overig - witte gebieden
GEMEENTE HEERENVEEN
project Welstandsnota 2013
tekening Gebiedsindeling plaats
datum 28 mei 2013
schaal 0 200 400 600 m

Hoofdstuk 3 – Welstandsluwe zone achterkanten

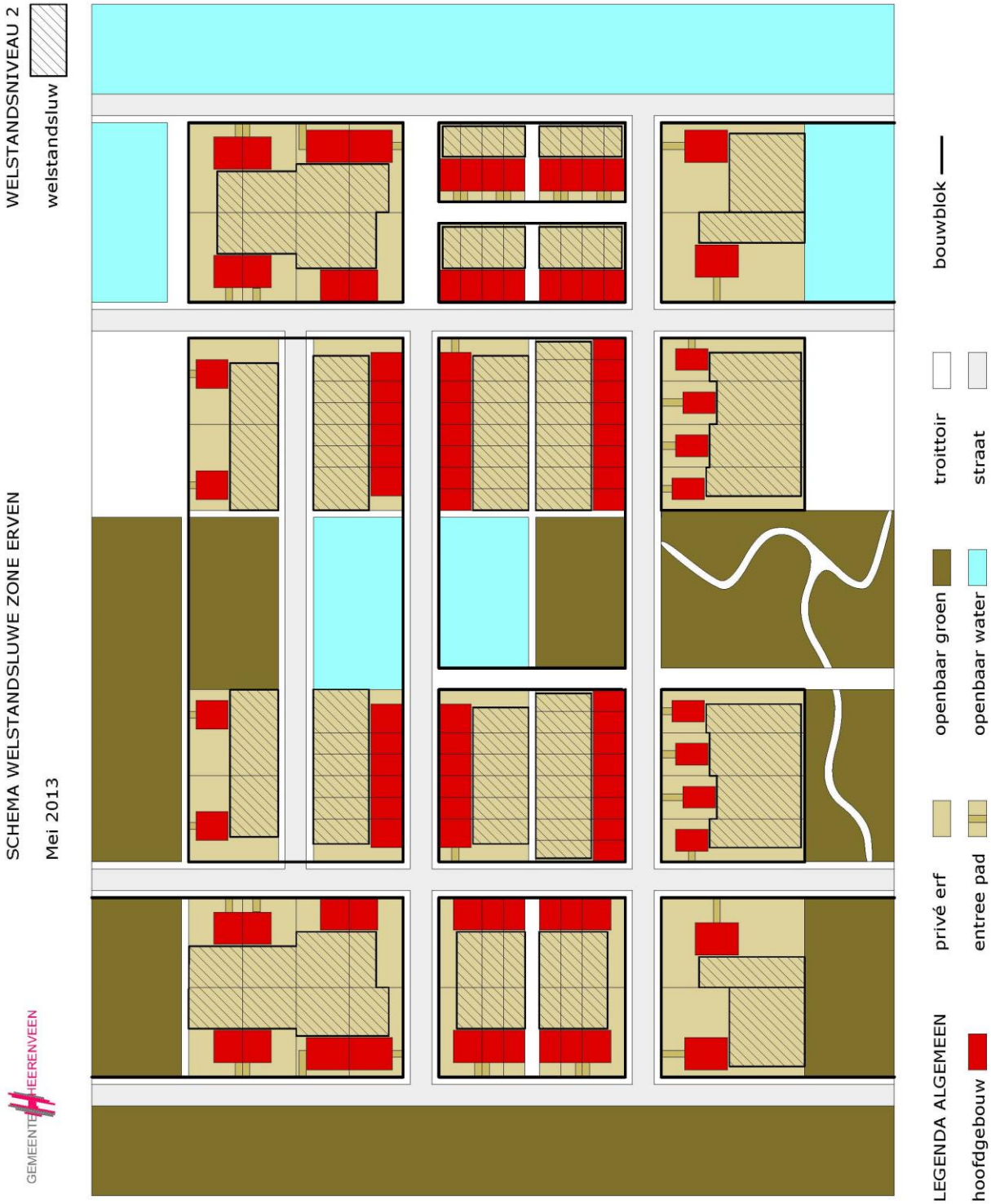
Binnen niveau 1 en 2 zijn op de navolgende schema's welstandsluwe zones aangegeven, waar kleinschalige bebouwing **ten behoeve van een woonfunctie**, niet zal worden getoetst aan welstandscriteria. Hier geldt alleen de excessenregeling. Het betreft hier met name de achtererfgebieden die niet grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied. **De welstandsluwe zone begint achter de achtergevel van het hoofdgebouw**, om ruimtelijke structuur, samenhang en opzet van de hoofdgebouwen te kunnen behouden. Verbouwingen die van invloed kunnen zijn op het ruimtelijke beeld van het hoofdgebouw (en daarmee op het straat- en bebouwingsbeeld) vallen niet in de welstandsluwe zone. Een één-laagse uitbreiding aan de achterzijde van het hoofdgebouw presenteert zich over het algemeen als een ondergeschikt element en valt meestal wel binnen de welstandsluwe zone.

Het verschil in het welstandsluwe zone bij niveau 1 en 2, ligt vooral bij de hoekwoningen en achtererven aansluitend aan het openbaar gebied. In niveau 1 geldt hierbij dat het hele achtererf niet welstandsluw is. Terwijl in niveau 2 alleen de kopgevel en het verlengde hiervan (erf -afscheiding of bijgebouw in lijn met kopgevel) buiten de welstandsluwe zone vallen.
Overigens is het zo dat er een onderscheid wordt gemaakt in de invloed op het straatbeeld (voor- en zijkanten die naar een straat zijn gericht) en de invloed op bijvoorbeeld wandelpaden door openbaar groen. Bij de laatste is de welstandsluwe zone in de regel groter. Er is dus sprake van een zekere hiërarchie in de openbare ruimten, waaraan de omvang van de welstandsluwe zone is gekoppeld.

In de onderstaande schema's zijn de principes voor de welstandsluwe zones aangegeven voor de twee welstandsniveaus. Aan de hand van deze schema's kan bij een omgevingsaanvraag bouwen, bepaald worden of het betreffende bouwplan binnen de welstandsluwe zone valt.

De welstandsluwe zone geldt niet voor een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Hierbij zal bij een omgevingsvergunning middels een gemotiveerd advies bekeken worden of het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand aan de hand van de beleidsintentie en daarbij geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden.

GEMEENTE HEERENVEEN
SCHEMA WELSTANDSLUWE ZONE ERVEN
Mei 2013
WELSTANDSNIVEAU 1
welstandsluw
LEGENDA ALGEMEEN
hoofdgebouw
privé erf
entree pad
openbaar groen
openbaar water
troittoir
straat
bouwblok


SCHEMA WELSTANDSLUWE ZONE ERVEN
Mei 2013
GEMEENTE HEERENVEEN
WELSTANDSNIVEAU 2
welstandsluw
LEGENDA ALGEMEEN
hoofdgebouw
privé erf
entree pad
openbaar groen
openbaar water
troittoir
straat
bouwblok

Hoofdstuk 4 - Sneltoetscriteria

Inhoud

1. Toepassing van sneltoetscriteria
2. Algemene uitgangspunten bij sneltoetscriteria
3. Aan- en uitbouwen bij woonfuncties
4. Losstaande bijgebouwen en overkappingen bij woonfuncties
5. Kozijn- en gevelwijzigingen
6. Dakkapellen
7. Dak -opbouwen
8. Dakramen
9. Erf -afscheidingen
10. Zonnepanelen en –collectoren
11. Spriet, staaf en schotelantennes
12. Rolhekken, luiken en rolluiken
13. Airco-installaties
14. Luifels
15. Zonnewering
16. Reclame
    - 16.1 Reclame algemeen
    - 16.2 Reclame op kantoren
    - 16.3 Reclame op bedrijventerreinen
    - 16.4 Reclame in gebieden met niet commerciële functie zoals woongebieden en parken

1. Toepassing van sneltoetscriteria

Sneltoetscriteria zijn concrete welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen. Bij omgevingsaanvragen voor dergelijke kleine bouwplannen wordt getoetst of het bouwplan voldoet aan de sneltoetscriteria. Als het bouwplan voldoet aan de sneltoetscriteria, is het in principe niet strijdig met redelijke eisen van welstand en krijgt het een positief welstandsadvies. Het kan ook zijn dat het bouwplan niet voldoet aan de sneltoetscriteria, maar wel aansluit bij de beleidsintentie voor dit type bouwplan. Indien goed gemotiveerd kan worden dat een bouwplan wel aansluit bij de beleidsintentie, ondanks dat het niet aan de sneltoetscriteria voldoet, kan alsnog een positief welstandsadvies gegeven worden.

Kleine bouwplannen ten behoeve van woonfuncties, die vallen in de 'welstandsluwe zone' van het achtererfgebied (zie schema's hoofdstuk 3), worden niet getoetst op redelijke eisen van welstand. Hiervoor is alleen de excessenregeling van toepassing.

Bij de sneltoetscriteria staat bij elk onderwerp (bijvoorbeeld dakkapel of erf - afscheiding) voor welke niveau's deze criteria gelden. Voor niveaus waar de criteria niet gelden, is bij betreffend onderwerp alleen de excessenregeling van toepassing.

Indien het een bouwplan betreft bij een beschermd monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht wordt niet aan sneltoetscriteria getoetst maar zal altijd middels een gemotiveerd advies bekeken of het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand aan de hand van de beleidsintentie, waarbij de insteek is dat het bouwplan geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden.

2. Algemene uitgangspunten bij sneltoetscriteria

Van toepassing bij:

- ***welstandsniveau 1 en 2***

Een bouwplan is in het algemeen niet strijdig met redelijke eisen van welstand als:

- het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde sneltoetscriteria
- het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving (vrijwel) identiek is aan het oorspronkelijke vergunde bouwwerk, mits de vervanging geen gevolg is van repressief welstandstoezicht
- het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een in het betreffende bouwblok of straat eerder (sinds 7 juni 2004) als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd exemplaar, een trendsetter. (bij gelijkvormige kapvorm/-woningtype)
- het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen en qua welstand goedgekeurde optionele toevoeging of wijziging voor een woonwijk.

3. Aan- en uitbouwen bij woonfuncties

Van toepassing bij:
- ***welstandsniveau 1 en 2***

Beleidsintentie

Een aanbouw of aangebouwd bijgebouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Als de aanbouw of aangebouwd bijgebouw zichtbaar is vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld mede bepalend. Het heeft de voorkeur om in gebieden naar samenhang te streven middels gelijkvormige exemplaren die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. **Belangrijk is dat de contour en het silhouet van het oorspronkelijke hoofdgebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aanbouw of aangebouwd bijgebouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw.** Uitgangspunt is dat een aanbouw of aangebouwd bijgebouw wordt vormgegeven *of* als ondergeschikte terughoudende toevoeging *of* als een architectonische hoogwaardige verrijking, *of* op natuurlijke wijze geïntegreerd met het bestaande gebouw alsof het altijd zo geweest is.

Welstandscriteria

Algemeen:
- de aanbouw of aangebouwd bijgebouw is in maat, schaal en verschijningsvorm een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;
- aanbouw of aangebouwd bijgebouw direct tegen de hoofdmassa plaatsen en niet tegen bestaande aanbouw of aangebouwd bijgebouw, tenzij het qua vormgeving een uitbreiding van een bestaande aanbouw of aangebouwd bijgebouw is.

Plaatsing:
- aanbouw of aangebouwd bijgebouw aan de voorgevel alleen in de vorm van een erker
- afstand van de aanbouw of aangebouwd bijgebouw aan zijgevel tot zij -erfgrens minimaal 1.00 m en minimaal 1 meter achter de voorgevel.

Hoofdvorm:
- goothoogte / hoogte plat dak, niet hoger dan vloer eerste bouwlaag + 30 cm en maximaal gelijk aan goot/dakrand hoofdgebouw indien hieraan grenzend;
- aan voorgevel erker alleen als ondergeschikt element in de gevel, met een maximale diepte van 1,5 m *(= maat bestemmingsplan)*
- vormgegeven in één bouwlaag
- plat afgedekt, of flauw hellend dak (transparant serredak) of met een kap waarvan de dakhelling en kapvorm afgeleid zijn van die van het hoofdgebouw;

Aanzichten:
- geen volledig gesloten gevels in de naar het openbaar gebied gerichte gevels (minimaal 10% open door bijvoorbeeld een raamkozijn)
- erkers aan voorzijde plat afgedekt met bescheiden dakranddetaillering

Opmaak:
- materiaal en kleur gevels, kozijnen afgestemd op het hoofdgebouw of in (onopvallende) gedekte materialen en kleuren
- geen betonplaten, damwandprofielen stalen/aluminium sandwichpanelen of inferieur materiaalgebruik

4. Losstaande bijgebouwen en overkappingen bij woonfuncties

Van toepassing bij:

- ***welstandsniveau 1 en 2;***

Beleidsintentie

Een losstaand bijgebouw of overkapping is een grondgebonden gebouw van één bouwlaag. Een bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis, of garage. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport of luifel boven een deur of raampartij. Als het bijgebouw of de overkapping zichtbaar is vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld mede bepalend. Het heeft de voorkeur om in gebieden naar samenhang te streven middels gelijkvormige exemplaren die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. **Bijgebouwen moeten passen bij en qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw.**
Ondergeschiktheid kan verkregen worden met een bescheiden uiterlijk, bijvoorbeeld doordat materialen, (gedekte) kleuren en (een eenvoudige) kapvorm zijn afgestemd op die van het hoofdgebouw. Een belangrijk kenmerk hierbij voor een overkapping is de transparantie, waarbij de wanden niet zijn dichtgezet. Uitgangspunt is dat een losstaand bijgebouw of overkapping wordt vormgegeven *of* als ondergeschikte terughoudende toevoeging *of* als een architectonische hoogwaardige verrijking, *of* op natuurlijke wijze geïntegreerd met het bestaande gebouw alsof het altijd zo geweest is.

Welstandscriteria

Algemeen:
- het bijgebouw of de overkapping is in maat, schaal en verschijningsvorm ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- geen overkapping aan een reeds bestaande aanbouwt of losstaand bijgebouw, tenzij het qua vormgeving een uitbreiding van een bestaande aan-, uit- of bijgebouw is.

Plaatsing:
- geen bijgebouw of overkapping op het voorerf ;
- bij hoeksituaties die naar de openbare ruimte zijn gericht: geen bijgebouw of overkapping op het zij -erf

Hoofdvorm:
- (goot)hoogte maximaal 3 m., nokhoogte max. 5 m. gemeten vanaf het aansluitend terrein.
- vormgegeven in één bouwlaag
- plat afgedekt of hele flauwe helling of met een kap waarvan de dakhelling en kapvorm afgeleid zijn van die van het hoofdgebouw.

Aanzichten:
- geen volledig gesloten gevels in de naar het openbaar gebied gerichte gevels (minimaal 10% open door bijvoorbeeld een raamkozijn)
- overkapping vrijstaand of met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open.

Opmaak (alleen niveau 1):
- materiaal en kleur gevels, kozijnen afgestemd op het hoofdgebouw of in gedekte materialen en kleuren
- geen betonplaten, damwandprofielen, stalen/aluminium sandwichpanelen of inferieur materiaalgebruik
- dakpanprofiel -plaat, golfplaten e.d. toegelaten op bijgebouwen indien toegepast in gedekte kleuren zoals antraciet of donkergrijs (traditioneel rood/oranje alleen na bemonstering)
- bij integratie met gebouwde erf -afscheiding materiaal en/of kleurgebruik afstemmen (bijvoorbeeld metselwerk in combinatie met gemetselde erf -afscheiding of houten bijgebouw met houten erf -afscheiding)

5. Kozijn- en gevelwijzigingen

Van toepassing bij naar straat/openbaargebied gerichte zijde en achterzijde van hoekwoningen:

- ***welstandsniveau 1***
- ***welstandsniveau 2 alleen Algemeen / Hoofdvorm***

Beleidsintentie

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Omdat de opbouw en indeling van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de straatwand moeten ook de kozijn- of gevelwijzigingen zorgvuldig worden ingepast. In principe mag de samenhang en de ritmiek in straatwanden niet worden verstoord door incidentele kozijn- of gevelwijzigingen. Een kozijn- of gevelwijziging in de voorgevel of zijgevel als deze gekeerd is naar de weg of het openbaar groen vraagt om een zorgvuldige vormgeving. **Een kozijn- of gevelwijziging moet passen bij het karakter van het hoofdgebouw en de karakteristiek van de omgeving. De gevel van de begane grond en verdieping(en) moet een samenhangend geheel vormen.** Een naoorlogse woning vraagt bijvoorbeeld om andere vormgeving dan een historisch pand uit de jaren ’30 of de 19de eeuw.

Het uitgangspunt is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke te handhaven kenmerken daarbij zijn de maatvoering van, de positie in de wand (negge) en profilering van het kozijn en het raamhout. De materialisering en (mate aan) detaillering is voornamelijk afhankelijk van het gebiedsgerichte beoordelingskader**.**

Welstandscriteria

Algemeen:

- samenhang straatwand behouden.

Hoofdvorm:

- oorspronkelijke verhouding qua indeling, detaillering van de kozijnen en ramen blijven behouden;
- diepte van negge gelijk aan bestaande situatie.

Aanzichten (alleen niveau 1):

- de gevel van begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend;
- toegevoegde of vervangende draaiende of schuivende delen is mogelijk;
- gevelopeningen voor minstens 80% vullen met glas;
- afstemmen op bestaande lateien, onderdorpels, raamlijsten, speklagen en/of rollagen.

Opmaak (alleen niveau 1):

- materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig of gelijkend op de reeds aanwezige of oorspronkelijke materialen en kleuren van het hoofdgebouw.
- Ventilatieroosters op ondergeschikte wijze inpassen.

6. Dakkapellen

Van toepassing bij:
- ***welstandsniveau 1***

welstandsniveau 2: alleen Algemeen / Plaatsing / Hoofdvorm

Beleidsintentie

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld mede bepalend.
De sneltoetscriteria zijn er op gericht dat de karakteristieke kapvorm en het silhouet van het dak van het gebouw en de samenhang in het straatbeeld niet te veel wordt aangetast. Uitgangspunt is dat een dakkapel wordt vormgegeven *of* als ondergeschikte terughoudende toevoeging *of* als een architectonische hoogwaardige verrijking, *of* op natuurlijke wijze geïntegreerd met het bestaande gebouw alsof het altijd zo geweest is. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) kan rust en samenhang brengen. Over het algemeen zijn de criteria gericht op behoud van dakvlak rondom de dakkapel. Dakkapellen kunnen de gootlijn raken als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel als onderdeel van de gevel- of straatwand. Ook is voorstelbaar dat 2 naburige dakkapellen gekoppeld zijn mits ze in samenhang zijn ontworpen (bijvoorbeeld spiegelsymmetrisch ten opzichte van de woningscheidende wand).

Welstandscriteria

Algemeen:

- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste en vergunde dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok (trendsetter), bijvoorbeeld bij seriematige woningbouw
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- geen 2 dakkapellen boven elkaar

Plaatsing:

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn (niet boven elkaar gerangschikt)
- minstens 1.0 m (of 3 dakpannen) dakvlak naast en 1.0 m (of 1 dakpan en nokvorst) boven de dakkapel, minstens 0.50 m en hoogstens 1,5 m dakvlak onder de dakkapel (bovenzijde dakkapel gemeten vanaf de bovenste aansluiting van het dak van de dakkapel met het dak van het hoofdgebouw)
- daarbij in acht nemen: onderzijde dakkapel 0,85 tot 1 m boven vloerpeil verdiepingsvloer;
- afstand tussen twee dakkapellen minstens 1.0 m, bij twee -onder-een-kap tegen elkaar mogelijk.
- bij een mansardekap aansluiten op de knik en de gootlijn.

Hoofdvorm:

- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.50 m. aan de naar de openbaargebied gekeerde zijde en 1.75 m aan de overige zijden gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord, goot of daktrim van de dakkapel. (vergelijkbaar met vergunningsvrije regels);
- in de naar het openbaar gebied gekeerde zijden een breedte van in totaal maximaal 40% (niveau 1) of 60 % (niveau 2) van de breedte van het dakvlak aan de voorkant gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels (gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).
- plat afgedekt of indien gewenst bij een dakhelling van minstens 45 graden aan de achterkant aankappen met een minimale dakhelling van 25 graden
- geen overmaat aan detailleringen (dus bescheiden overstek, boeiboord e.d.), tenzij dit passend is bij karakteristiek van het hoofdgebouw (bv jaren ’30)

Aanzichten (alleen niveau 1)

- gevelgeleding in overeenstemming met de gevelgeleding van hoofdgebouw;
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw;
- geen borstwering

Opmaak (alleen niveau 1)

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen ondergeschikte uitstraling of aansluiten bij de gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw;
- toepassing van dichte panelen alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken max. 20%;
- geen gebruik van inferieure materialen *(zie begrippenlijst en excessenregeling)*

7. Dak -opbouwen

Van toepassing bij:

- ***welstandsniveau 1***
- ***welstandsniveau 2 bij naar straat/openbaargebied gerichte zijde en achterzijde van hoekwoningen (zijn ook: 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen)***

Beleidsintentie

Een dakopbouw is een verdieping op een gebouw waarbij een nieuwe ruimte ontstaat of een bestaande ruimte wordt vergroot. Het doel van een dakopbouw is het bruikbaar woonoppervlak te vergroten en de lichttoetreding te verbeteren.
Dak -opbouwen zichtbaar vanuit de openbare ruimte is voor het straatbeeld mede bepalend. Met het plaatsen van een dakopbouw op of in de kap verandert het profiel van de woning: de nok- of gootlijn wordt (plaatselijk) verschoven.
Bij woningen met een zadeldak is een enkelzijdige nokverhoging aan de achterzijde het uitgangspunt. Op platte daken ligt de dakopbouw bij voorkeur terug ten opzichte van de voorgevellijn of loopt hier schuin van weg. **Uitgangspunt is dat een negatieve invloed op het gebouw, bouwblok en straatbeeld beperkt is.** Een goed gesitueerde en vormgegeven dakopbouw kan in een bepaalde context zelfs een positieve invloed hebben op gebouw, bouwblok en straatbeeld. Een dakopbouw kan vormgegeven worden *of* als ondergeschikte terughoudende toevoeging *of* als een architectonische hoogwaardige verrijking, *of* op natuurlijke wijze geïntegreerd met het bestaande gebouw alsof het altijd zo geweest is.
Bij meerdere dak -opbouwen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar samenhang door een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling brengt bij seriematige woningbouw rust en samenhang in een rij. Door nokverhogingen over de gehele woningbreedte toe te passen, kunnen deze aan elkaar gekoppeld worden zodat uiteindelijk over een hele rij een nieuwe aaneengesloten nok kan ontstaan.

Welstandscriteria

Algemeen:

- de dakopbouw is bij seriematige woningbouw gelijkvormig aan eerder geplaatste en vergunde dak -opbouwen op het betreffende dakvlak van het bouwblok.
-

Plaatsing:

- hoogstens één dakopbouw per hoofd- of (aangebouwd)bijgebouw van een woning
- op samenhangende rijwoningen (en 2-onder-1 kap en vrijstaand) met een zadeldak aan de achterzijde van de woning;

Hoofdvorm:

op een zadeldak:

- alleen enkelzijdige nokverhogingen toepassen over de gehele breedte van de woning met een hellingshoek gelijk aan het bestaande dak
- de nok met hoogstens 0,80 m verhogen

op een plat dak:

- dak -opbouwen terugliggend (minimaal 1 m t.o.v. de dakrand) op bebouwing toepassen met behoud van de collectieve gootlijn totale hoogte van een plat afgedekte dakopbouw is maximaal 3,5 m

Aanzichten:

- nokverhogingen in stijl en afwerking gelijk aan het hoofdgebouw
- schuine daken dekken met pannen en topgevels afstemmen op architectuur onderbouw
- overige dak -opbouwen in stijl en afwerking terughoudend uitvoeren en afstemmen op het hoofdgebouw
- 'zijgevels' van dakopbouw verticaal of dakhelling max 80 graden

Opmaak:

- nokverhogingen in materiaal en kleur gelijk aan het hoofdgebouw
- overige dak -opbouwen in materiaal en kleur afstemmen op het hoofdgebouw of gedekte kleuren
- geen inferieur materiaal gebruik *(zie begrippenlijst en excessenregeling)*

8. Dakramen

Van toepassing bij naar de openbare ruimte gerichte gevels in:
- ***welstandsniveau 1***

Beleidsintentie

Een dakraam is een raam aangebracht in het dakvlak, waarbij de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en dakbedekking rondom aanwezig is. Dakramen zijn niet erg dominant in het straatbeeld, maar kunnen door verschil in grootte en plaatsing binnen één dakvlak toch storend zijn.

Dakramen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakraam mag dus niet ten koste gaan van de eenheid van het dakvlak. Bij meerdere dakramen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Daarbij moet de ruimte tussen het dakraam en goot of nok voldoende zijn. Ook de onderlinge afstand tussen verschillende dakramen moet voldoende zijn om het dakvlak als eenheid te respecteren.

Welstandscriteria

Plaatsing:
- bij meerdere dakramen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus in beginsel niet boven elkaar gerangschikt
- bij individuele woning/pand aan de voorzijde gecentreerd in het dakvlak of gelijkend aan geleding voorgevel
- minimaal 0.50 m. dakvlak boven, onder en ter weerszijden van het dakraam, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van het dakraam (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/voet van het dakraam)

9. Erf -afscheidingen

Van toepassing bij:
- ***welstandsniveau 1 en 2***

Beleidsintentie

Een erf -afscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buur - erf of van de openbare weg. Erf -afscheidingen aan de openbare weg kunnen van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit zijn. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid in vorm en materiaalgebruik aan erf -afscheidingen te voorkomen. **Erf -afscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving.** Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erf -afscheidingen dan de woongebieden. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting kan het gevoel oproepen van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.

Welstandscriteria

Algemeen

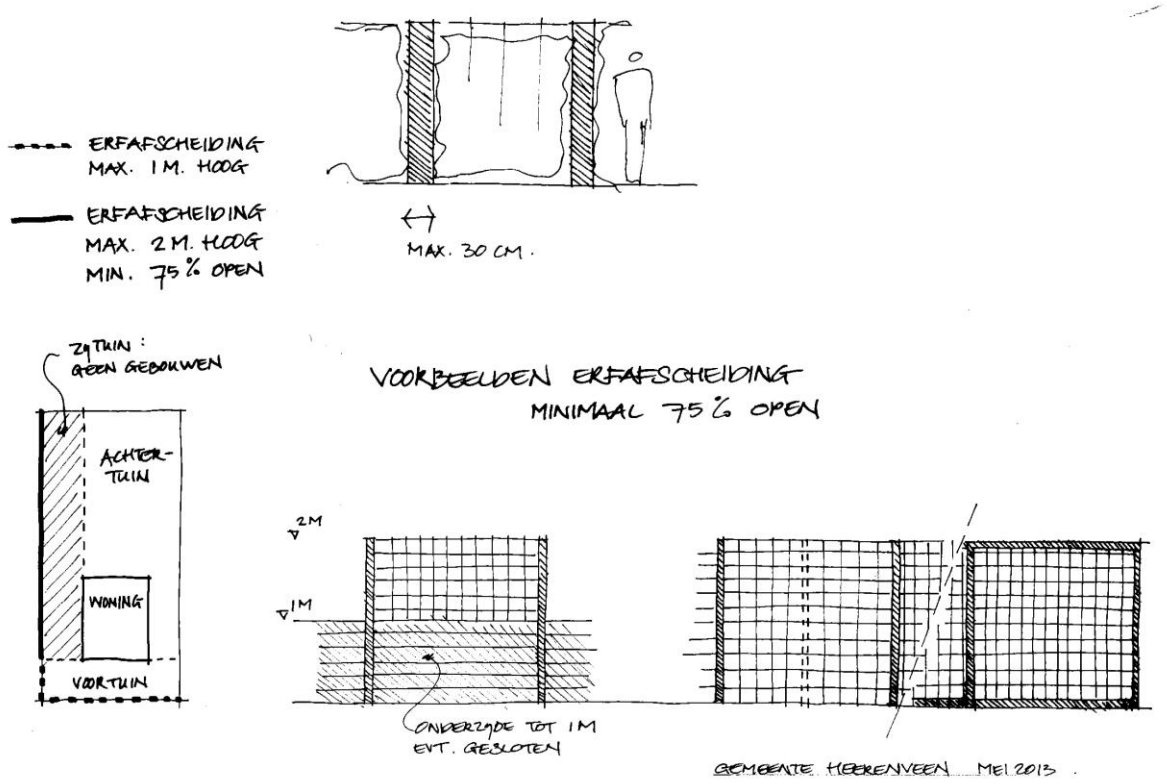
Hoofdvorm:
- hoogte maximaal 1.00 m. als erf -afscheiding wordt geplaatst voor de voorgevellijn (i.o. vergunningvrij);
- hoogte maximaal 2.00 m. als erf -afscheiding wordt geplaatst achter de voorgevellijn.

Specifiek voor erf -afscheidingen in het zij -erf dat wat naar openbaar toegankelijk gebied is gericht:

Hoofdvorm:
- hoogte maximaal 1.00 m. als erf -afscheiding wordt geplaatst voor de voorgevellijn (i.o. vergunningvrij);
- hoogte maximaal 2.00 m. als erf -afscheiding wordt geplaatst achter de voorgevellijn in het zij -erf wat naar openbaar toegankelijk gebied is gericht.

Opmaak:
- Plaatsing op de erfgrens mogelijk indien maximaal onderste 1 meter in dicht materiaal passend bij de woning, daarboven over de gehele lengte voor min. 75% open constructie (gaas of latwerk).
  Of:
- Over de gehele lengte voor min. 75% open constructie (gaas of latwerk)
- Niet-doorzichtige delen zijn niet breder dan 0,3 m per onderdeel;
- geen toepassing van beton, kunststof, golfplaat, damwandprofielen of inferieure materialen
- geen felle contrasterende kleuren.

- ***Suggestie***: haagplanten zoals liguster, buxus of haagbeuken, gazen hekwerken volledig laten begroeien, of ander natuurlijk materiaal



Indicatie en referentie erf -afscheidingen gericht op openbaar gebied (zij -erf)

10. Zonnepanelen en – collectoren

Van toepassing bij naar de openbare ruimte gerichte gevels in:
- ***welstandsniveau 1***
- ***welstandsniveau 2 alleen bij de cultuurhistorisch waardevolle en planmatig opgezette woongebieden: Heerenveen Noord en Midden***

Beleidsintentie

Een zonnepaneel dient voor energieopwekking en een zonnecollector voor warmteopwekking. Deze voorzieningen worden in toenemende mate ontwikkeld en toegepast. Inmiddels is er zodanig ervaring mee opgedaan dat een zorgvuldige vormgeving en plaatsing mogelijk zijn. **Zonnecollectoren of panelen die niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied hebben weinig ontsierende invloed. De situering van zonnepanelen of -collectoren wordt echter bepaald door de optimale stand ten opzichte van de zon.** Voorkeur van de gemeente voor situering aan de achterzijde kan daarom niet van doorslaggevende aard zijn bij de beoordeling van dergelijke bouwplannen. Alleen in beschermde stads- en dorpsgezichten, op monumenten is een alternatieve situering aan minder belangrijke zijden of op tuinbergingen een voor de hand liggend alternatief. Zonnecollectoren of -panelen kunnen in het ontwerp van een gebouw worden geïntegreerd. Als losse toevoeging kunnen ze echter storend werken. Bij meerdere collectoren/panelen op één doorgaand dakvlak streven naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Welstandscriteria

Plaatsing:
- paneel/collector alleen op daken (niet aan gevels en wanden)
- bij meerdere panelen/collectoren regelmatige rangschikking op horizontale of verticale lijn in een bepaalde ordening;
- op schuine daken: geheel binnen het dakvlak en de hellingshoek gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak. In of direct op het dakvlak;
- op platte daken: geheel is gelegen binnen een hoek van 45 graden vanaf de dakrand.

Aanzichten:
- paneel/collector integraal opgenomen in het ontwerp van het bouwwerk;
- paneel/collector vormt een geheel met de installatie voor het opslaan van water of voor de opwekking van elektriciteit, zo niet dan is de installatie in het bouwwerk geplaatst.

11. Spriet, staaf- en schotelantennes

Van toepassing bij naar de openbare ruimte gerichte gevels in:
- ***welstandsniveau 1***

Beleidsintentie

Het gaat hier om antennes die van wezenlijk belang zijn voor het kunnen zenden en/of ontvangen van radio, televisie en andere communicatiesignalen. Onder spriet- of staafantennemast worden niet begrepen calamiteitensirenes en antenne-installaties ten behoeve van mobiele telefonie. Antennes kenmerken zich door een zeer eigen technische vormgeving die vooral aan de voorzijde het straatbeeld beïnvloeden. Plaatsing van antennes achter het hoofdgebouw niet zichtbaar vanaf de weg of openbaar groen heeft de voorkeur.
Antennes kunnen vrijstaand worden geplaatst of op/aan een bouwwerk worden aangebracht. **Een antenne dient een ondergeschikt element te zijn ten opzichte van de omringende bebouwing. Als losse toevoeging kunnen ze storend werken op het uiterlijk van een gebouw.** Met name de hoogte, de bouwkundige uitwerking en detaillering van antennes mogen geen te zwaar stempel op de omgeving drukken. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving. Het heeft de voorkeur een antenne achter het hoofdgebouw en in ieder geval achter de voorgevellijn te plaatsen. Daarnaast is de maatvoering en een zorgvuldige kleurkeuze van belang.

Welstandscriteria

Plaatsing:
- antennes zijn achter de voorgevellijn geplaatst
- bij gestapelde woningbouw op het platte dak
- bij gestapelde woningbouw op of aan het balkon geplaatst binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon en niet aan de gevel of een kozijn;
- maximaal één spriet, staaf- of schotelantenne aan, op of bij een woning/pand

Hoofdvorm:
- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing op erf maximaal 5.00 m;
- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing aan gevel maximaal 5.00 m. vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak;
- hoogte schotelantenne maximaal 3.00 m. gemeten vanaf de voet van de antenne(drager);
- doorsnede schotel maximaal 2.00 m.

12. Rolhekken luiken en rolluiken

Van toepassing bij naar de openbare ruimte gerichte gevels in:
- ***welstandsniveau 1***

Beleidsintentie

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig aanzien geven. Oplossingen zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen vormen welstandstechnisch een goed alternatief.

Voor woningen is het toepassen van rolhekken, luiken en rolluiken vergunningvrij gesteld. Voor overige gebouwen geldt voor wat betreft de voorgevel en de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel de voorwaarde van plaatsing achter de uitwendige scheidingsconstructie en voor minimaal 75% open. Juist in winkelgebieden zijn de problemen met deze anti-inbraak en –vandalisme voorzieningen het grootst. **Luiken en rolluiken moeten qua uitstalling een ondergeschikte toevoeging zijn aan een gebouw en het straatbeeld.**

Welstandscriteria

Hoofdvorm:
- aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits voor minimaal 70% bestaand uit doorkijkopeningen, ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met interieur/gevel;
- aan de buitengevel, mits: plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is, voor minimaal 90% bestaand uit doorkijkopeningen, rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast en ingetogen kleurgebruik of kleuren afstemmen met gevel.

13. Airco installaties

Van toepassing bij:
- ***welstandsniveau 1***

Beleidsintentie

Airco installaties zijn bedoeld voor regulering van het binnenklimaat. Voorkomen moet worden dat de installaties op een te prominente plaats aan de buitenzijde, bijvoorbeeld de voorgevel, het beeld gaan bepalen. **Airco installaties moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een gebouw en het straatbeeld**. Met name de plaatsing is bepalend voor de invloed op de ruimtelijke kwaliteit.

Welstandscriteria

Plaatsing:
- Plaatsing niet aan de voorgevel en niet aan de naar de weg gekeerde gevel.
- Bij plaatsing aan de zijgevel minimaal 1 meter achter de voorgevel / naar de weg gekeerde gevel.

14. Luifels

Van toepassing bij naar de openbare ruimte gerichte gevels in:
- ***welstandsniveau 1***

Beleidsintentie

Luifels worden soms gewenst boven etalages in het winkelgebied. De klant kan onder de luifel droog de etalage bekijken. Daarnaast dient een luifel ook wel als zonnewering of expressie die mede bepalend is voor het gezicht van de winkel (met of zonder reclame). **Luifels moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een gebouw en het straatbeeld. Voorkomen moet worden dat een vertikaal gelede gevel door een te overheersende luifel wordt doorbroken.** Met een terughoudend kleur en materiaalgebruik in combinatie met een beperkte maatvoering, kan een luifel een positieve bijdrage geven aan de ruimtelijke kwaliteit.

Welstandscriteria

Hoofdvorm:
- Dieptemaat maximaal 0,5 meter.
- Buitengrens gezamenlijke gevelopeningen op begane grond is maximale breedte van de luifel.
- Detaillering en kleurgebruik terughoudend (rustig) waarbij de ondergeschiktheid van het totaalbeeld niet wordt ondermijnd.

15. Zonwering

Van toepassing bij naar de openbare ruimte gerichte gevels in:
- ***welstandsniveau 1***

Beleidsintentie

Onder zonwering wordt verstaan een voorziening die wordt aangebracht ter wering van het zonlicht, zoals een markies, een valscherm, een knikscherm of een schuivende zonwering in het vlak van het kozijn. **Zonweringen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een gebouw en het straatbeeld.** In individuele gevallen kan van onderstaande regels afwijken door het functionele gebruiksaspect bij het betreffende geval mee te laten wegen. (bijvoorbeeld bij horeca gelegenheden).

Welstandscriteria

Hoofdvorm:
- Geen doorgaand scherm over de gehele gevelbreedte.
- Aanbrengen maximaal 15 cm buiten de gevelopeningen of in de negge.
- inklap- of inrolbaar;
- onderzijde van de zonwering minstens op 2,20 m (in uitstaande positie);
- per gevel van een pand of architectonische eenheid een gelijke oplossing in een kleur afgestemd op pand of omgeving;

16. Reclame

16.1 Reclame algemeen voor alle gebieden

Van toepassing bij:
- ***welstandsniveau 1 en 2***

Beleidsintentie

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden, lichtreclames, reclame -ledschermen en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en kunnen ze de visuele aantrekkingskracht verhogen. De gemeente stelt daarom ten aanzien van winkelgebieden andere criteria dan bijvoorbeeld woonbuurten of bedrijventerreinen. **Als belangrijkste criterium wordt de ondergeschiktheid van de reclame ten opzichte van de architectuur en haar omgeving gehanteerd.** Tevens is het toestaan van reclame, inclusief hoeveelheid en omvang, afhankelijk van het gebied waar de reclame voorgesteld wordt. Bij bestaande gebouwen met grote stedenbouwkundige architectonische en/of cultuurhistorische kwaliteiten dient terughoudend reclame te worden toegepast. De welstandsbeoordeling van reclame richt zich op de reclame op zichzelf, de reclame in relatie tot het pand en de reclame in relatie tot zijn omgeving. In geval van (ingrijpende) verbouw- en nieuwbouwplannen geniet het de voorkeur om de plaats van de reclame mee te nemen in het ontwerp. De welstandscriteria zijn opgesteld ten behoeve van de toetsing van aanvragen voor handelsreclame; niet voor ideële reclame. Handelsreclame is te onderscheiden in tijdelijke en permanente reclame. Ideële reclame valt buiten het kader van deze regeling.

Welstandscriteria

Algemeen:
- reclame is niet overheersend voor de architectuur en daarom niet uitgevoerd in te dominerende afmeting, detaillering, kleur, vorm of materiaal.
- bewegende en roterende reclameobjecten aan gevels zijn in principe niet toegestaan. In incidentele gevallen zou hiervan gemotiveerd kunnen worden afgeweken.
- het toepassen van losse letters en het aanlichten van reclameteksten in plaats van lichtbakken wordt gestimuleerd door meer maximale afmetingruimte te bieden bij het toepassen van losse letters.
- de reclame heeft een ondergeschikte constructie.

16.2 Reclame op kantoren

Van toepassing bij naar de openbare ruimte gerichte gevels in:
- ***welstandsniveau 1***

Beleidsintentie

Een eenduidige ordening van de reclame is nodig om te voorkomen dat men elkaar wat attentiewaarde betreft tracht te overstemmen. Reclame kan daardoor de architectonische en stedenbouwkundige betekenis van gebouwen in de openbare ruimte overheersen. **Daarom dient de maat gerelateerd te worden aan de architectonische en ruimtelijke verhoudingen van de gevel en van de omgeving.** Door reclame te limiteren tot een verticale zone in het gevelvlak, zal het de architectuur niet overheersen en ontstaat een zekere eenheid in uitstraling van kantoorgebouwen. De breedtemaat van de 'reclame zone' moet in verhouding zijn met de breedte maat van de gevel. Bij een wat langer gebouw kan gekozen worden voor meerdere verticale zones of een brede, mits de totale maat van de verticale zones in verhouding is met de breedtemaat van de gevel en de architectonische en ruimtelijke verhoudingen van de gevel niet gaat overheersen.

Welstandscriteria

Plaatsing:
- Sportstad, 3 tenoren: per gebouw is 1 verticale reclamezone per verdieping toegestaan, waar reclame-uitingen van maximaal 1 m hoog en 10 m lang geplaatst kunnen worden. Alleen hoofdgebruiker mag daarnaast ook op 2 andere zijden van het gebouw reclame uiting hebben binnen zelfde maximale maatvoering.
- Overige kantoren: per naar de openbare weg gekeerde gevels is 1 verticale reclamezone per verdieping toegestaan, waar reclame-uitingen van maximaal 1 m hoog en 10 m lang geplaatst kunnen worden.
- Bij een gevel langer dan 35 m, kunnen 2 reclame zones worden aangeduid mits de totale lengte van de 2 zones samen niet meer bedraagt dan 40% van de gevellengte.
- Reclame uitingen komt niet boven de dakrand uit (dus ook niet op het dak).

Hoofdvorm:
- Reclame-uitingen bestaan uit losse letters of in de vorm van bedrijfslogo, eventueel verlicht (geen lichtbak of aanlichting van 'platte' letters).
- Een separaat logo naast tekst, valt binnen een reclamezone. Logo's mogen eventueel hoger zijn dan de 1 m, mits passend in het gevelbeeld en in verhouding met de tekst.

16.3 Reclame op bedrijventerreinen

Van toepassing bij:
- ***welstandsniveau 1 en 2***

Beleidsintentie

- Bedrijfsbebouwing heeft in de regel een niet zo sterk gedetailleerde vormgeving en een vrij fors volume. Reclamevormen van groot formaat zijn daarom niet per definitie uitgesloten. Vooral met logo's en dergelijke in de vorm van open constructies zijn wat vormgeving en herkenbaarheid betreft goede resultaten te bereiken. Een veelheid aan verschillende vormen kan afbreuk doen aan het totaal beeld. **Het is de bedoeling dat reclame de architectuur van de bebouwing en de kwaliteit van de omgeving niet gaat overheersen.** Reclame is een geïntegreerd en ondergeschikt element in de gevel(s) en de omgeving. De vormgeving is in harmonie met de architectonische uitstraling van het gebouw.

Welstandscriteria

Plaatsing:
- Per naar de openbare weg gekeerde gevel mag gevelreclame worden toegepast.
- Een verticale naamzuil bij de entree van het terrein is maximaal 2,5 meter hoog, 1 meter breed en staat minimaal 1 meter uit de erfgrens.
- Een verticale reclamezuil is maximaal 7 meter hoog, maximaal 2 meter breed en staat minimaal 12 meter vanaf de erfgrens grenzend aan openbare weg en 3 meter uit overige grenzen.

Hoofdvorm (Gevelreclame):
- Maximale afmeting 10 % van de geveloppervlakte.
- Maximale lengte: 80 % van de gevelbreedte.
- Maximale hoogte 3 m (= ca. 1 verdieping)

Aanzichten:
- Geen haakse gevelreclames.

16.4 Reclame in gebieden met niet commerciële functie, zoals woongebieden en parken

Van toepassing bij:
- ***welstandsniveau 1***

Beleidsintentie

Voor functies/bestemmingen niet zijnde wonen waarvoor reclame een vanzelfsprekend middel van aankondigen is zoals bij buurtwinkels, horeca en bedrijven wordt verwezen naar de criteria voor winkel- en horecagebieden. Bij woonfuncties zijn naamsaanduidingen alleen denkbaar bij aan huis verbonden beroepen en bij kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

Aan –huis -verbonden beroep:
Een in het vigerende bestemmingsplan genoemd beroep, dan wel een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen beroep, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de bewoner en één aan de beroepsuitoefening aan huis gebonden medewerker en dat is gericht op het verlenen van diensten.

kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
de in bijlage 1 van het vigerende bestemmingsplan genoemde bedrijvigheid, dan wel een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de bewoner en één aan de bedrijvigheid bij woningen gebonden medewerker;

Voor woon- en overige functies moeten de naamplaten op de gevel of vrijstaande reclame op het perceel, in omvang en uitvoering ondergeschikt zijn aan de structuur en de architectuur van het hoofdgebouw.
Niet toelaatbaar zijn beeld -dominerende naamplaten zoals in de vorm van lichtbakken/led schermen, verlichte losse letters of bewegende elementen bevatten. (zie excessenregeling) *Naast de algemene reclamecriteria gelden de volgende aanvullende welstandscriteria:*

Welstandscriteria

Plaatsing:
- Reclame is aan de gevel bevestigd of vrijstaand op eigen perceel

Hoofdvorm:
- Vrijstaand reclamebord is maximaal 1,50 meter breed en 0,40 meter hoog en steekt niet meer dan 1,20 meter boven maaiveld uit, of staat op de grond en is maximaal 1,20 meter hoog en 0,70 meter breed
- Gevelreclame maximaal 1,50 meter breed en 0,40 meter hoog

Aanzichten:
- De vrijstaande en gevelreclame is in omvang en uitvoering ondergeschikt aan de structuur en architectuur van het hoofdgebouw
- Vormgeving en kleurgebruik zijn terughoudend (zie excessenregeling)
- Geen lichtcouranten of led schermen

Hoofdstuk 5 – Gebiedsbeschrijving en criteria

Gebiedsindeling en welstandsniveaus (zie ook hoofdstuk 2)

Niveau 1:

1. Station, centrum, Vlinderbuurt, Sportstad, middenzone Skoatterwâld
2. Het Oranjewoud Beschermd gezicht
3. Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Oude linten
4. Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Hoofdentrees
8. Groenstructuren - deels

Niveau 2:

5. Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Lange Lijnen
6. Heerenveen Noord en Midden
7. Zichtzones bedrijventerreinen
8. Groenstructuren - deels
9. Buitengebied

Niveau 3:

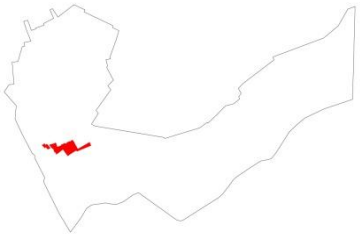
10. Overig gebied – witte gebieden ondermeer:
    De Heide, De Greiden, De Akkers, Oudeschoot, Skoatterwâld eerste fase, Oranjewoud Noord, Jousterweg, Heidemeer, Buitendorpen (muv de oude lintstructuur), Recreatie bungalow parken en bedrijventerreinen (niet de randen).

Gebiedsbeschrijving en criteria

De karakteristiek van elk gebied is beschreven. Daarbij wordt aangegeven wat de algemene waarden zijn vanuit de ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand hiervan wordt in de beleidsintentie beschreven welke doel de welstandssturing in dit gebied na streeft**. Het middel om dit te bereiken zijn de gebiedseigen welstandscriteria waaraan, naast aan de algemene principes, omgevingsaanvragen worden getoetst. Als het bouwplan voldoet aan deze criteria, is het in principe niet strijdig met redelijke eisen van welstand en krijgt het een positief welstandsadvies. Het kan ook zijn dat het bouwplan niet voldoet aan de gebiedseigen welstandscriteria, maar wel aan de algemene principes *en* aansluit bij de beleidsintentie voor dit gebied. Indien dit goed gemotiveerd kan worden kan alsnog een positief welstandsadvies gegeven worden.**
De gebiedseigen welstandscriteria zijn opgesteld in relatie tot het welstandsniveau wat aan het gebied is toegekend. Daarbinnen geldt ook een welstandsluwe zone, wat over het algemeen het achtererf beslaat. Veel voorkomende kleine bouwwerken die in de welstandsluwe zone vallen worden bij een omgevingsaanvraag niet aan welstandscriteria getoetst. (zie hoofdstuk 3 en 4)

Voor uitgebreide gebiedsbeschrijvingen wordt verwezen naar de Nota cultuurhistorisch erfgoed gemeente Heerenveen.

1. Station, centrum, Vlinderbuurt, Sportstad, middenzone Skoatterwâld



Waarden vanuit:
samenwerkingsagenda (de kern!), cultuurhistorie (centrum!), stedenbouwkundige structuur, dynamiek, identiteit (!). Ontwikkelingsgebieden (deels).

Welstandsniveau: 1

Karakteristiek

Bebouwing is hier in belangrijke mate bepalend omdat dit de over het algemeen gebieden met een stedelijk karakter betreft. Deze bebouwing is deels karakteristiek vanuit de historie en het relatief kleinschalige karakter, en deels vanuit de dynamische ontwikkeling in een grote schaal van de laatste decennia. Het gebied vormt het hart van de plaats Heerenveen. Hierbinnen valt niet alleen de belangrijke historische structuur en bebouwing, maar ook de meest dynamische ontwikkelingen die zich momenteel afspelen. Daarom niveau 1.

Dit gebied is onderverdeeld in 5 deelgebieden op basis van de onderscheiden karakteristiek en dynamiek.

GEBIED 1

ONDERVERDELING

LEGENDA

- Station
- Centrum
- Vlinderbuurt
- Sportstad
- Middenzone Skoatterwâld

GEMEENTE HEERENVEEN

1a. Stationsomgeving

Karakteristiek

De oostkant van het stationsgebied is modern van karakter met grootschalige bebouwing en forse open ruimte, waarbij de recent gebouwde woontoren het accent vormt. Het gebied kent een mix van kantoor- en woonfuncties. Aan de rand van de westkant, rondom het stationsparkeerterrein, staat nog enkele kleinschalige woonbebouwing. In de openbare ruimte van het gehele gebied, is de verkeersfunctie overheersend.

Beleidsintentie

Met het oog op de publieke ligging van de stationsomgeving, dient de bebouwing een representatief karakter te hebben. **Streven is de kwalitatieve beleving van het gebied te versterken, waarbij de samenhang tussen de gebouwen van wezenlijk belang is.** Dit impliceert sterke hoofdlijnen en een afgewogen detaillering, die de grote lijnen van het ontwerp ondersteunt.

Welstandscriteria

Algemeen
- De bebouwing vormt een sterk samenhangend geheel en heeft een representatieve uitstraling.
- De architectuur toont zich eigentijds / modern en helder in de bestaande omgeving.

Plaatsing
- De (vaak grotere schaal) bebouwing is op zorgvuldige wijze in de bestaande stedenbouwkundige structuur gesitueerd, waarbij kwaliteiten en structuur van de directe omgeving worden gerespecteerd.

Hoofdvorm
- De bebouwing presenteert zich als een duidelijk zelfstandig volume (of als een bebouwingscluster)
- Er is sprake van een evenwichtige en heldere massaopbouw.
- Eventuele aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

Aanzichten:
- De aansluiting op het maaiveld is helder en zorgvuldig vormgegeven.
- De bebouwing heeft een open karakter, zonder gesloten zijden in zicht vanaf het openbare gebied.

Opmaak:
- Gebruikte materialen zijn kwalitatief hoogwaardig.
- Gevelkleur is sprekend , waarbij een hele felle of overwegend gedekte /donkere uitstraling wordt vermeden (middentoon).
- Het geheel is helder en zorgvuldig gedetailleerd.

1b. Centrum

Karakteristiek
In het centrum ligt de historisch kern van Heerenveen. In het straatbeeld aan Achter de Kerk is de grens tussen de voormalige grietenijen zichtbaar gemaakt. In het Amelius van Oenemapark is de fundering van de voormalige kruiskerk, het hart van de historische bebouwingskern, zichtbaar gemaakt in het park. Van hieruit heeft Heerenveen zich in de loop der eeuwen ontwikkeld. De historische ontwikkeling is nog steeds goed afleesbaar door de verschillende structuren en kenmerkende karakteristieken. De opbouw van het centrum bestaat uit verschillende ruimtelijke structuren en elementen van verschillende schaal. Enerzijds zijn er de historische lange lijnen van bijvoorbeeld De Dracht en de Lindegracht. Hier overheerst de kleine schaal van afzonderlijke panden met een beperkte korrelmaat in één tot twee lagen met kap. De bebouwing heeft voornamelijk centrumfuncties, het wonen is hier inmiddels ondergeschikt. Anderzijds zijn er de nieuwere elementen zoals de meer grootschalige bouwblokken uit het einde van de twintigste eeuw langs o.a. de Sieversstraat, aan het Burg. Kuperusplein. Tot slot een aantal cultuurhistorisch waardevolle solitaire bouwvolumes zoals de R.K. Kerk, Oenemastate en Crackstate (gemeentehuis).

Beleidsintentie
Het centrum van Heerenveen is het meest publieke en representatieve gebied van de gemeente. **Het beleid is gericht op behoud en versterken van de bestaande ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorische waarde binnen de verschillende karakteristieken die in het centrum te vinden zijn**. Van belang is het versterken van de representativiteit van het centrum.

1b-1. Centrum kernwinkelgebied en historische dragers

Fok, Crakstraat, Achter de kerk, Paul Krugerkade, Oude Koemarkt, Vleesmarkt, Lindegracht, Breedpad, Van Harenspad, Gemeenteplein, Gedempte Molenwijk/De Fortuin, Dracht, Sieversstraat, Minckelersstraat, Pleinweg

Karakteristiek
De karakteristiek van de bebouwing is van oorsprong geparcelleerd en kent een verticale ritmiek waarbij onder en bovenbouw in samenhang zijn. Daarnaast is in dit historisch gebied de bebouwing sterk geconcentreerd in bouwblokken, waardoor de bebouwingskenmerken karakteristieke straatwanden opleveren. De historische straatwanden bestaan voornamelijk uit pandsgewijze en aaneengesloten bebouwing van bescheiden korrelgrootte. De rooilijn direct aan de openbare weg, vaak met de nok hier loodrecht op. Voornaamste bouwperiode van de historische bebouwing is de negentiende en eerste helft twintigste eeuw. De bebouwing bestaat over het algemeen uit één of twee lagen met kap en is opgetrokken uit traditionele bouwmaterialen (baksteen, houten kozijnen, keramische dakpannen). Ook de gevelindeling en compositie van de gebouwen is overwegend traditioneel, met verticale gevelopeningen. Vanwege de centrumfuncties is in de loop der jaren, met name de onderste bouwlaag, veel gewijzigd aan de oorspronkelijke gevelindeling. Grote puien en entrees op de begane grond, sieren met name in het winkel- en uitgaansgebied, het straatbeeld. Aan het eind van de twintigste eeuw is aan de oostzijde van, een parallel aan de Dracht, een nieuwe winkelstraat ontwikkeld. De bebouwing aan deze straat, de Sieversstraat en de tussenstraten, de Minckelerstraat en de Pleinweg, kenmerkt zich door een veel grotere korrelmaat, veelal hoger qua bouwvolume (4 lagen) en meestal plat afgedekt. De architectuur is minder sprekend dan de historische bebouwing, en door arcades en dichte gevelvlakken laat, met name in dit deel van het kernwinkelgebied, de interactie tussen winkelfunctie en de openbare ruimte, te wensen over. De grote historische waardevolle bebouwing, Crackstate, de R.K. Kerk en Oenemastate, staan als solitaire bouwvolumes aan

pleinachtige ruimten. Ze grenzen vaak alzijdig aan het openbare gebied en zijn markant en beeldbepalend voor het centrum in zijn geheel.

Beleidsintentie
Het beleid is gericht op het behoud van de cultuurhistorische waardevolle karakteristiek van de bouwvolumes, gevels, gevel(wanden)en pleinruimten, en het versterken van de interactie van de functie op begane grond met het openbaar gebied. Met name op de hoek Gemeenteplein/Sieversstraat, Van Harenspad, Sieversstraat, hoek Minckelersstraat/Sieversstraat en de Pleinweg (noordzijde), wordt gestreefd naar een duidelijke versterking van de representativiteit en interactie op de begane grond met het openbaar gebied. Gezien het beeldbepalende karakter van de grote solitaire bebouwing moeten ze bij wijzigingen, naast aan de cultuurhistorische waarde, altijd beoordeeld worden in samenhang met de (pleinachtige) openbare ruimte waar het aan is gesitueerd.

1b-2. Centrumstegen

Kerkstraat (oostelijk deel), Rodenburgsteeg, Schoolsteeg, Vermaningsteeg, Munnikstraat, Koekoekstraat, Molenstraat, Servetsteeg, Romkesteeg, Van Riesenstraat

Karakteristiek

De stegen versterken het fijnmazige openbare ruimte netwerk van het centrum. Door de eigen, ingetogen karakteristiek en het smalle profiel vormen ze een toegevoegde waarde als variatie in de openbare ruimte van het centrum. Het zijn korte verbindingsroutes door de bouwblokken, tussen doorgaande straten. Met uitzondering van de Vermaningsteeg en de Kerkstraat (oostelijk deel), zijn het voornamelijk zijgevels van de bebouwing die de gevelwanden van de stegen vormen.

Beleidsintentie

Behoud van de karakteristiek van de kleinschalige stegen ten opzichte van de doorlopende straten is wenselijk. **Bij de stegen staat het versterken van representativiteit en interactie met de openbare ruimte voorop.** Aantrekkelijkheid van de uitstraling in deze stegen zal de functie van verbindingsroute versterken. Slechts een aantal stegen zijn zo smal en/of afgesloten dat ze geen functie hebben als verbindingsroute.

1b-3. Centrumranden en entree -pleinen

K.R. Poststraat, Geerts Wiligenplein, Nieuwstraat, Ernst van Harenplein, Van Kleffenslaan, Gashoudersplein, Burg. Kuperusplein. Koornbeursweg

Karakteristiek

Over het algemeen hebben de randen en entree -pleinen een grotere schaal bebouwing uit het einde van de twintigste eeuw. Dit sluit vaak aan bij de maat van de openbare ruimte waar het aan gelegen is. Uitzondering hierop is de bebouwing aan de noordzijde van de Van Kleffenslaan en zuidzijde van de Nieuwstraat, waar de centrumrand het historisch lint van de Lindegracht kruist. Kenmerkend is dat de begane grondgevels aan de entree – pleinen vaak een niet erg representatieve uitstraling hebben naar het openbaar gebied. Soms zijn het zelfs volledig gesloten gevels, of liggen ze verscholen achter arcades. Het komt ook voor dat er minder op het winkelend publiek gerichte functies in zitten. Uitzondering hierop is de historische bebouwing van Museum Willem van Haren aan het Ernst van Harenplein.

Beleidsintentie

Met het oog op de publieke ligging van deze entrees van het centrum, dient de bebouwing een representatief karakter te hebben. **Streven is de stedelijke beleving van de entrees te versterken, waarbij de samenhang tussen de gebouwen en de openbare ruimte en een kwalitatieve uitstraling op de begane grond, van wezenlijk belang is.** Dit impliceert sterke hoofdlijnen en een afgewogen detaillering, die de grote lijnen van het ontwerp ondersteunt. Met name aan de zuidzijde van het Geerts Willigenplein, in aansluiting op de Schoolsteeg, is versterking van de uitstraling van de begane grond in relatie met de openbare ruimte, ook overhoeks, gewenst.

1b. Welstandscriteria

Algemeen:

- Nieuw- en verbouw in het centrum moet een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit en beleving van het centrum.

Plaatsing:

- Bebouwing staat in de rooilijn van de straatwand
- Bebouwing is op de openbare ruimte georiënteerd (aan alle zijde waar het grenst aan de openbare ruimte)

Hoofdvorm:

- Korrelmaat van de bebouwing is passend bij de directe omgeving waar het is gesitueerd (wisselend per straat)
- Hoogte is afgestemd op de hoogte van de directe omgeving waar het is gesitueerd (wisselend per straat)
- In de historische straten bestaan gebouwen uit één of twee bouwlagen en bescheiden korrelgrootte (beukmaat) met kap (schilddak, zadeldak, mansardedak, afgeknotte ringkap)
- De individuele bebouwing heeft een enkelvoudige massaopbouw.
- Aan- en vrijstaande bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

Opmaak:

- Gebouwen in de historische straten zijn opgetrokken in baksteen;
- Kappen van de hoofdgebouwen zijn gedekt met dakpannen;
- In de historische straten wordt gebruik gemaakt van gedekte kleuren (aardkleuren: rood en bruinachtige tinten) voor de steen en zwart of oranje -rood voor de dakpan;
- In de historische straten is als uitzondering ook gevelpleisterwerk en een zinken dak mogelijk, mits het algemene karakter van de straat niet wordt aangetast. (bemonstering noodzakelijk);
- De begane grond verdieping kan ten behoeve van de centrumfunctie ook met andere kwalitatief hoogwaardige materialen worden ingevuld. (bijvoorbeeld aluminium pui met hardstenen omkadering);
- In overige straten is ook lichtere kleurstelling en ander materiaal mogelijk, mits met een representatieve uitstraling in kleur-/materiaalgebruik en een verfijning passend bij de omgeving, waarbij een hele felle of overwegend gedekte /donkere uitstraling wordt vermeden.

Aanzichten:

- De geleding en compositie van de panden is wisselend, waarbij de individuele expressie per pand voorop staat;
- De bebouwing heeft een open karakter, zonder gesloten zijden grenzend aan het openbare gebied;
- De gevelindeling en compositie is overwegend traditioneel, met verticale gevelopeningen;
- De begane grond kan ten behoeve van de centrumfuncties een afwijkende compositie hebben; mits het totale gevelvlak voldoende verticaal gericht is, zodanig dat de gevel in compositie 'op de grond' staat. (bijvoorbeeld door voldoende maat, en doorlopende penanten aan de zijkanten);
- De aansluiting op het maaiveld rondom is helder en zorgvuldig vormgegeven;
- Middels verfijnde detaillering heeft de gevel een zekere beleefbare plastiek (geen volledig vlakke gevels) passend in de omgeving;
- De bebouwing heeft een zorgvuldig /kwalitatief detailniveau passend bij de directe omgeving.

1c. Vlinderbuurt

Karakteristiek
De Vlinderbuurt ligt ingeklemd tussen het historische kleinschalige (winkel) centrum en het dynamische Sportstad, met een voor Heerenveen grote schaal. De woonwijk dateert uit eind jaren vijftig, met bijpassende architectuur. Het bestaat voornamelijk uit een reeks van gelijksoortige flats, vrij gesitueerd in de groene openbare ruimte. De bouwhoogte van de flats is 2 tot 4 lagen. Aan de noordkant van de Vlinderbuurt, aan de Thorbeckestraat bevinden zich als overgang naar het historische lint, ook kleinschalige enkele en dubbele woonhuizen van één a twee lagen met kap. In de laatste decennia is in dit gebied een aantal nieuwe (autonome) bebouwingselementen verschenen, zoals het 5 a 6 lagen hoge woongebouw en het politiegebouw. Naar verwachting zal in de toekomst dit 'tussengebied' (tussen centrum en sportstad) een transformatie ondergaan waarbij het, fysiek en functioneel, meer een verbindende rol gaat vormend tussen het centrum en Sportstad. Het gebied moet hierbij een eigen karakter krijgen waarbij het bestaande groene karakter wordt versterkt en meer publieke verblijfskwaliteit krijgt.

Beleidsintentie

Met het oog op de publieke ligging tussen het centrum en Sportstad, dient de bebouwing een representatief karakter te hebben. **Streven is de stedelijk beleving van dit verbindende gebied te versterken.** Hierbij krijgt het gebied eigen karakter met een groene campusachtige ruimte, waarbij aantrekkelijke gebouwen met een stevige maat in of aan het groen staan. Dit impliceert sterke hoofdlijnen en een afgewogen detaillering, die de grote lijnen van het ontwerp ondersteunt.

Welstandscriteria

Algemeen:
- Het uiterlijke en uitstraling van het bouwwerk moet een positieve bijdrage leveren aan de gewenste transitie van het gebied als verbindingsschakel.

Plaatsing:
- Oriëntatie naar alle zijden grenzend aan de openbare ruimte

Hoofdvorm:
- Er is sprake van een evenwichtige en heldere massaopbouw.

Opmaak:
- Nieuwbouw heeft een hoogwaardige uitstraling in kleur-/materiaalgebruik en detailniveau.
- Gebruikte materialen zijn kwalitatief hoogwaardig.
- Gevelkleur is sprekend , waarbij een hele felle of overwegend gedekte /donkere uitstraling wordt vermeden (middentoon).
- Het geheel is helder en zorgvuldig gedetailleerd.

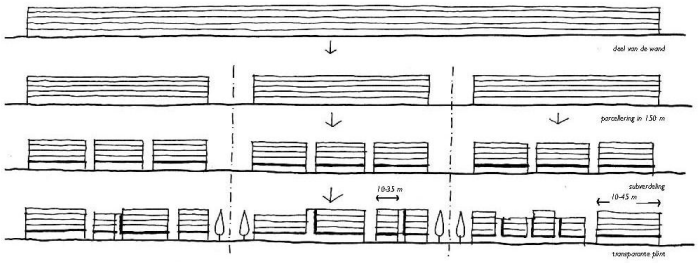
Aanzichten:
- De aansluiting op het maaiveld rondom is helder en zorgvuldig vormgegeven.
- De bebouwing heeft een open karakter, zonder gesloten zijden in zicht vanaf het openbare gebied.

1d. Sportstad

Karakteristiek
Dit dynamisch gebied is pas in de 21ste eeuw ontwikkeld. Het Sportstadgebied vormt met zijn bovenregionale functies en grootschalige bebouwing een contrast met het centrum. Het ligt in de zichtzone van de snelweg A32 en is momenteel nog steeds in ontwikkeling. De centraal gelegen Abe Lenstra Boulevard vormt de ruimtelijke drager van het gebied. Aan westkant bevindt zich een bebouwingswand van 4 a 5 lagen met voornamelijk kantoorfuncties. Kenmerkend voor deze bebouwing is de horizontale geleding en de samenhang van de gebouwen onderling. In het hart van het gebied, grenzend aan de A32 zijn in de afgelopen jaren drie hoge bebouwingselementen verrezen, de 'drie tenoren'. Ze hebben alle drie duidelijk een eigen karakter, maar vormen, zeker door de verbinding op de onderste lagen, samen een bebouwingscluster. Het Abe Lenstra voetbalstadion vormt samen met de aangebouwde sport accommodaties en de school, een ander grootschalig bebouwingscluster. De meeste gebouwen van recente datum zijn opgebouwd uit kwalitatief hoogwaardige materialen, zoals baksteen, zink, aluminium puien en plat afgedekt. In het noordelijk deel van het gebied, tussen De Opslach en de Stadionweg, liggen nog een aantal oudere bedrijfsgebouwen. Mogelijk zal ook dit deel in de komende jaren een transitie ondergaan om daarmee onderdeel te worden van het gehele kwalitatief hoogwaardige sportstadgebied.

Beleidsintentie
Met het oog op de publieke ligging van het stadion omgeving, dient de bebouwing een representatief karakter te hebben. **Streven is de kwalitatieve beleving van dit dynamische gebied in de zichtzone van de A32 te versterken, waarbij de samenhang tussen de gebouwen van wezenlijk belang is.** Dit impliceert sterke hoofdlijnen en een afgewogen detaillering, die de grote lijnen van het ontwerp ondersteunt. De aansluiting op het maaiveld wordt op een heldere en zorgvuldige wijze vormgegeven.

Welstandscriteria
Algemeen:
- Nieuwe grote ontwikkelingen in het sportstadgebied worden via de methodiek van de 'ontwikkelingsgebieden' (hoofdstuk 7) gestuurd op beeldkwaliteit.
- De drie hoge kantoorvolumes gesitueerd in de kruising van de Atalantastraat en de A32, en het stadion samen met de overige sport accommodaties en de schoolbebouwing worden als eigenstandige grootschalige bebouwingsclusters gezien. Wijzigingen aan bouwdelen binnen deze bebouwingsclusters worden altijd beschouwd in de context van het gehele bebouwingscluster. Hierbij wordt aan de hand van de algemene welstandscriteria in relatie met de beleidsintentie van dit gebied op beeldkwaliteit gestuurd.
- Wijzigingen aan overige bebouwing in het gebied worden ook aan de hand van de algemene welstandscriteria samen met de oorspronkelijke opzet, in relatie tot de beleidsintentie van dit gebied beoordeeld.



geleding van de wand in 5 stappen

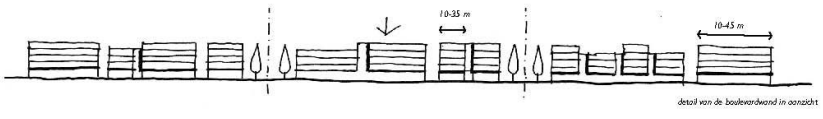
Welstandscriteria bebouwing aan de westzijde van/grenzend aan de Abe Lenstra Boulevard

Plaatsing en hoofdvorm:

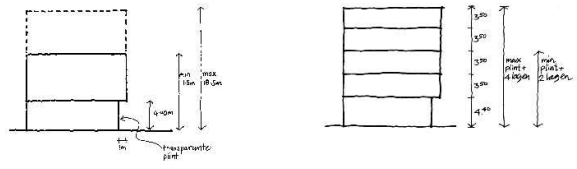
- Gebouwen of gebouwdelen zijn minimaal 10 meter, maximaal 35 meter lang, op de hoeken minimaal 25 meter, maximaal 45 meter.
- De gebouwdelen hebben een plint van 4,40 meter hoogte en een (kolomloze) overstek van 1 meter over deze plint richting Sportboulevard. Ook ter plaatse van de Atalantastraat en de Jan Mankeslaan hebben de koppen van de gebouwdelen een overstek van 1 meter over de plint. Hiermee wordt het continue den dominante karakter van de wand van de Abe Lenstra Boulevard t.o.v. andere wanden duidelijk.
- De koppen van de gebouwdelen hebben een maximum diepte van 20 meter.
- De hoogte van de gebouwdelen zijn minimaal 11,5 meter en maximaal 18,5 meter. De gebouwdelen grenzend aan de Atalantastraat zijn 18 tot 22 meter hoog.
- Installaties zijn altijd onderdeel van het hoofdvolume dat altijd aan de Abe Lenstra Boulevard grenst; terugspringende volumes zijn niet toegestaan.
- Gebouwde of niet gebouwde tussenzone tussen gebouwdelen is bij voorkeur 10 meter breed en minimaal 7 meter. Een gebouwde tussenzone ligt net als de plint 1 meter terug t.o.v. het hoofdvolume en is ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Dezelfde regels gelden voor de 'achterkant'(westzijde) van de gebouwen. Echter en overste over de plint van 1 meter is hier niet verplicht. Wel ligt ook hier een gebouwde tussenzone 1 meter terug t.o.v. het hoofdvolume en is ondergeschikt aan het hoofdvolume.

Opmaak en aanzichten:

- De hoofdentree is aan de zijde van de Abe Lenstra Boulevard
- De plint van de gebouwdelen aan de boulevard is 4,40 meter hoog en is 90% van glas. Dit glas is zoveel als mogelijk transparant. Niet transparant glas is 'melkglas' of gematteerd, in elk geval kleurloos.
- De glazen pui van de plint aan de zijde van de boulevard is glad: kozijnen worden vermeden
- De eventuele gebouwde tussenzone is net als de plint van glas en glad van karakter
- De 'kleur' van het materiaal zijn wit- of grijstinten. Alleen incidenteel mag terughoudend kleurgebruik toegepast worden (natuurlijke gedekte tinten, geen felle kleuren). De hoofdtoon dient wit- en grijstinten te zijn. Voorbeelden van materialen met een natuurlijke (grijs/wit) tint zijn vergrijzend houd, wit matglas, metalen gevelbekleding, keramische tegel. Het gebruik van trespa, masonite of soortgelijke onnatuurlijke materialen die lelijk verweren wordt niet toegestaan.



detail van de boulevardwand in aanzicht



vastgesteld profiel

voorbeeld kantoren: mogelijke uitwerking van vastgesteld profiel

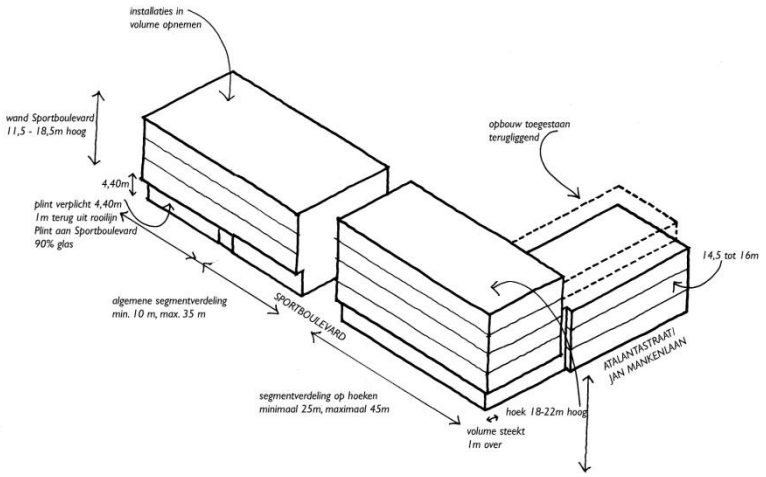
Welstandscriteria bebouwing tussen de bebouwingswand aan de boulevard en het bestaande stedelijk weefsel

Plaatsing, hoofdvorm, opmaak en aanzichten:

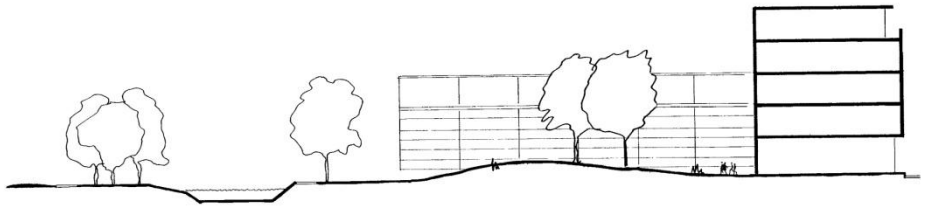
- De hoogte is 11-13 meter met een eventueel 1-laagse toevoeging die aan de singelzijde 2 meter terugligt. Dit betekent dat voor woningbouw 4 lagen met opbouw mogelijk is en voor kantoorbouw 3 lagen met opbouw.
- Ter plaatse van de Atalantastraat en de Tusken de fjilden zij de gebouwen hoger: 14,50 tot 16 meter hoog. De gebouwen in deze zone zijn voornamelijk uitgevoerd in een donkerbruine baksteen.
- De donkerbruine baksteen loopt door tot het maaiveld. De begane grond is transparanter (minimaal 50% glas) dan de overige verdiepingen
- De eventuele opbouw is duidelijk onderdeel van het gebouw. Installaties worden in het ontwerp meegenomen.
- Aandacht is vereist voor de eventuele overgang met de bebouwingswand aan de boulevard indien deze aan elkaar worden gekoppeld bij de hoeken.

Aanbeveling terreininrichting t.a.v. parkeren:

- Parkeren half verdiep aanbrengen en overkappen met een groen landschap of houden dek
- Parkeren uit het beeld halen door een begroeide wal aan de zijde van de singel te maken die een voortzetting is van het landschap van de singel



regels voor "hoek" blokken



profiel van de singelzone ter plaatse van het kruispunt Atalantastraat

1e . Middenzone Skoatterwâld

Karakteristiek

De middenzone van Skoatterwâld vormt het hart van deze woonwijk in ontwikkeling, aan de oostkant van de A32. De ontwikkeling van deze wijk is rond de eeuwwisseling begonnen. Voor een groot deel is de middenzone nog een ontwikkelingsgebied. Samen met het reeds gerealiseerde voorzieningeneiland (met o.a. MFA), vormt de hele middenzone van Skoatterwâld de verbindende schakel tussen het dynamisch en publieke deel van de plaats Heerenveen (centrum en sportstad), en de bijzondere kwaliteiten van het historische waardevolle Het Oranjewoud en het museum Belvédère. De bestaande bebouwing op het voorzieningeneiland heeft een grotere schaal met een sterke samenhang tussen de gebouwen. De architectuur is eigentijds, waarbij de gebouwen met kwalitatief hoogwaardige materialen en detaillering zijn uitgewerkt.

Beleidsintentie

Met het oog op de publieke ligging tussen Sportstad en Het Oranjewoud, dient de bebouwing een representatief karakter te hebben. **Streven is de stedelijk beleving van dit verbindende gebied te versterken.** Dit impliceert sterke hoofdlijnen en een afgewogen detaillering, die de grote lijnen van het ontwerp ondersteunt.

Welstandscriteria

Algemeen:

- Het uiterlijke en uitstraling van het bouwwerk moet een positieve bijdrage leveren aan de gewenste kwaliteit van het gebied als verbindingsschakel.
- De bebouwing vormt een sterk samenhangend geheel en heeft een heldere eenduidige uitstraling.
- De architectuur toont zich eigentijds / modern en helder in de bestaande omgeving.
- Nieuwbouw heeft een hoogwaardige uitstraling in kleur-/materiaalgebruik en detailniveau dan de bestaande omgeving.

Plaatsing

- De bebouwing is op zorgvuldige wijze in het bestaande stedenbouwkundig netwerk gesitueerd, waarbij kwaliteiten en structuur van de directe omgeving worden gerespecteerd.

Hoofdvorm

- De bebouwing presenteert zich als een duidelijk zelfstandig volume (of als een bebouwingscluster)
- Er is sprake van een evenwichtige en heldere massaopbouw.
- Aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.

Aanzichten:

- De aansluiting op het maaiveld rondom is zorgvuldig vormgegeven.
- De bebouwing heeft een open karakter, zonder gesloten zijden in zicht vanaf het openbare gebied.

Opmaak:

- Nieuwbouw heeft een representatieve uitstraling in kleur-/materiaalgebruik
- Gebruikte materialen zijn kwalitatief hoogwaardig.
- Kleur- en materiaalgebruik sluit in principe aan op de reeds gerealiseerde bebouwing op het voorzieningeneiland (omgeving MFA); een groot deel van de hoofdmassa (gevels) bestaat uit een vergelijkbare baksteen;
- Het geheel is helder en zorgvuldig gedetailleerd.

2. Het Oranjewoud Beschermd gezicht

Waarden vanuit:
Samenwerkingsagenda. Cultuurhistorie. Dynamiek. De identiteit van Heerenveen. Groenstructuur.

Welstandsniveau: 1

Karakteristiek

Op 29 juni 2012 is dit gebied van rijkswege aangewezen als Beschermd dorpsgezicht. Daarom niveau 1.

Het gebied Het Oranjewoud heeft een herkenbare landschappelijke structuur. De kern van het gebied wordt gevormd door de landgoederen Oranjewoud en Oranjestein en de bijbehorende tuinen. Ten westen en ten oosten van dit kerngebied is er sprake van afwisseling tussen open (weide) en gesloten (bos) gebieden, die het karakter in belangrijke mate bepaalt. De bebouwing in het gebied is verdeeld in verschillende typen. In de eerste plaats zijn er de buitenhuizen Oranjewoud, Oranjestein en Klein Jagtlust. Deze huizen zijn zeer bepalend voor het karakter van het gebied. Dit geldt ook voor het gebouw van de Julia Jan Woutersstichting en het Prinsenhof. Al deze grote huizen, uitgezonderd het Prinsenhof, bestaan uit twee verdiepingen met een kap en nemen wat betreft schaal en architectuur een aparte plaats in. Bij de buitenhuizen hoort meestal ook een aantal dienstwoningen en bijgebouwen, die in stijl en kleur zijn aangepast aan het hoofdgebouw. Het tweede type bebouwing wordt gevormd door de boerderijen. Deze, deels ingrijpend verbouwde, boerderijen zijn van belang voor de structuur van het gebied. De boerderijen Stirumhoeve, Donglust en Oranjehoeve liggen op prominente, solitaire, plaatsen in het gebied. In de bebouwingsconcentraties langs de Prins Bernhardweg en de Marijkemuoiwei is ook een aantal boerderijen opgenomen. De meeste boerderijen zijn stelpen. De volgende categorie zijn de woonhuizen. Concentraties van woonhuizen zijn er op twee plaatsen, langs de Prins Bernardweg en de Krukmanslaan en langs de Marijkemuoiwei. Voor beide plaatsen geldt dat de doorzichten naar achter de bebouwing gelegen open gebieden van groot belang zijn. Een deel van de woonhuizen is gebouwd als dienstwoning. Deze woningen staan voor een deel op het terrein van de buitenplaats waar ze bij horen, maar ook in de concentraties langs de lanen zijn dienstwoningen te vinden. Ze bestaan over het algemeen uit één verdieping met zadeldak. De overige woonbebouwing bestaat uit een verzameling van verschillende stijlen, uit de periode vanaf ongeveer 1900 tot ongeveer 1940, met ook een aantal woningen van recenter datum. De overige bebouwing vormt een aparte categorie: de tuinhuisjes en uitkijktoren Belvédère. Het huidige hotel Tjaarda speelt een belangrijke rol in de structuur van het gebied, door zijn ligging op het knooppunt van vijf wegen.

Van belang is dat de noordelijke bebouwing grenst aan een bufferzone ten opzichte van de nieuwbouwwijk Skoatterwâld en dat de overgang naar het gebied ten noorden van de zandrug herkenbaar blijft. Over het algemeen is het contrast tussen visueel open en gesloten gebied van groot belang in Het Oranjewoud. Op de waarderingskaart zijn globaal een aantal zichtlijnen, de bijzondere bebouwing, de bosgebieden en de parkaanleg, de open ruimten en weilanden aangegeven. De onderlinge samenhang van dit soort elementen is bepalend voor het ruimtelijk karakter van het beschermde dorpsgezicht.

Kaart 1 *Waarderingskaart*

Bebouwingsbeeld
Kenmerkend zijn de onregelmatige bebouwde linten met bebouwingsclusters van woonhuizen en boerderijen langs de Prins Bernhardwerg, Marijkemuoi-weg en de Krukmanslaan. De bebouwing concentreert zich bij de eerste twee aan de noordzijde van het lint, bij de laatste aan de westzijde. De linten worden onderbroken door omvangrijke kavels met de landhuizen. De woonhuizen en boerderijen hebben een rooilijn kort en evenwijdig aan de weg, staan met de bebouwing op de kop van de kavel en overwegend met de noklijn dwars op de straat. De bebouwingstypologie van het buitenhuis is opgebouwd uit overwegend twee verdiepingen met een kap. De korrelgrootte is fors. Daarnaast heeft het gebied een sterk agrarische karakter. Boerderijen liggen zowel op prominente plekken in het gebied als ook langs de bebouwingslinten (Prins Bernhardweg en Marijkemuoi-weg) Woonhuizen staan op het terrein van de buitenplaats waar ze bij horen en in de linten. Ze bestaan in het algemeen uit één verdieping met kap (schilddak) en zijn opgetrokken met traditionele bouwmaterialen (baksteen, houten kozijnen, keramische dakpannen). Ook de gevelindeling en compositie van de gebouwen is overwegend traditioneel, met verticale gevelopeningen. De wegen in het gebied zijn eenvoudig van profiel (veelal onverhard) en worden begrensd door groene bermen met een dicht laan -beplanting. De openbare ruimte is eenvoudig ingericht.

Beleidsintentie

Het Oranjewoud is één van de visitekaartjes van Heerenveen, waarin aandacht tot en met de details nodig is. **Het behoud van cultuurhistorische waarde van dit landschappelijk gebied staat voorop.** Hierbij zijn de kwaliteiten doorzichten naar het open landschap van wezenlijk belang. De bebouwing die van invloed is op de beleving van het gebied, mag geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde van het beschermde gezicht.

Welstandscriteria

Algemeen:
- Het uiterlijk en de uitstraling van het bouwwerk mag geen afbreuk doen aan de context en de daarmee samenhangende cultuurhistorische waarde .
- Wijzigingen dienen te worden beoordeeld in nauwe samenhang met de oorspronkelijke opzet.

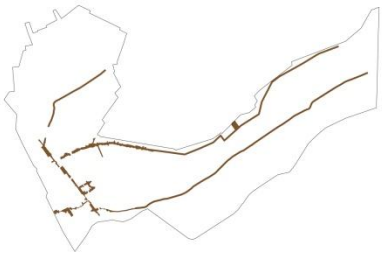
Plaatsing:
- Vrijstaande bebouwing in voornamelijk open bebouwingsbeeld.
- De richting van de gebouwen is wisselend (gerelateerd aan de weg of in de oorspronkelijke kavelrichting).

Hoofdvorm:
- Gebouwen bestaan uit 1 of 2 bouwlagen met kap; zadeldak of (afgeknot) schilddak.
- Villa's en landhuizen hebben een samengestelde massa -opbouw.
- Woningen hebben een enkelvoudige massa -opbouw.
- Aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.

Aanzichten:
- Bebouwing is gericht op de weg en of op het omringende parklandschap.
- De geleding en compositie van de panden is wisselend, waarbij de individuele expressie per pand voorop staat.
- Aansluiten bij /behoud van de bestaande gevelplastiek en detaillering is het uitgangspunt.

Opmaak:
- Gebruikte materialen zijn kwalitatief hoogwaardig.
- Gebouwen zijn in baksteen opgetrokken of voorzien van wit pleisterwerk.
- Daken van gebouwen zijn gedekt met dakpannen (evt. mat geglazuurd, niet glimmend),
- Daken zijn incidenteel rietgedekt, passend bij bijzondere typologie en/of bijzondere plaatsing.
- Toegepaste kleuren zijn aardkleuren voor de steen en zwart of rood voor de pannen.

3. Stedenbouwkundige hoofdlijnen; oude linten



Waarden vanuit:
Cultuurhistorie. Stedenbouwkundige hoofdstructuur. Dynamiek. De identiteit van Heerenveen.

Welstandsniveau: 1

Karakteristiek oude linten algemeen

Bebouwingstypologie en structuur in belangrijke mate bepalend. Van belang vanuit nota Cultuurhistorisch erfgoed, belangrijke identiteit van Heerenveen, vaak samenhangend met stedenbouwkundige / ontsluitingsstructuur van de hele gemeente . Kenmerk is individualiteit van de afzonderlijke panden en een bepaalde mate van openheid in de structuur, die in de dorpskernen verdicht. Veelal karakteristieke bebouwing, waarvan de architectonische details sterk mede bepalend zijn. Daarom niveau 1.

3a. Oude linten in de plaats Heerenveen -

Schans, Leeuwarderstraatweg (zuid van A7), Fok/Parallelweg eo, Breedpad, Heideburen, Nieuwburen, Compagnonstraat, Van Dekemalaan, Sieger van der Laanstraat, Burgemeester Falkenaweg, Tolhuisweg, Marktweg, Wolvegaasterweg, Rottumerweg, Koningin Julianaweg, Koningin Wilhelminaweg.

Karakteristiek

De oude linten van de plaats Heerenveen vormen de historische structuur van waaruit Heerenveen zich in de loop der eeuwen heeft ontwikkeld. Het is een noord-zuid structuur, die loopt vanaf de Leeuwarderstraatweg in het noorden tot de Wolvergaasterweg in het zuiden. De zijtakken, zoals De Schans en Heideburen, zijn de aansluitingen op de linten in het buitengebied. Uitzondering hierop zijn de Kon. Julianaweg, Kon. Wilhelminaweg en de Prins Bernhardweg. Dit zijn de historische verbindingen met Het Oranjewoud. In de jaren zestig is in dit gebied een villawijk aangelegd.
Kenmerkend voor de linten in de plaats Heerenveen is bebouwing aan beide zijden van het lint. Uitzondering hierop is het gebied tussen de kernen van Heerenveen en Oudeschoot, ter plaatse van de oost-west liggende groenstructuur van welstandsgebied 8. De hoofdzakelijk pandsgewijze en vrijstaande woonbebouwing staat op ruime kavels. De maat en het onbebouwde deel van de kavels neemt af naarmate de afstand tot de kern van Heerenveen kleiner wordt. De voortuinen hebben ongeveer gelijke diepte. In de kern van Heerenveen, bijvoorbeeld aan de Herenwal en Nieuwburen is de pandsgewijze bebouwing aaneengesloten en ligt de rooilijn direct aan de openbare weg. De bebouwing is georiënteerd op de weg waarbij de nok meestal loodrecht op de rooilijn staat. Uitzonderingen hierop zijn de planmatige ontwikkelde woningbouw in de Compagnonstraat, Van Dekemalaan en Sieger van der Laanstraat. Hier zijn de eerste sociale woningbouwplannen van Heerenveen gebouwd. De bebouwing heeft voornamelijk een woonfunctie, maar wordt (zeker dicht bij de kernen) afgewisseld met werkfuncties. De schaal van de bebouwing, in korrel en hoogte, is relatief klein. Op enkele plekken wordt dit afgewisseld door een grotere korrel, vaak uit de naoorlogse bouwperiode. Ook de historische villa’s en bedrijfsgebouwen hebben vaak een grotere schaal. De bebouwing is voornamelijk opgetrokken uit traditionele bouwmaterialen (baksteen, houten kozijnen, keramische dakpannen). Ook de gevelindeling en compositie is overwegend traditioneel, met verticale gevelopeningen.

3b. Oude linten in het buitengebied

Karakteristiek

In het buitengebied van Heerenveen zijn drie structurerende historische linten. In het noorden ligt een lint in de Veenpolder. Daarnaast zijn er twee lange oost-west linten, de ene langs de (voormalige) vaart uit de veenkoloniale ontwikkeling en de andere zuidelijke uit het woudontginnings gebied. Het bebouwingsbeeld van de linten kent veel overeenkomsten. Daarnaast hebben ze, vooral door de ligging, ook een eigen karakteristiek. De bebouwingsstructuur is voornamelijk halfopen tot open, met verdichting in de dorpskernen een ter plaatse van kruisingen met wegen. De bebouwingstypologie van afwisselend woonhuizen en boerderijen kent een bescheiden korrelgrootte van de bebouwing. De rooilijn ligt in principe kort en evenwijdig aan de weg. Uitzondering hierop zijn de de boerderijen, die meer naar achter op de kavel staan. De meeste bebouwing staat zo op de kop van de kavel. Meestal betreft het een enkelvoudige massaopbouw met een relatieve omvang van klein tot middelgroot voor de woningen en groot voor de boerderijen. De voornamelijk pandsgewijze bebouwing heeft een rechthoekige hoofdvorm en overwegend één bouwlaag met kap (schilddak, zadeldak, mansardedak) en overwegend de noklijn loodrecht op de straat. De bebouwing is opgetrokken uit traditionele bouwmaterialen (baksteen, houten kozijnen, keramische dakpannen). Ook de gevelindeling en compositie is overwegend traditioneel, met verticale gevelopeningen.

Oude lint in de Veenpolder - *Aengwirderweg*
Het bebouwingslint langs de Aengwirderweg kenmerkt zich door een hogere ligging dan het omringende land, waardoor vanaf het lint zichten de polder in mogelijk zijn. De weg wordt begeleid door een dubbele bomenrij, die overigens op vele plekken onderbroken is. Op veel plekken is een forse erfbeplanting aanwezig, met name op de achtergrens van de kavel. De bebouwing ligt aan beide zijden van de Aengwirderweg en heeft een dichte tot halfopen bebouwingsstructuur.

Oude lint uit de Veenkoloniale ontwikkeling -
Het Meer, Zestienroeden, Woudsterweg, Veensluis, Tramweg, Meyerweg, Ds. Veenweg, Eerste/Tweede Compagnonstraat, H. de Vosweg, J. Alberdaweeg, S. Brinksmaweg, J. va. Damweg, Bij de Leijweg
Het bebouwingslint van **Heerenveen tot Bontebok** kenmerkt zich door bebouwing aan beide zijden van de (voormalige) vaart, met een dichte tot halfopen bebouwingsstructuur. De twee zijwegen **Zestienroeden en Woudsterweg** wijken op een paar punten af van de ruimtelijke opbouw van het lint. Hier is de bebouwing slechts aan de westzijde. Aan de Zestienroeden staat voornamelijk agrarische bebouwing van rond 1900. Terwijl de Woudsterweg zich kenmerkt door vrijstaande woningen uit de jaren dertig van de twintigste eeuw. Het bebouwingslint van **Bontebok tot de Gorredijksterweg** kenmerkt zich door deels een dubbel bebouwingslint (een weg met bebouwing aan beide zijden van het water) en deels een enkel bebouwingslint (aan één zijde van de vaart). Het is een ijle bebouwingsstructuur, met een groot aantal open kavels tussen de bebouwing. Het lint heeft in dit stuk een groen karakter door de forse erfbeplanting (waardoor de boerderijen als eilanden in het landschap liggen), de aaneengesloten wegbeplanting langs het overgrote deel van het lint, de invulling van een aantal kavels met bos en het gebruik van groene singels als kavelscheiding. Nog markante bebouwing met autonoom karakter zijn het **Eerste en Tweede Stichtingspad**. Deze cultuurhistorisch waardevolle paden zijn gebouwd als boerderijencomplex 'Helpt Elkander', op initiatief van de P.W. Janssens Friese Stichting tot verzelfstandiging van arme veenarbeiders. Het is een voorbeeld van de noord-zuid georiënteerde voormalige wijken met daaraan kleinschalige, agrarische bebouwing. Het bebouwingslint van de **Gorredijksterweg tot de oostelijke gemeentegrens** kenmerkt zich door deels een dubbel bebouwingslint (bebouwing aan beide zijden van het water, bij Jubbega) en deels een enkel bebouwingslint (aan één zijde van de vaart). Het heeft

veelal een ijle bebouwingsstructuur, met een groot aantal open kavels tussen de bebouwing. Het lint heeft in dit stuk een groen karakter door de forse erfbeplanting (waardoor de boerderijen als eilanden in het landschap liggen), de aaneengesloten wegbeplanting langs het overgrote deel van het lint en het gebruik van groene singels als kavelscheiding.

Oude lint uit de Woudontginning - *Schoterlandseweg*
Het bebouwingslint heeft bebouwing aan beide zijden van het lint. Het straatprofiel is vrij breed, met over het algemeen een rijweg met aan weerszijden een berm en fietspad. De bebouwing is vrijstaand met verspringende rooilijn. De bebouwing staat evenwijdig aan de kavelgrenzen. Uitzondering hierop is het oostelijk deel van de Schoterlandseweg (na de kruising met de Nijeberkoperweg) waar de bebouwing zich op de weg oriënteert. De bebouwingstypologie is afwisselend boerderijen en woonhuizen, waarbij meer naar het oosten de agrarische bebouwing overheerst.

3a/b. Beleidsintentie oude linten algemeen

Het onregelmatige karakter van de bebouwingsstructuur in relatie met het openlandschap vormt een specifieke waarde. **Het beleid van de linten is in het algemeen gericht op het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit.** De aanwezige bebouwingskenmerken karakteristieke elementen, de overwegend traditionele vormgeving en materialisering moet worden gerespecteerd.

3a/b. Welstandscriteria oude linten algemeen

Plaatsing:

- Plaatsing op korte afstand tot de weg, vergelijkbaar met karakteristiek directe lintomgeving. (Agrarische, bedrijf- , maatschappelijke gebouwen en historische villa's staan meestal op enige afstand tot de weg)
- Richting van de gebouwen aansluitend aan karakteristiek directe lintomgeving (voornamelijk haaks of evenwijdig aan de weg, soms in de oorspronkelijke kavelrichting)

Hoofdvorm:

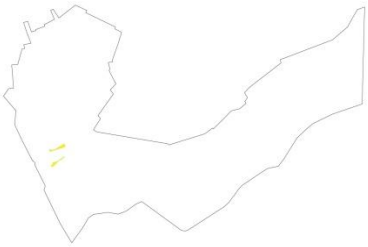
- Gebouwen bestaan in de linten van het buitengebied uit één bouwlaag met kap (schilddak, zadeldak, mansardedak, afgeknot schilddak (ringkap).
- Gebouwen bestaan in de linten van plaats Heerenveen uit één of twee bouwlagen met kap (schilddak, zadeldak, mansardedak, afgeknotte ringkap)
- De individuele bebouwing heeft een enkelvoudige massaopbouw.
- De korrelgrootte is vergelijkbaar met korrelgrootte van bebouwing met zelfde functie directe lintomgeving.
- De relatieve omvang van woonbebouwing is klein of middelgroot, tot groot bij de agrarische, bedrijfs- , maatschappelijke gebouwen en historische villa's
- In het lint van de plaats Heerenveen, dicht bij het centrum zijn uitzonderingen in korrelmaat en hoogte tot 4 bouwlagen mogelijk, mits het algemene karakter van het lint niet wordt aangetast. (zie ook bestemmingsplan)
- In het lint van de plaats Heerenveen kunnen als uitzondering grotere bedrijfsgebouwen of grote wooncomplexen zijn afgedekt met een plat dak, mits het algemene karakter van het lint niet wordt aangetast.
- Aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

Aanzichten:

- De bebouwing is gericht op de openbare weg. Bij een grotere afstand tot de naastgelegen woning is de bebouwing ook overhoeks georiënteerd.
- De geleding en compositie van de panden is wisselend, waarbij de individuele expressie per pand voorop staat.
- De gevelindeling en compositie is overwegend traditioneel, met verticale gevelopeningen.
- Middels verfijnde detaillering heeft de gevel een zekere beleefbare plastiek (geen volledig vlakke gevels) passend in de omgeving.

Opmaak:

- Gebruikte materialen zijn kwalitatief hoogwaardig.
- Gebouwen zijn opgetrokken in baksteen.
- Daken van de hoofdgebouwen zijn gedekt met dakpannen (mat, niet glimmend)
- Er wordt gebruik gemaakt van gedekte kleuren (aardkleuren: rood en bruinachtige tinten) voor de steen en antraciet -zwart of oranj-rood voor de dakpan
- In het lint van de plaats Heerenveen is als uitzondering ook gevelpleisterwerk en een zinken of rieten dak mogelijk, mits het algemene karakter van het lint niet wordt aangetast.



4. Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Hoofdentrees

K.R. Poststraat, Atalantastraat/Koornbeursweg/Oude Veenscheiding (tot Ds. Kingweg)

Waarden vanuit:
Stedenbouwkundige hoofdstructuur. Dynamiek. De identiteit van Heerenveen (deels). Ontwikkelingsgebieden (deels).

Welstandsniveau: 1
K.R Poststraat en Atalantastraat/Koornbeursweg vanwege functie als belangrijke entrees naar het centrum.

Karakteristiek
Deels is hier een sterke karakteristiek van redelijk stedelijke bebouwing aanwezig met een mix aan functies. De bebouwing is voornamelijk pas vanaf de tweede helft van de twintigste eeuw ontwikkeld. De meeste bebouwing heeft een relatief grotere schaal in korrel en hoogte. Deze bebouwing is vaak plat afgedekt. Uitzondering hierop vormt de grondgebonden woonbebouwing aan de noordzijde van de K.R. Poststraat en de zuidzijde van de Koornbeursweg. Deze sluit qua karakteristiek meer aan bij de bebouwing van het aansluitende gebied Heerenveen Noord en Midden (welstandsgebied 4). De stedenbouwkundige hoofdlijnen vormen de belangrijke entrees en verkeerstructuren van het centrum van Heerenveen. De structuur en samenhang van de bebouwing langs deze lijnen is bepalend voor de beleving van de identiteit van Heerenveen. Daarom niveau 1.

Beleidsintentie
Met het oog op de publieke ligging van deze entrees van het centrum, dient de bebouwing een representatief karakter te hebben. **Streven is de stedelijke beleving van de entrees te versterken, waarbij de samenhang tussen de gebouwen van wezenlijk belang is.** Dit impliceert sterke hoofdlijnen en een afgewogen detaillering, die de grote lijnen van het ontwerp ondersteunt.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bebouwing vormt een sterk samenhangend geheel, toont zich eigentijds / modern en heeft een representatieve uitstraling.
- De bebouwing (vaak in grotere schaal) is op zorgvuldige wijze in het bestaande stedenbouwkundig structuur ingepast, waarbij kwaliteiten van de directe omgeving worden gerespecteerd, en zo mogelijk nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

Plaatsing

- De bebouwing staat in de rooilijn langs de stedenbouwkundige hoofdlijn.
- De bebouwing is voornamelijk oost-west gericht en versterkt de werking als 'stedelijke wand'.

Hoofdvorm

- De bebouwing presenteert zich als een duidelijk zelfstandig volume (of als een bebouwingscluster)
- Er is sprake van een evenwichtige en heldere massaopbouw.
- Eventuele aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.

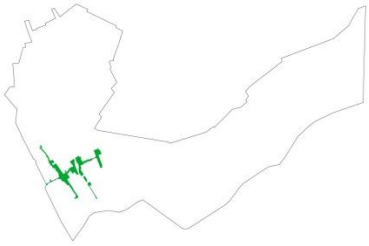
Aanzichten

- De bebouwing is georiënteerd op de stedenbouwkundige hoofdlijn.
- Op hoeken met openbare ruimte is de bebouwing ook overhoeks georiënteerd, maar wel in ondergeschikte mate ten opzichte van de hoofdlijn.
- De bebouwing heeft een open karakter, zonder gesloten zijden grenzend aan het openbare gebied.
- De aansluiting op het maaiveld rondom is helder en zorgvuldig vormgegeven.

Opmaak

- Gebruikte materialen zijn kwalitatief hoogwaardig.
- Gevelkleur is sprekend , waarbij een hele felle of overwegend gedekte /donkere uitstraling wordt vermeden (middentoon).
- Het geheel is helder en zorgvuldig gedetailleerd.

5. Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Lange lijnen



Haskeruitgang/Ds. Kingweg /De Zanden (1) en Rottumerweg/Oranje Nassaulaan (2) en C. van Marxveldtlaan/ L. Ademalaan/ Van Bienemalaan (3)

Waarden vanuit:
Stedenbouwkundige hoofdstructuur. Dynamiek. De identiteit van Heerenveen. Groenstructuur.

Welstandsniveau: 2

Karakteristiek
Deze stedenbouwkundige hoofdlijnen bestaan uit twee doorgaande noord-zuid structuren en één oost- west structuur. Ze hebben alle drie een overwegend groen karakter, maar ook, vooral door de ligging, een eigen karakteristiek. De diverse aangrenzende sportterreinen versterken het groene karakter. Met name de lijnen (1) en (2) verbinden grote delen van Heerenveen over een grote lengte. Belangrijke publieke functies, waaronder scholen, (vrijwel alle) sportterreinen en bijvoorbeeld museum Belvédère zijn gekoppeld aan deze lijnen. De hoofdstructuur van de bebouwing, met name een reeks van grotere bebouwing, is mede bepalend voor de kwaliteit en herkenbaarheid van deze belangrijke stedenbouwkundige lijnen.
De bebouwingstypologie bestaat deels uit grotere bebouwingselementen met maatschappelijke en bedrijfsfuncties, maar ook woonfuncties (bijvoorbeeld de Muntflats), die herkenbare elementen langs de lijnen vormen. Daarnaast is sprake van planmatig ontwikkelde woningen en woongebouwen. Uitzondering hierop zijn ondermeer de individuele woningen bij de stedenbouwkundige hoofdlijn (3) aan de oostzijde van de A32. In een aantal gevallen liggen woningen met de achterzijden naar de lijnen. Deze vallen buiten dit gebied. De combinatie van herkenbare bouwmassa's en het groene karakter van de lijnen is essentieel. Kwaliteit wordt minder bepaald door de details van de bebouwde omgeving. Daarom niveau 2.

Uitgangspunt is dat de lijnen zich in de loop van de tijd verder kunnen ontwikkelen, gericht op het vergroten van de herkenbaarheid en 'leesbaarheid' van de structuur van Heerenveen. Door opname van dit gebied in de welstandsnota zijn aparte beeldkwaliteitplannen voor deze ontwikkelingen in principe overbodig.

Beleidsintentie

De lange lijnen van de doorlopende stedenbouwkundige hoofdstructuur vormen een belangrijk onderdeel van de publieke beleving. De bebouwing dient een representatief karakter te hebben waarbij de groene karakteristiek van de lange lijnen wordt ondersteund. **Streven is de beleving van deze doorgaande structuren te versterken, waarbij de herkenbaarheid en samenhang van de bebouwing (onderling en met het groen) van belang is.**

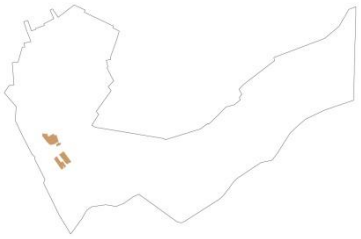
Welstandscriteria

Algemeen
- De bebouwing heeft een representatieve uitstraling passend bij het karakter van de betreffende structuur.
- De bebouwing vormt een samenspel met de doorlopende groene structuur.

Plaatsing
- De bebouwing is op zorgvuldige wijze in de bestaande stedenbouwkundig structuur gesitueerd;
- Bebouwing richt zich op de stedenbouwkundige hoofdlijn, of staat solitair in het groen.

Hoofdvorm
- De bebouwing presenteert zich als een duidelijk zelfstandig volume of als een bebouwingscluster;
- Er is sprake van een evenwichtige en heldere massaopbouw.

Opmaak
- Gebruikte materialen zijn kwalitatief hoogwaardig;
- Het geheel is helder en zorgvuldig uitgewerkt.



6. Heerenveen Noord en Midden

Waarden vanuit:
Cultuurhistorie. Stedenbouwkundige hoofdstructuur (wijken met / bij voorzieningen). Dynamiek (deels). De identiteit van Heerenveen. Ontwikkelingsgebieden (deels).

Welstandsniveau: 2

Karakteristiek

Woonwijken met een sterk samenhangende stedenbouwkundige structuur. Bebouwing speelt een belangrijke rol in de karakteristiek van deze wijken (waarbij groen veel minder bepalend is dan in de 'buitenwijken'), met over het algemeen hogere architectonische kwaliteit (ook details bepalend, dynamiek, bijzondere functies, nieuwe ontwikkelingen, nabijheid centrum en Sportstad) mede bepalend voor de identiteit van Heerenveen (o.a. jaren 30 kwalitatief wonen, arbeiderswoningen, Delfts rood, etc.) Daarom (de enige woonwijken) niveau 2.

6a. Heerenveen Noord

Karakteristiek

De omgeving van de Van Maasdijkstraat en J.H. Kruisstraat kenmerkt zich als een planmatige uitbreiding volgens vooroorlogse stedenbouwkundige uitgangspunten: regelmatig stratenpatroon met lange zichtlijnen en geknikte woonstraten. Herkenbaar is de pandsgewijze en vrijstaande woonbebouwing op relatief ruime kavels. De voortuinen tussen de openbare weg en de bebouwing zijn van ongeveer gelijke diepte. Van waarde is de grote architectonische samenhang door de korte bouwperiode (ongeveer 1925-1940). De bebouwing is opgetrokken uit traditionele bouwmaterialen (baksteen, houten kozijnen, keramische dakpannen). Ook de gevelindeling en compositie is overwegend traditioneel. De omgeving van de Buitenbaan is aangelegd in de naoorlogse periode, waarbij de pandsgewijze vrijstaande woonbebouwing op groene kavels staan en met voortuinen aansluiten op de openbare weg. De Bloemenbuurt en omgeving is kenmerkend voor de wederopbouwperiode. Groen, openbare voorzieningen en diversiteit in woningtypen speelt een belangrijke rol. Een bouweenheid staat altijd op een ruime groene kavel met voortuinen als overgang naar de openbare weg. Per straat is hier een woningtype, vrijstaand, dubbele woning of bouwblok. De vormentaal is kenmerkend voor de wederopbouw: Metselwerk, schuine kappen en geringe bouwhoogte met maximaal twee bouwlagen. De Kastanjelaan is als hoofdas monumentaal vormgegeven. Hieraan is op het terrein van het voormalige sportpark in de jaren negentig van de twintigste een zorginstelling ontwikkeld met voor de wijk een middel grote schaal. Het Tjongerschans ziekenhuis is met bijpassende grote schaal een uitzondering in het gebied. Als regionale functie is de ziekenhuisbebouwing mede bepalend voor de identiteit van Heerenveen. Een deel van het gebied Heerenveen Noord ligt ten zuiden van de K.R. Poststraat. Dit kent een minder samenhangend stedenbouwkundig plan, bebouwing of vormentaal. Dat komt met name door de overgangen daar de doorgaande structuren, de K.R. Poststraat en Heideburen. Karakteristiek is hier wel de samenhang in de Pastoriestraat, die als eerste sociale woningbouwproject van Heerenveen is ontwikkeld.

6b. Heerenveen Midden

Karakteristiek

De naoorlogse uitbreidingen (tot 1971) concentreren zich voornamelijk ten zuiden van de historische kern van Heerenveen. Het gebied werd niet in één keer bebouwd, maar aan de hand van verschillende deelplannen, die nu nog duidelijk te herkennen zijn. Het belangrijkste uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze wijk was het creëren van een harmonieus stadsdeel. Ook al verschillen de architectuur en stedenbouwkundige uitgangspunten van de verschillende deelgebieden, kenmerkend is de aanwezigheid van lange groenstructuren als structurerende lijnen in de wijk. De twee noord -zuid gerichte openbare ruimte structuren zijn de groene Le Roy tuinen in het oostelijk deel en de groen -blauwe Kempenearssingel in het westelijk deel. De enige doorgaande oost-west verbinding, de Mr. Halbe Binnertstraat – Jan Mankeslaan, ligt in het midden van de wijk en vormt de wijkas. De oostkant van de wijk kenmerkt zich voornamelijk door de planmatige uitbreiding uit de naoorlogse perioden met een stempelverkaveling, bestaande uit een aantal bouwblokken met verschillende typologie en bouwhoogte. De naoorlogse woningbouwarchitectuur, veel etagebouw, heeft afwisselend een plat dak of kap. Bouwhoogten zijn afwisselend van één tot vier bouwlagen. Bijzondere bebouwing, zoals scholen, winkels en kerken, zijn geclusterd en liggen aan de centrale groene structuur. Grenzend aan de het historisch lint, o.a. in de Meineszstraat en de Van Goghlaan , staan ook enkele vrijstaande en dubbele woonhuizen van 1 of 2 lagen met kap (voornamelijk parallel aan de straat). Het westelijk deel van de wijk geeft een gevarieerder beeld met duidelijk herkenbare verschillende deelgebieden. De naoorlogse vormentaal is hier goed te herkennen waarbij de woningen zijn opgetrokken uit baksteen met een kap of plat dak. De gebieden bestaan voornamelijk uit bouwblokken van geschakelde woningen. Opvallend is dat zijtuinen vaak onbebouwd zijn en veelal een groen karakter hebben. De korrelmaat is over het algemeen wat kleiner dan in het oostelijk deel van de wijk. Zowel in het (vernieuwde) deelgebied Tuindorp (omgeving Eeltje Halbertsmastraat) als bij de bebouwing uit het einde van de twintigste eeuw, aan de westkant van de Kempenearssingel komen veel dubbele en enkele vrijstaande woonhuizen voor. De laatste jaren zijn diverse deelgebieden in de wijk herontwikkeld, waarbij bestaande kwaliteiten van de wijk zijn versterkt. De nieuwe bebouwing voegt zich in de bestaande structuur en heeft beeldkenmerken van de oude bebouwing overgenomen, zij het met een hoger kwaliteit materialen en detailniveau. Bij de nieuwe ontwikkeling worden verschillende kleinschalige openbare ruimtes toegevoegd waarbij de oost- west verbindingen in de wijk worden versterkt.

6a/b. Beleidsintentie

Het uitgangspunt voor deze woonwijken is dat herkenbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle stedenbouwkundige structuur en architectuur behouden blijft. De **karakteristiek van en samenhang tussen de bebouwing van de verschillende deelgebieden** is hiervoor van wezenlijk belang. Hierbij moet op zorgvuldige wijze aandacht worden besteed aan de hoekoplossingen (stedenbouwkundig en architectonisch) en de overgangen naar het openbaar gebied.

6a/b. Welstandscriteria

Plaatsing:

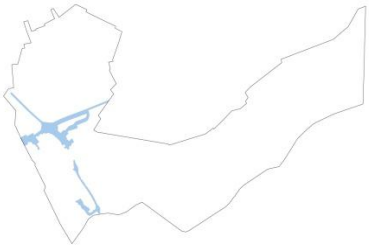
- Gebouwen zijn in de rooilijn gesitueerd
- Bebouwing is gericht op de openbare weg

Hoofdvorm:

- Er is sprake van samenhang per (bouw) blok of straatwand.
- De individuele bebouwing heeft een enkelvoudige massaopbouw.
- Aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

Opmaak:

- Woningen / Woongebouwen zijn opgetrokken in baksteen.
- Daken van de hoofdgebouwen van woningen zijn gedekt met dakpannen
- Er wordt gebruik gemaakt van aardkleuren (rood en bruinachtige tinten) voor de steen en zwart of oranje- rood voor de dakpan
- De bebouwing heeft een kwalitatief detailniveau passend bij de directe omgeving (bv. bij de jaren ’30 woningen meer aandacht voor details en overgangen gevel - dak, bij naoorlogse woningen hoeft hier minder aandacht aan besteed te worden)



7. Zichtzones bedrijventerreinen

Waarden vanuit:
Samenwerkingsagenda. Dynamiek. De identiteit van Heerenveen. Ontwikkelingsgebieden (deels).

Welstandsniveau: 2

Karakteristiek

Mede beeldbepalend voor de beleving van Heerenveen (vaak de hoofdentree voor bezoekers maar ook voor voorbijgangers). De kwaliteit van de bebouwing is niet overal 'top', maar wel karakteristiek, vooral vanuit het totaalbeeld. Dynamiek en vaak grote schaal vragen om specifieke eigenschappen en daarmee sturing. De beleving van deze gebieden gebeurt vooral vanuit de auto of trein, met een redelijke snelheid. Details zijn daardoor niet zozeer beeldbepalend. Daarom niveau 2.

Beleidsintentie

Met het oog op de publieke ligging aan de entrees van Heerenveen dient de bebouwing een representatief karakter te hebben. De bebouwing is meestal al van veraf zichtbaar. De architectuur moet ook bij grote snelheid te begrijpen zijn. Dit impliceert sterke hoofdlijnen en een afgewogen detaillering, die de grote lijnen van het ontwerp ondersteunt. **Streven is de karakteristieke beleving van Heerenveen te versterken.**

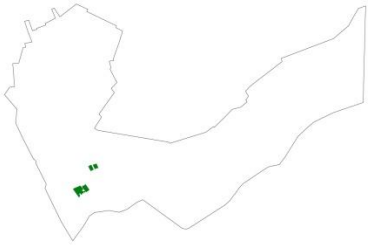
Welstandscriteria

Algemeen:
- Samenhang op de schaal van de gehele kavel
- Het gedeelte van het gebouw dat gericht is op de zichtzone heeft een representatieve uitstraling, ook overhoeks.

Plaatsing:
- Gebouwen zijn vrijstaand met een half open tot open bebouwingsbeeld
- De richting van de gebouwen is haaks op of de parallel aan de ontsluiting
- De plaatsing van gebouwen leidt tot een samenhangend geheel met een heldere ordening.
- Eventuele accenten kunnen hierop een uitzondering vormen en aandacht vragen

Hoofdvorm:
- Er is sprake van een evenwichtige en heldere massaopbouw.
- Bouwmassa's (eventueel samengesteld) vormen een samenhangende compositie

Aanzichten / Opmaak:
- Eenvoudige gevelindeling en eenduidige materiaaltoepassing, waar bij middelgrote en grote gevelvlakken een gevelgeleding wordt toegepast.
- Terughoudend kleurgebruik waarbij eventueel op ondergeschikte onderdelen andere kleuren (bijvoorbeeld voor accenten en voor herkenbaarheid van de functionele indeling)



8. Groenstructuren

Landgoederen zone plaats Heerenveen:
- *Noord-zuid: Buitenplaatsen Skoatterwâld*
- *Oost-west: omgeving Thialf en zorginstellingen*

Waarden vanuit:
Samenwerkingsagenda. Cultuurhistorie. De identiteit van Heerenveen. Groenstructuur. Ontwikkelingsgebieden (deels).

Welstandsniveau: 1 en 2

8a. Groenstructuur - *Buitenplaatsen Skoatterwâld*

Karakteristiek
De twee buitenplaatsen uit van de 21ste eeuw, het Zwanenwoud en Herenwoud, zijn als bijzondere autonome bebouwingsclusters gebouwd als overgang tussen het historische landgoederengebied Het Oranjewoud en Skoatterwâld, de meest recente uitbreidingswijk van de plaats Heerenveen. Deze twee buitenplaatsen zijn, vergelijkbaar met de historische landgoederen, gebouwd als onderdeel van een groene en structurerende elementen. Grote verschil met de historische landgoederen is dat hier de groenstructuren de centrale openbare ruimte in de wijk vormen en dat de bebouwing is opgebouwd uit een cluster van bijzondere, geschakelde grondgebonden woningen. De twee moderne buitenplaatsen zijn mede bepalend voor de identiteit van Heerenveen. Daarom niveau 1.

Voor de beide buitenplaatsen zijn eigen beschrijvingen gemaakt en specifieke welstandscriteria opgesteld (de reeds bestaande kaders en criteria zijn in de Welstandsnota opgenomen).

Beleidsintentie
De groene noord- oost structuur met de twee moderne buitenplaatsen vormen een belangrijk onderdeel van de wijk Skoatterwâld. De bebouwing heeft een alzijdig en representatief karakter in relatie tot de groene openbare ruimte. **Streven is de stedenbouwkundige en architectonische samenhang tussen de bebouwing binnen een cluster en met het groen te behouden.**

8a-1. Het Zwanenwoud

Karakteristiek

Een wezenlijk kenmerk van het Zwanenwoud is de manier waarop het landschap – deels door bebouwing deels door architectonisch groen - is geordend, opgedeeld en ingericht. Daarbij vormen de elementen waaruit het park is samengesteld (zoals de lanen met de banken, het water, het groen en de hagen bij de woningen) evenzeer een onlosmakelijk geheel als de vrij in het landschap geplaatste buitenplaatsbebouwing.

De ruimtelijke opzet van Het Zwanenwoud wordt gekenmerkt door symmetrie, verre doorzichten en een positionering van de bebouwing langs de randen van het park.
De Buitenplaats is van de omgeving gescheiden door brede singels; toegangen tot het Park zijn slechts aanwezig waar de in de lengteas gelegen Kastanjelaan door dwarsverbindingen (wegen en langzaam verkeersroutes) wordt gekruist en voorts via bruggen ter hoogte van de buitenplaatswoningen.

Langs de centrale as zijn volgens een bepaalde regelmaat accenten aangebracht in de vorm van een boomgaard, een vijver, verbredingen rond een solitair geplaatste monumentale boom of ter plaatse van een doorsteek voor langzaam verkeer; karakteristieke parkbanken maken deel uit van het gewenste totaalbeeld.

Een bijzonder aspect in de opzet van de buitenplaats is de afwezigheid van particuliere tuinen aan de parkzijde; in de mogelijkheid tot verblijf buiten de woning is voorzien door -in de openbare ruimte- een tussen parkniveau en woonniveau "zwevende" vlonderconstructie aan te leggen.

Kenmerken van de Buitenplaatsbebouwing

- De buitenplaatsbebouwing vormt door positie, hoofdvorm en architectonische expressie een onlosmakelijk geheel met de opzet en inrichting van het Park.
- De in totaal 54 woningen verdeeld over twee bebouwingsstroken, elk bestaande uit 7 gebouwen, zijn volgens twee symmetrieassen gegroepeerd langs de randen van het Park.
- De ruimte tussen de losse gebouwen biedt doorzichten naar het de buitenplaats omringende woongebied van Skoatterwâld.
- De hoofdvorm van de woongebouwen wordt gekenmerkt door een regelmatige afwisseling van lage en hogere gedeelten (torentjes). Het hoogteverschil wordt geaccentueerd door het sterke kleurcontrast tussen de wit gekeimde torens en de tussenliggende, zwarte lagere bouwgedeelten.
- Het uitzonderlijke karakter van de bebouwing in het Zwanenwoud wordt onderstreept door de op de daken geplaatste pinakels en gestileerde zwanen. Het aldus samengestelde levendige en verfijnde silhouet verleent het Zwanenwoud - ook bij waarneming op grotere afstand - een grote mate van herkenbaarheid.
- Kenmerkend voor het gevelbeeld zijn voorts de in een regelmatig patroon aangebrachte piramidevormige elementen volgens welk patroon tevens de gevelopeningen zijn geplaatst.
- De architectonische expressie van de bebouwing is aan de voorzijde en de achterzijde gelijk met dien verstande dat aan de parkzijde (= achterzijde) op het woonniveau grote vensters zijn aangebracht. Daardoor kan de mogelijkheid van uitzicht vanuit de woning op het park maximaal worden benut.
- Aan de entreezijde van de woningen zijn los van de woning geplaatste carports en bergingen gesitueerd. Deze bebouwing -alhoewel zorgvuldig gedetailleerd- vormt in het gebouwenensemble van de buitenplaats een minder duurzaam en uit oogpunt van beeldkwaliteit kwetsbaar onderdeel.

Beleidsintentie

Het Zwanenwoud vertegenwoordigt tezamen met het Heerenwoud en de historische buitenplaats Oranjewoud een belangrijke groen- en verblijfskwaliteit voor Skoatterwâld; tevens verlenen deze buitenplaatsen een belangrijke kwaliteitsimpuls aan de ontwikkeling van bebouwing en ruimte in de gehele wijk. **Het is dan ook de wens van de gemeente Heerenveen de oorspronkelijke samenhang en het oorspronkelijk beeld van het Zwanenwoud en het Heerenwoud zoveel mogelijk in stand te houden.** Voor het bereiken van het beoogde monumentale en duurzame beeld van bebouwing en ruimte is evenwel tijd nodig: een periode van consolidatie waarin de parken gestalte krijgen en de bebouwing -behalve voor het noodzakelijke onderhoud- met rust wordt gelaten.

Welstandscriteria
In het verlengde van de hiervoor gegeven typering van bebouwing en ruimte kunnen de volgende welstandscriteria worden geformuleerd waaraan bouwaanvragen dienen te worden getoetst:

Hoofdopzet
- De uniformiteit en symmetrie van de bebouwing -kenmerkend voor de oorspronkelijke samenhang- dienen op complexniveau en op bouwblokniveau te worden gehandhaafd. Dit uitgangspunt geldt voor zowel de entreezijde als de parkzijde van de bebouwing.

Hoofdvorm gebouwen
- De hoofdvorm van elk bouwblok -met name de bestaande afwisseling van hogere en lagere bouwdelen -dient te worden gehandhaafd. Het aanbrengen van balustrades op dakranden is niet toegestaan.

Karakteristieke details
- De voor het Zwanenwoud kenmerkende ornamenten (zwanen, pinakels, piramidevormige gevelstenen) dienen te worden gehandhaafd. In geval van vervanging dienen de elementen in dezelfde uitvoering (materialisatie, kleur,vorm en afmetingen) te worden teruggebracht.

Gevelbeeld
- De vorm, de grootte en de hoogte -breedte verhouding van de raam- en deuropeningen, de raamindelingen en de kozijnprofielen mogen niet worden gewijzigd; dit geldt tevens voor de grote vensters aan de parkzijde.
- Het toevoegen van raamopeningen is slechts toegestaan in de zijgevels van de bouwblokken mits ingepast binnen het bestaande patroon van (blinde)ramen en gevelornamenten en qua detaillering identiek aan de bestaande gevelopeningen en kozijnen.

Materiaal- en kleurgebruik
- Het oorspronkelijke materiaalgebruik dient - ook na herstelwerkzaamheden - te worden gehandhaafd.
- De oorspronkelijke kleurstelling van de woninggevels en van de bijgebouwen dient te worden gehandhaafd.

Bijgebouwen
- Het aanbrengen van hekwerken hoger dan 1m en/of deuren in de carports en het vergroten van bergingen is niet toegestaan, noch aan de straatzijde noch aan de tuinzijde van de carports.

Erfscheidingen
- Instandhouding van hagen als erf scheiding is gewenst. Dit geldt vooral voor hagen die dienen als zij –erf scheiding met het openbare gebied. Gebouwde erf scheidingen moeten aansluiten bij het uniforme en symmetrische beeld van het Zwanenwoud als geheel. Gebouwde zij –erf scheidingen die grenzen aan het openbaar gebied, worden voor 90% uitgevoerd als open constructie, met eventuele beplanting.

Overige
- Eventueel aan te brengen schoorstenen dienen te voldoen aan de volgende richtlijnen: . situering minimaal 3 m achter de gevels bij de hoge bouwdelen en symmetrisch ten opzichte van de breedte van de woning; . situering minimaal 3 m achter de voor- en achtergevels bij de lage bouwdelen en symmetrisch ten opzichte van de breedte van de woning; . hoogte maximaal 1 m afwerking met metselwerk in de kleur van de woning, doorsnede ommetseling 60x60 cm.

8a-2. Het Heerenwoud

karakteristiek

De ruimtelijke opzet van Het Heerenwoud wordt gekenmerkt door symmetrie en verre doorzichten; de bebouwing is verdeeld over twee symmetrisch in de Buitenplaats gesitueerde halfcirkelvormige gebouwen welke worden omgeven door een glooiend Park.

De Buitenplaats is van de omgeving gescheiden door brede singels; toegangen tot het Park zijn slechts aanwezig waar het zich ver in noordelijke richting uitstrekkende Park door dwarsverbindingen (wegen, langzaamverkeer routes en voetgangersverbindingen) wordt gekruist. Voorts is de Buitenplaats ontsloten via een tweetal autoverbindingen ter hoogte van de buitenplaatswoningen.
Het Park wordt over de gehele lengte (vanaf Het Meer aan de noordzijde tot Oranjewoud aan de zuidzijde) gekenmerkt door heuvelachtig terrein. Een wandelroute in de lengterichting van het Park doorkruist de bebouwing van de buitenplaats.

De "binnenzijde" van de buitenplaatsbebouwing contrasteert met de buitenzijde door een waterrijke inrichting en - in tegenstelling tot het omringende hooggelegen Park - een diepliggend vlonderpad. Alle woningen hebben aan deze zijde een door schanskorven omkaderde tuin.

Kenmerken van de Buitenplaatsbebouwing

- De buitenplaatsbebouwing vormt door positie, hoofdvorm en architectonische expressie een onlosmakelijk geheel met de opzet en inrichting van het Park. - De in totaal 46 woningen zijn verdeeld over twee gebogen woongebouwen, welke symmetrisch zijn gesitueerd langs de middenas van het Park.
- De robuuste hoofdvorm van de woongebouwen wordt behalve door de gebogen vorm vooral gekenmerkt door een expressief silhouet, geïnspireerd door de "Friese Jugendstil".
- Het uitzonderlijke karakter van de bebouwing in het Heerenwoud wordt onderstreept door het samenspel van het glooiende terrein en de golvende beweging van het bebouwingssilhouet. Het aldus samengestelde levendige silhouet van gebouw en omgeving verleent het Heerenwoud een grote mate van herkenbaarheid.
- Kenmerkend voor het gevelbeeld zijn voorts het patroon van gebogen lijnen aan de voorzijde en de karakteristieke gebogen ramen aan de achterzijde van de bebouwing.

Beleidsintentie

Het Heerenwoud vertegenwoordigt tezamen met het Zwanenwoud en de historische buitenplaats Oranjewoud een belangrijke groen- en verblijfskwaliteit voor Skoatterwâld; tevens verlenen deze buitenplaatsen een bijzondere kwaliteitsimpuls aan de ontwikkeling van bebouwing en ruimte in de gehele wijk. **Het is dan ook de wens van de gemeente Heerenveen het oorspronkelijk beeld van het Zwanenwoud en het Heerenwoud zoveel mogelijk in stand te houden.** Voor het bereiken van het beoogde monumentale en duurzame beeld van bebouwing en ruimte is evenwel tijd nodig: een periode van consolidatie waarin de parken gestalte krijgen en de bebouwing - afgezien van het noodzakelijke onderhoud- met rust wordt gelaten.

Welstandscriteria
In het verlengde van de hiervoor gegeven typering van bebouwing en ruimte kunnen de volgende welstandscriteria worden geformuleerd waaraan bouwaanvragen dienen te worden getoetst:

Hoofdopzet
- De uniformiteit en symmetrie van de bebouwing - kenmerkend voor de oorspronkelijke samenhang - dient op complexniveau en op bouwblokniveau te worden gehandhaafd. Dit uitgangspunt geldt voor zowel de entreezijde als de parkzijde van de bebouwing.

Hoofdvorm gebouwen
- De hoofdvorm van elk bouwblok - en in het bijzonder het karakteristieke silhouet van de gebouwen - dient te worden gehandhaafd. Het aanbrengen van dak - opbouwen c.q. Dakkapellen is niet toegestaan.

Karakteristieke details
- De voor het Heerenwoud kenmerkende ornamenten (lijnen in de gevel, gevelelementen, karakteristieke bouwkundige elementen en draagconstructies) dienen in de oorspronkelijke staat te worden gehandhaafd. In geval van vervanging dienen de elementen in dezelfde uitvoering (materialisatie, kleur, vorm en afmetingen) te worden teruggebracht.

Gevelbeeld
- De vorm, de grootte en de hoogte/breedteverhouding van de raam- en deuropeningen, de kozijnprofielen en de raamindelingen mogen niet worden gewijzigd.
- Toevoegen van raamopeningen is niet toegestaan.

Materiaal- en kleurgebruik
- Het oorspronkelijke materiaalgebruik van de woninggevels en dakbedekking dient – ook na herstelwerkzaamheden - te worden gehandhaafd.
- De oorspronkelijke kleurstelling van de woninggevels, dakbedekking hekwerken en dergelijke dient te worden gehandhaafd.

Erf -scheidingen
- De achtererfscheidingen dienen in de oorspronkelijke vorm, afmetingen en materiaalgebruik (schanskorven) te worden gehandhaafd.
- Zijdelingse erf -scheidingen (aansluitend op de reeds aanwezige bouwkundige erf -scheidingen) dienen als haag te worden uitgevoerd.
- Het aanbrengen van hekwerken en/of wanden en deuren onder de galerijen is niet toegestaan.

Overige
- Eventueel aan te brengen schoorstenen dienen te voldoen aan de volgende richtlijnen:
  - de afstand tot de voor- en achtergevel dient ten minste 4 m te bedragen;
  - de schoorsteen dient op een bouwmuur van de woning aan te sluiten;
  - de doorsnede van de schoorsteen dient vierkant of cirkelvormig te zijn bij een diameter/breedtemaat van maximaal 30 cm:
  - de kleur van de schoorsteen dient dezelfde te zijn als die van de bestaande.

8b. Groenstructuur - *omgeving Thialf en zorginstellingen*

Karakteristiek

Het gebied bevind zich op de zandgronden, in het verlengde van het oost -west gelegen woudontginging gebied in het buitengebied. Deze groene structuur verbindt het groene Oranjewoud met de groene noord -zuid hoofdstructuur aan De Zanden en het parkgebied De Heide / Heidemeer. Er is een sterke wisselwerking tussen groen en gebouwen, waarbij de gebouwen vaak een behoorlijke schaal hebben en/of karakteristiek zijn. De gebouwen, zoals Thialf en de zorginstellingen, hebben dusdanige (publieke) functies dat relatief veel publiek in deze omgeving komt. Het karakter van het gebied is daarmee mede bepalend voor de identiteit van Heerenveen. Daarom niveau 2.

Beleidsintentie

De groene oost -west structuur in samenhang met de functies van de gebouwen vormen een belangrijk onderdeel van de publieke beleving. De bebouwing dient een representatief karakter te hebben waarbij de groene karakteristiek wordt ondersteund. **Streven is de beleving van het groen te versterken, waarbij de samenhang van de op zich zelfstaande bebouwingselementen en het groen van belang is.** De bebouwing wordt aan alle kanten door groen omgeven.

Welstandscriteria

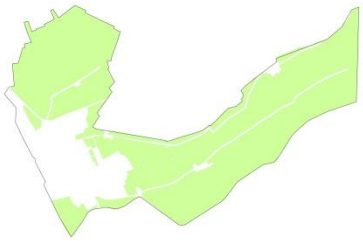
Algemeen:
- Samenhang op de schaal van de gehele kavel

Plaatsing:
- Gebouwen zijn vrijstaand met een half open tot open bebouwingsbeeld
- De plaatsing van gebouwen leidt tot een samenhangend geheel met een heldere ordening.
- Eventuele accenten kunnen hierop een uitzondering vormen en aandacht vragen

Hoofdvorm:
- Er is sprake van een evenwichtige en heldere massaopbouw.
- Bouwmassa's (eventueel samengesteld) vormen samen een compositie

Aanzichten / Opmaak:
- Gebouwen (en gebouwclusters) hebben een alzijdige oriëntatie
- Gebruikte materialen zijn kwalitatief hoogwaardig.
- Terughoudend kleurgebruik waarbij eventueel op ondergeschikte onderdelen afwijkende kleuren (bijvoorbeeld voor accenten en voor herkenbaarheid van de functionele indeling)
- Het geheel is helder en zorgvuldig uitgewerkt

9. Buitengebied



Waarden vanuit:
Cultuurhistorie. De identiteit van Heerenveen.
Groenstructuur.

Welstandsniveau: 2

Karakteristiek

Bebouwing is mede bepalend, deels karakteristiek (met name de boerderijen). Vaak individueel, vrijstaand met kenmerkende hoofdvorm en kleurgebruik. Uitgangspunt is dat een (groot) deel van de bebouwing in het buitengebied vanuit een grotere omgeving zichtbaar is en dus beeldbepalend. Echter niet zozeer de details. Daarom niveau 2.

Beleidsintentie

Het beleid voor het buitengebied is gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden, met behoud van de karakteristieke waarden. **Het behoud van het fragmentarische bebouwingsbeeld in het open landschap van panden, voornamelijk bestaande uit 1 bouwlaag met kap in een terughoudende/gedekte kleurstelling geldt als uitgangspunt.**

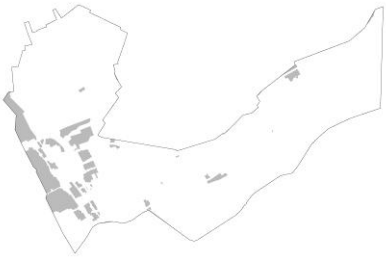
Welstandscriteria

Plaatsing:
- Hoofdgebouwen zijn op de weg georiënteerd
- Agrarische bijgebouwen binnen een erf zijn veelal geconcentreerd en vertonen ruimtelijke samenhang.

Hoofdvorm:
- Hoofdgebouwen bestaan uit 1 bouwlaag met kap
- Aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Vrijstaande agrarische bijgebouwen hebben een kap met flauwe dakhelling.

Opmaak:
- Hoofdgebouwen en boerderijen hebben een steenachtig karakter
- Kleuren zijn gedekt (midden tot donkere tonen)
- Daken van hoofdgebouwen en boerderijen zijn voorzien van dakpannen
- Als uitzondering is het gebruik van riet voor de kap toegestaan
- Op vrijstaande bijgebouwen zijn dakpan -profielplaat, golfplaten e.d. toegelaten indien toegepast in gedekte kleuren zoals antraciet of donkergrijs (traditioneel rood/oranje alleen na bemonstering)

10. Overige gebieden – witte gebieden



Waarden vanuit:
Groenstructuur, Openbare ruimte, Buurtniveau.

Welstandsniveau: 3

Karakteristiek

Gebieden met een basiskwaliteit waar weinig dynamiek heerst. Het betreft hier gebieden die 'klaar' zijn, uitontwikkeld. Stedenbouwkundig en architectonisch is de basis gelegd. De bebouwing is in mindere mater mede bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van Heerenveen in zijn geheel. De ruimtelijke kwaliteit ligt veel meer op buurtniveau. De openbare ruimte in deze gebieden is vaak meer bepalend voor de beleving van de wijk dan de bebouwing. De bouwactiviteiten die in de woonwijken hier plaatsvinden betreffen met name kleinschalige aan-, bijgebouwen, dakkapellen en dergelijke. De bouwactiviteiten die hier in de bedrijfsterreinen plaatsvinden zijn relatief kleinschalig van aard en passen binnen de brede context van de directe omgeving. De direct omgeving betreft hier het hart van de bedrijfsterreinen waar de openbare ruimte vooral is gericht op de logistiek ten behoeve van de bedrijven en in mindere mate op de beleving van de passant. Daarom niveau 3.

Beleidsintentie

Het welstandsbeleid richt zich in deze gebieden op het **niet al te veel verstoren van de basiskwaliteit van de directe omgeving**. Omgevingsaanvragen voor bouwactiviteiten in deze gebieden zullen niet aan welstandscriteria worden getoetst. Hier wordt alleen repressief opgetreden indien er spraken is van een exces. Een exces is een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is, als storend wordt ervaren en afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. (zie hoofdstuk 8)

Hoofdstuk 6 - Hardheidsclausule

Het welstandsbeleid is een van de instrumenten die de gemeente hanteert bij het werken aan een kwalitatief goede ruimtelijke omgeving. De middelen die hierbij gebruikt worden zijn o.a. de welstandscriteria. In de welstandsnota zijn welstandscriteria opgenomen die grotendeels gericht zijn op het behoud van de basiskwaliteiten van de gebouwde omgeving. Dit betekent echter niet dat nieuwe, bijzondere of afwijkende bouwplannen die niet passen binnen de gebiedscriteria, niet mogelijk zijn. Bouwplannen met een hoogwaardige, moderne en/of innovatieve architectuur, die een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, kunnen aan de hand van de hardheidsclausule worden beoordeeld. Burgemeester en wethouders, kunnen gemotiveerd afwijken van de normale criteria indien er sprake is van een bijzondere situatie en/of twijfel bestaat over de toepasbaarheid van de gebiedscriteria.

> *Algemene wet bestuursrecht - artikel 4:84*
> *Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.*

Het welstandsadvies wordt bij toepassing van de hardheidsclausule gebaseerd op de algemene principes (zie hoofdstuk 7), waarbij in het gemotiveerde advies de bijzondere meerwaarde van het plan op de drie hieronder beschreven aspecten wordt beschreven.

1 – Bouwwerk in de context
Het bouwwerk is wat betreft schaal en schaalbeleving zorgvuldig ontworpen in relatie met, en in aansluiting op, de omgeving (en de te verwachte ontwikkeling hiervan) en de functionele invulling. De volume(s) en gevels van het bouwwerk leveren een positieve bijdrage aan de omgeving. Dit betreft zowel ten aanzien van het landschap, de openbare ruimte, cultuurhistorie en de naburige bebouwing.

2 – Bouwwerk op zichzelf
Het bouwwerk is in (architectuur)stijl, vorm, maatverhoudingen en materialisatie hoogwaardig en consequent uitgevoerd, ondersteunend aan het karakter van het bouwwerk in zijn geheel. In het ontwerp van het bouwwerk bestaat een duidelijk idee over de samenhang tussen de verschillende delen. (ook bij verbouw)

3 – Uitwerking van het bouwwerk
De uitwerking, textuur en detaillering van het bouwwerk zijn helder en ondersteunen het gebouwconcept. Hierbij wordt rekening gehouden met het aspect duurzaamheid, in de zin van kwaliteitsbehoud op langere termijn.

Hoofdstuk 7 - Algemene principes

Bij algemene principes gaat het om een aantal vakkundige beoordelingsaspecten, die gezamenlijk het algemene toetsingskader vormen van de welstandsadvisering bij bouwplannen.

1 – Het bouwwerk is in samenhang met de omgeving (of de te verwachte ontwikkeling daarvan).
Een bouwwerk staat nooit op zichzelf. Nieuwbouw of verbouw van een bouwwerk heeft invloed op de omgeving waarin het is gesitueerd. Samenhang met de omgeving kan op verschillende manieren worden bereikt. Een bouwwerk kan zich bijvoorbeeld 'geruisloos' voegen naar die omgeving of juist contrasteren in de omgeving. Het gaat er om dat een gebouw zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent.

2 – De vorm en constructie van het bouwwerk zijn in samenhang ontworpen en ondersteunen het functionele gebruik.
Van een bouwwerk wordt verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is. De verschijningsvorm is meer dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie, maar kent ook zijn eigen samenhang en logica. Als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij de begrijpelijkheid en leesbaarheid van het bouwwerk.

3 – Het bouwwerk heeft een evenwichtige opbouw, waarbij een goede balans tussen de helderheid en complexiteit van de structuur wordt gecreëerd.
Een heldere structuur, bijvoorbeeld door middel van symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen, biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een bouwwerk. Complexiteit in het architectonisch ontwerp kan bijvoorbeeld ontstaan vanuit de stedenbouwkundige eisen en het functionele programma. Een evenwichtige relatie tussen helderheid en complexiteit versterkt de belevingswaarde van de gebouwde omgeving.

4 – De schaal en maatverhoudingen van het bouwwerk vormen een samenhangend geheel, waarbij een duidelijke hiërarchie bestaat in de afleesbare/beleefbare onderdelen.
De expressie van een bouwwerk is groter naarmate de maatverhoudingen een sterke samenhang en hiërarchie vertonen. De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen bijvoorbeeld tezamen de compositie van het gevelvlak. Dakvormen vormen een belangrijk element in de totale compositie van een bouwwerk. Als toegevoegde elementen, zoals dakkapellen en bijgebouwen te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of vlakverdeling, kunnen zij het beeld verstoren van het bouwwerk zelf, maar ook van de omgeving waarin het is geplaatst.

5 – De toegepaste kleuren, materialen en texturen ondersteunen het karakter van het bouwwerk en zijn in samenhang ontworpen met de omgeving (en de te verwachte ontwikkeling daarvan).
Doormiddel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn zichtbare expressie en belevingswaarde. 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 expressie en beleving van het bouwwerk

Hoofdstuk 8 - Excessenregeling

De gemeente heeft de mogelijkheid om repressief in te grijpen indien (vergunningvrije) 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. De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan. Op grond van artikel 12 en 13 van de Woningwet, kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar dan aanschrijven om de strijdige situatie ongedaan te maken. In geval van een exces moeten burgemeester en wethouders kunnen verwijzen naar algemene welstandscriteria. Echter, de excessenregeling is bedoeld voor uitzonderlijke situaties. Blijkens de jurisprudentie volgt daaruit dat toepassing van de excessenregeling een bijzondere behandeling vergt. Altijd zal precies gemotiveerd moeten worden waarom een specifiek geval inderdaad beschouwd wordt als een zodanig ingrijpend exces, dat handhavend optreden geëigend is. De naar hun aard globale excessencriteria zullen op de specifieke situatie expliciet geïnterpreteerd moeten worden.

> *"De rechtbank is dan ook van oordeel dat de vraag of aanleiding bestaat voor toepassing van artikel 19 van de Woningwet, naast een beoordeling van de toepasselijkheid van de criteria uit de welstandsnota, een afzonderlijke beoordeling vergt die is toegespitst op de omstandigheden van het geval.*
> *De rechtbank vindt bovendien dat, wanneer handhavend opgetreden wordt tegen een exces, op het college een grotere motiveringsplicht rust, dan wanneer een 'gewoon' welstandsoordeel wordt gegeven. In het laatste geval is in de regel een verwijzing naar het welstandsadvies voldoende, bij een exces kan dat volgens de rechtbank niet volstaan.*
> *Daar voegt de rechtbank nog aan toe dat de bevoegdheid van de gemeente met betrekking tot excessen niet zo ver gaat dat een incidenteel geval mag worden aangepakt met de bedoeling om op de lange termijn langs deze weg een welstandshalve verloederd gebied te verbeteren." (bron: Rechtbank Arnhem, 25-2-2008 LJN BC5444)*

Er is geen reden om aan te nemen dat dit oordeel – ondanks wetswijzigingen in de tussentijd – tegenwoordig inhoudelijk anders luidt.

Een exces is een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is, als storend wordt ervaren en afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De excessenregeling heeft als doel dat opgetreden kan worden tegen deze 'al te lelijke' bouwwerken die ernstig uit de toon vallen. Het gaat hierbij dus om zaken waaraan een groot deel van de mensen zich stoort. Vaak heeft dit betrekking op de volgende punten:

- Het zodanig fysiek of visueel afsluiten van een bouwwerk voor de omgeving dat de relatie tussen bouwwerk en omgeving ernstig verstoord of opgeheven wordt.
- Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden, bijvoorbeeld door het op onevenwichtige wijze aantasten van een aanwezige architectonische monumentaliteit of (spiegel)symmetrie.
- Ernstig verval van bouwwerken
- Inferieur / armoedig materiaalgebruik of materialen waarvan bekend is dat die onevenredig 'lelijk' verouderen en/of die een groot contrast vormen met de kwalitatief betere materialen van de bestaande bebouwing.
- Zeer opvallende, opdringerige reclame op een plek die daarvoor niet is aangewezen
- Gebruik felle of sterk contrasterende kleuren, waar daar geen redelijke aanleiding voor is en die een sterk negatieve invloed hebben op het karakter en de beleveniswaarde van het bouwwerk en / of de omgeving
- Zeer grote afwijking op wat in de omgeving gebruikelijk is, met negatieve gevolgen voor bouwwerk of omgeving. (zie daarover ook de gebiedsgerichte criteria)

- Kozijn- en deurvervanging of wijzigingen met behoud van de oorspronkelijke gevelgeleding leiden niet tot een aantasting van de oorspronkelijke gevelkarakteristiek. Grote afwijkingen kunnen als een exces beschouwd worden.
- In gebieden met een meer dan gemiddelde samenhang tussen architectuur, stedenbouw en landschap, maken erf -afscheidingen en schuurtjes nadrukkelijk deel uit van het architectonisch ontwerp. Ontbreekt de bovengenoemde relatie met het architectonisch ontwerp, dan kan dit als exces worden beschouwd.
- Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de gebiedseigen welstandsbeleidsintentie, de gebiedseigen welstandscriteria of de gebiedseigen sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen zijn in elk geval niet in ernstige mate strijdig met redelijke eisen van welstand.
- Van een exces zal in elk geval geen sprake zijn bij (indien geen monument of liggend in het beschermd dorpsgebied):

  In welstandsniveau 1 + 2 + 3:
  - Dakpan -profielplaten op bijgebouwen
  - Vervanging van dakpannen door dakpannen van een andere vorm of kleur (mits in gedekte kleuren, bijvoorbeeld mat oranje/rood, grijs, zwart, antraciet en bruin)
  - Reclame op raampartijen die minder dan 20 % van de totale raampartij van de gevel afsluit
  - Kozijn/gevelwijzigingen (die gevelindeling niet veranderen) met materialen gelijkend op de van oorsprong gebruikte
  - Een exces komt in de welstandsluwe zone in het achtererf niet voor, mits niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte, niet hoger dan 4,5 meter en passend in het bestemmingsplan.
  - (uitval) Zonneschermen, mits boven 2,2 m hoogte in uitvalspositie
  - Reclame op bedrijfsterrein die minder dan 40% van de betreffende gevelbreedte (waarop de reclame is gesitueerd) en 40% van de betreffende gevelhoogte.

Hoofdstuk 9 - Object criteria

Van toepassing bij:
- ***welstandsniveau 1 en 2***

Object criteria zijn welstandscriteria die gelden voor specifieke bouwobjecten. Het gaat hierbij om een type bouwprojecten wat niet vaak voorkomt, maar qua schaal dusdanig van formaat is dat, indien het gebouwd wordt, de verschijningsvorm een grote invloed op de omgeving kan hebben.

Inhoud

1. Ligboxstallen
2. Grootschalige reclame uitingen
3. Bijzondere architectuur in het buitengebied
4. Winterserres in het uitgaansgebied van Heerenveen

1. Ligboxstallen / serrestallen

Van toepassing bij:
- *Het oude lint Aengwirderweg / Meyerweg / Ds. Veenweg en de Schoterlandseweg*

Beleidsintentie

Belangrijk voor de beeldvorming zijn de situering, schaal, massavorming en kleurstelling van het gebouw in het landschap. **De architectuur en materialisatie van de ligboxenstal mag geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten van het bebouwings- en landschapsbeeld.** De materialisatie van de stal mag geen tijdelijke uitstraling hebben.

Welstandscriteria

Plaatsing
- Achter de agrarische gebouwen
- Evenwijdig aan het kavelpatroon

Hoofdvorm
- Een plastische bouwstijl
- Één bouwlaag met een kapvorm

Opmaak
- Transparant materiaalgebruik
- Gedekte en niet-opvallende kleuren (bv donkergroen, donkerbruin, donkergrijs)

2. Grootschalige reclame-uitingen

Beleidsintentie

Op strategische locaties langs de A7 en A32, waar een hoge stedelijke dynamiek aanwezig is, kunnen ter versterking van dat beeld een aantal reclamemasten worden toegevoegd. De locaties liggen op strategische plaatsen in de contactzones langs de autosnelwegen. De locaties zijn daarbij als volgt:

1. Afslag Zestienroeden
2. Het klaverblad (bestaand)
3. Het stadiongebied (bestaand) en
4. Afslag De Kuinder-Annebuorren

Het beleid is gericht op het bereiken van een dynamische uitstraling van de A7 en A32 zone waar de reclamemasten een bijdrage aan kunnen geven, zonder storend of te overheersend te zijn in de omgeving.

Welstandscriteria

Plaatsing

- Een marge van 50 m in de situering is mogelijk tov vastgestelde locaties
- Er dient in de positionering, een relatie te bestaan tussen de reclamemast en de autosnelwegen

Hoofdvorm

- Massief vormgegeven mast
- Per mast maximaal drie borden samengevat in een driehoek. Maximale afmeting per bord 12x12 m
- Bouwhoogte reclamemast gesitueerd bij het klaverblad mazimaal 40 m. overige masten maximaal 30 m.

Opmaak

- Eenduidige vormgeving van de reclamemasten
- Kleurgebruik mast wit of grijs.
- Kleurgebruik reclamebroden vrij

3. Bijzondere architectuur in het buitengebied

In het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" biedt geen ruimte voor het toestaan van afwijkende bouwvormen. Toch vindt de gemeenteraad dat in Heerenveen ruimte bestaat voor kwalitatief hoogstaande bebouwing. Het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied is in beginsel conserverend van aard. Het karakter van vernieuwende architectuur is dat het zich juist onttrekt aan het gangbare of bestaande.
De notitie beleidsnotitie 'ruimte voor vernieuwende of eigentijdse vormen van architectuur in het buitengebied' spreekt uit dat er in het buitengebied van Heerenveen in algemene zin beleidsmatig ruimte bestaat voor bouwplannen met vernieuwende of modern- experimentele vorm. Wel wordt vastgesteld dat het nodig is daarvoor een aantal kaders en/of randvoorwaarden vast te leggen.

Randvoorwaarden van landschappelijke en ruimtelijke aard
Als eerste voorwaarde geldt dat er een duidelijke relatie moet bestaan tussen het landschap en het bouwplan. Het bouwplan dient te reageren op de aanwezige context, zowel landschappelijk als cultuurhistorisch. Het moet aantoonbaar situatief zijn ontworpen en dus uniek en exclusief voor de plek.

Deze "landschappelijke vertaling" zal moeten blijken uit een gedegen motivering in de vorm van een beeldkwaliteitplan, waarin met name aandacht wordt besteed aan de elementen van toetsing (algemene criteria) zoals die ook worden toegepast bij de hardheidsclausule in de Welstandsnota. Bij de eerstvolgende aanpassing zal dit aspect in de Welstandsnota nog nader worden uitgewerkt. In elk geval komt in deze motivering nadrukkelijk de ruimtelijke inpassing in de (ruime) omgeving en de relatie met naburige bebouwing aan de orde. Ook mag worden verwacht dat een terreininrichtingsplan onderdeel uitmaakt van het architectonisch ontwerp.
Aanvullend op de algemene criteria uit de welstandsnota zou in elk geval aandacht moeten worden besteed aan de onderstaande voorwaarden

1 -in autonome gevallen
eenmalige architectuur, geen bewerking van een ander unicum
vernieuwend, nooit eerder vertoond

2-op autonome locatie
sterke interactie tussen architectuur en locatie, wederzijdse versterking ruimtelijke kwaliteit
relatie met cultuur historie
harmonische maar onderscheidende relatie met landschap en/of gebouwde omgeving

3-kwaliteit op langere termijn
tijdloos
duurzaam

In principe komen alle landschapstypen in aanmerking en de verruiming is daarom niet voorbehouden aan de besloten landschapstypen. Deze randvoorwaarde vloeit voort uit het beginsel dat in het beleid van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" een duidelijke relatie wordt gelegd tussen de bebouwing en het landschap. Of dit daadwerkelijk het geval is, moet uiteraard door de gemeente worden beoordeeld.

Op voorhand worden géén beperkingen gesteld ten aanzien van de mate waarin kan worden afgeweken van de bepalingen van het bestemmingsplan, met uitzondering van de eis dat er geen overschrijding mag plaatsvinden van het toegestane maximale oppervlak aan bebouwing. Verder gelden de volgende uitgangspunten:

4. Uitgangspunt is dat bij de overweging om medewerking te verlenen vooral bepalend is het aantal aspecten en de mate waarin hiervan wordt afgeweken. Hoe geringer de overschrijdingen van de voorschriften hoe beter.
5. Afwijkingen dienen proportioneel te zijn en in elk geval niet te leiden tot extra bouwrechten, zowel in oppervlakte als in volume
6. Afwijkingen zijn beter inpasbaar naarmate de invloed op de openbare ruimte beperkter is.
7. Uitgangspunt is dat bij de beslissing om medewerking te verlenen nadrukkelijk wordt vastgelegd dat vernieuwende eigenschappen na toepassing van dit beleid niet zonder meer herhaalbaar zijn. Er ontstaat expliciet geen precedentwerking met de toepassing van dit beleid, juist omdat het gericht is op het incidenteel toelaten van vernieuwende architectuur.

4. Winterserres

In het door de gemeenteraad in 2012 vastgestelde Beleidskader Winterserres uitgaansgebied Centrum- Noord Heerenveen, staan de randvoorwaarden en het welstandsbeleid voor deze objecten als uitgebreid beschreven.

Beleidsintentie

Algemeen
Hoe dichter de openbare ruimte doorloopt tot aan de gevel, hoe meer invloed zal een aanbouw aan de voorzijde van die gevel van invloed zijn op de beleving van de openbare ruime, zoals in het uitgaansgebied het geval is. De karakteristiek van de bebouwing in het uitgaansgebied is van oorsprong geparcelleerd en kent een verticale ritmiek waarbij onder en bovenbouw in samenhang zijn. Daarnaast is in dit historisch gebied de bebouwing sterk geconcentreerd in bouwblokken, waardoor de bebouwingskenmerken karakteristieke straatwanden opleveren. **Voorkomen moet worden dat met aanbouwen in de vorm van winterserres onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek van de bebouwing, de straatwanden en de openbare ruimte.** De Oude Koemarkt, Achter de Kerk en het Amelius van Oenemapark kunnen beschouwd worden als drie verschillende stedenbouwkundige ruimtes. Van wezenlijk belang om rekening mee te houden bij het Amelius van Oenemapark is het behoud van de aanwezige bomen.

Welstandscriteria

Plaatsing

- Op de Oude Koemarkt en Achter de Kerk wordt de serre op de 'serrerooilijn' gesitueerd. (zie randvoorwaarden)
- De serre wordt binnen de doorgetrokken zijdelingse perceelgrenzen van het hoofdgebouw gesitueerd.
- Bij plaatsing van twee serres naast elkaar worden de serres op zodanige wijze ten opzichte van elkaar gesitueerd dat er geen rommelige tussenruimte ontstaat.

Hoofdvorm

- De bovenzijde van het dak van de serre sluit op minimaal 20 cm onder de onderdorpels op de verdieping, aan op het hoofdgebouw.
  (of boeideel bij 1 laagse bouw)

Aanzichten

- De serre is met **respect voor** de architectuur van het hoofdgebouw ontworpen en passend bij het **historische karakter** van het gebied. (hoeft niet letterlijk zelfde stijl, kan ook modern, maar wel passend bij, zonder afbreuk te doen aan de architectonische kwaliteit van het hoofdgebouw)
- De serre heeft de uitstraling van een **ondergeschikte** toevoeging aan het hoofdgebouw.
- De serre heeft aan de voor- en beide zijkanten een **transparante** uitstraling, waarbij vanaf het straatniveau voor maximaal 50 cm niet transparant is.
- De constructie en detaillering van de serre is rank, waardoor het geheel een lichte uitstraling krijgt.
- De verschillende serres zijn in architectuur **familie** van elkaar, zonder dat de individuele karakter van het pandsgewijze straatbeeld verloren gaat.

Opmaak

- De kleur- en materiaaltoepassing en detaillering ondersteunen het ondergeschikte, transparante karakter van de serre, passen bij het pand en qua duurzaamheid /bestendigheid bij het karkater van het uitgaansgebied.
- De winterserre heeft een (overwegend) transparant dak.
- De onderaansluiting met het openbare gebied wordt zorgvuldig middels een plint vormgegeven.

Referentie één familie van serres: de serres zijn niet allemaal het zelfde, maar vormen samen wel een goed geheel vormen

Referentie historische serre

Referentie historische serre – verfijnde detaillering dakrand

Referentie transparantie dak en gevel

Referentie 1 rooilijn

Hoofdstuk 10 - Ontwikkelgebieden

Ontwikkelgebieden zijn over het algemeen wat grotere nieuwbouw of herbouwlocaties. Hier is sprake van dynamiek en van verandering in de ruimtelijke situatie, met een wijziging in gebiedseigen karakteristiek. Het gaat hierbij om uitleggebieden, maar ook steeds meer over veranderingen binnen bestaand gebied. Voorbeelden zijn hiervoor de A32 zone, maar ook IBF, Skoatterwâld, Heerenveen- Midden en wooncomplex Nieuwburen. Indien de schaal, omvang en betekenis van de ontwikkeling grote invloed op de bestaande omgeving heeft, is het wenselijk om tijdens de ontwikkelfase specifiek te sturen op het vlak van welstand. De gebiedscriteria zijn in dergelijke situatie niet afdoende, aangezien die veel meer vanuit een beheerssituatie en op behoud van bestaande karakteristieken zijn opgesteld. De lijst met ontwikkelgebieden is dynamisch. Indien een nieuw (groter) ontwikkelgebied zich aandient, kan direct via gangbare werkwijze voor welstandssturing bij ontwikkelgebieden, worden aangevangen. Indien de specifieke ontwikkeling is gerealiseerd, wordt dit gebied van de lijst met 'ontwikkelgebieden' verwijderd en zijn voor toekomstige wijzingen de gebiedscriteria van toepassing met bijbehorend niveau (1, 2 of 3).

Bij ontwikkelgebieden wordt uitgegaan dat met het principe 'sturing vooraf' een beter resultaat valt te behalen dan alleen met 'toetsing achteraf'. Kenmerkend voor welstandscriteria voor ontwikkelgebieden, zoals in beeldkwaliteitplannen zijn geformuleerd, is dat ze vaak veel algemener en/of abstracter zijn geformuleerd dan gebiedscriteria. De reden hiervoor is, dat wel de beleidsintentie voor de ontwikkeling in criteria wordt geformuleerd, zonder daarbij vooraf een te specifieke uitwerkingsrichting te geven. Hiermee wordt voor ontwerper en ontwikkelaar ruimte gecreëerd om, in samenspraak met de gemeente, tijdens het ontwikkelproces tot creatieve en realiseerbare oplossingen te komen. Welstand is maar een deel van de totale sturing op ruimtelijke kwaliteit. In zijn algemeenheid beslaat sturing op welstandsaspecten 20% van de ruimtelijke kwaliteitssturing. De overige 80% van de ruimtelijke kwaliteitsaspecten liggen op andere vlakken, zoals stedenbouw (structuur) en cultuurhistorie.

Sturing op welstandsaspecten tijdens een ontwikkelproces kan zowel met als zonder vooraf opgesteld beeldkwaliteitplan. Afhankelijk van de vorm, schaal, type ontwikkeling en proces (bijvoorbeeld één of meerdere opdrachtgevers) van de ontwikkeling wordt al dan niet gekozen om vooraf een specifiek beeldkwaliteitplan op te stellen en/of vast te laten stellen door de gemeenteraad.

Voor de actuele beeldkwaliteitplannen wordt verwezen naar bijlage 3. Eerder vastgestelde beeldkwaliteitplannen, die in bijlage 3 niet meer worden genoemd, betreffen 'uitontwikkelde' gebieden. Hier zijn nu de gebiedscriteria van toepassing.

Bijlage 1 - Vergunningsvrij bouwen

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. De Wabo omschrijft een aantal bouwactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft worden aangevraagd. Wel wordt aangeven dat een aantal vergunningsvrije bouwwerken niet in ernstige mate strijdig mogen zijn met redelijke eisen van welstand. Bouwwerken die in ernstige mate strijdig zijn met redelijke eisen van welstand worden gezien als een exces. De gemeente heeft de mogelijkheid hier tegen repressief op te treden. In hoofdstuk 8 wordt de excessenregeling beschreven. Voor alle drie de welstandsniveaus geldt de excessenregeling, dus mogen bouwwerken niet in ernstige mate strijdig zijn met redelijke eisen van welstand. Dat betekent in het beginsel dat dergelijke vergunningsvrije bouwwerken, in alle drie de welstandsniveaus niet in ernstige mate strijdig mogen zijn met redelijke eisen van welstand.

Besluit omgevingsrecht (Bor) – Bijlage II - Hoofdstuk II (tekstuitgave 2013/1)
Categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist

Artikel 2

Een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, van de wet is niet vereist, indien deze activiteiten betrekking hebben op:
1. gewoon onderhoud, voor zover detaillering, profilering en vormgeving niet wijzigen;
2. werkzaamheden ingevolge een besluit als bedoeld in artikel 13, 13a of 14 van de Woningwet;
3. een op de grond staand bijbehorend bouwwerk in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
a. voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
1°. 4 m,
2°. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
3°. het hoofdgebouw,
b. voor zover op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
1°. niet hoger dan 3 m,
2°. de oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 1 m van een naburig erf niet meer dan 10 m2,
3°. als gevolg van het bijbehorende bouwwerk de totale oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw niet meer dan 30 m2, en
4°. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw,
c. ***op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,***
d. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte,
e. het bij het oorspronkelijk hoofdgebouw behorende achtererfgebied als gevolg van het bijbehorende bouwwerk voor niet meer dan 50% bebouwd, en
f. niet aan of bij:
1°. een woonwagen,
2°. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat het slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden,
3°. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden;
4. een dakkapel in het achter dakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zij dakvlak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
a. voorzien van een plat dak,
b. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m,
c. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,
d. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok,
e. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak, en

f. niet op:

1°. een woonwagen,

2°. een gebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat het slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden, of

3°. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden;

5. een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in een dak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. indien in het achter dakvlak, een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zij dakvlak of een plat dak, de constructie niet meer dan 0,6 m buiten het dakvlak respectievelijk het platte dak uitsteekt,

b. indien in een ander dakvlak dan bedoeld in onderdeel a,

1°. de constructie niet buiten het dakvlak uitsteekt, of

*2°. **ingeval geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn**, de constructie niet meer dan 0,6 m buiten het dakvlak uitsteekt, enz. zijkanten meer dan 0,5 m van de randen van het dakvlak of het platte dak;*

6. een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteits -opwekking op een dak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. indien op een schuin dak:

1°. binnen het dakvlak,

2°. in of direct op het dakvlak, en

3°. hellingshoek gelijk aan hellingshoek dakvlak,

b. indien op een plat dak: afstand tot de zijkanten van het dak ten minste gelijk aan hoogte collector of paneel,

c. indien de collector of het paneel niet één geheel vormt met de installatie voor het opslaan van het water of het omzetten van de opgewekte elektriciteit: die installatie aan de binnenzijde van een bouwwerk is geplaatst;

7. een kozijn, kozijninvulling of gevelpaneel, mits in de achtergevel, of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw, dan wel in een gevel van een bijbehorend bouwwerk;

8. een zonwering, rolhek, luik of rolluik aan of in een gebouw, mits bij een rolhek, luik of rolluik in een voorgevel of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van een ander hoofdgebouw dan een woning of woongebouw, wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. geplaatst aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie, en

b. voor ten minste 75% voorzien van glasheldere doorkijkopeningen;

9. een afscheiding tussen balkons of dakterrassen;

10. tuinmeubilair, mits niet hoger dan 2,5 m;

11. een sport- of speeltoestel voor uitsluitend particulier gebruik, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 2,5 m, en

b. uitsluitend functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;

12. een erf- of perceelafscheiding, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 1 m, of

b. niet hoger dan 2 m, en

1°. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat,

2°. achter de voorgevelrooilijn, en

*3°. **op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn**;*

13. een constructie voor het overbruggen van een terreinhoogteverschil van niet meer dan 1 m die niet hoger is dan het aansluitende afgewerkte terrein;

14. een vlaggenmast op een erf, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 6 m, en

b. maximaal één mast per erf;

15. een antenne-installatie ten behoeve van mobiele telecommunicatie op of aan een bouwwerk, met inbegrip van een hekwerk ter beveiliging van een zodanige antenne-installatie op of aan een bouwwerk als bedoeld in onderdeel a, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. indien op of aan een hoogspanningsmast, wegportaal, reclamezuil, lichtmast, windmolen, sirenemast dan wel een niet van een bouwwerk deel uitmakende schoorsteen, of op een antenne-installatie als bedoeld in onderdeel 16 dan wel een antenne-installatie voor het bouwen waarvan een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de wet is vereist:

1°. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, niet hoger dan 5 m, en

2°. de antenne hoger geplaatst dan 3 m, gemeten vanaf het bij het bouwwerk aansluitende afgewerkt terrein,

b. indien op of aan een ander bouwwerk, dan bedoeld in onderdeel a:

1°. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, niet hoger dan 0,5 m, of
2°. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, of indien bevestigd aan een gevel van een gebouw, gemeten vanaf het punt waarop de antenne, met antennedrager, het dakvlak kruist, niet hoger dan 5 m, en:a. de antenne, met antennedrager, hoger geplaatst dan 9 m, gemeten vanaf het bij het bouwwerk aansluitende afgewerkt terrein,

onderdeel b. de bedrading in of direct langs de antennedrager of inpandig is aangebracht, dan wel in een kabelgoot, mits deze kabelgoot meer dan 1 m achter de voorgevel is geplaatst, enz. de antennedrager bij plaatsing op het dak van een gebouw:

1°. aan of bij een op het dak aanwezig object geplaatst,
2°. in het midden van het dak geplaatst, of
3°. elders op het dak geplaatst, mits de afstand in m tot de voorgevel van het bouwwerk ten minste gelijk is aan: 18 gedeeld door de hoogte waarop de antenne, met antennedrager, is geplaatst, gemeten vanaf het bij het gebouw aansluitende afgewerkt terrein tot aan de voet van de antenne, met antennedrager;

16. een antenne-installatie met bijbehorend opstelpunt ten behoeve van de C2000-infrastructuur voor de mobiele communicatie door hulpverleningsdiensten;
17. een andere antenne-installatie dan bedoeld in de onderdelen 15 en 16, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. de antenne-installatie achter de voorgevelrooilijn geplaatst, b. indien het een schotelantenne betreft:

1°. de doorsnede van de antenne niet meer dan 2 m, en
2°. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, niet hoger dan 3 m, ofc. indien het een andere antenne betreft dan bedoeld in onderdeel b: de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, of indien deze is bevestigd aan de gevel, gemeten vanaf het punt waarop de antenne, met antennedrager, het dakvlak kruist, niet hoger dan 5 m;

18. een bouwwerk ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening, voor zover het betreft:

a. een bouwwerk ten behoeve van een nutsvoorziening, de waterhuis-houding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

1°. niet hoger dan 3 m, en
2°. de oppervlakte niet meer dan 15 m2,

b. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van het weren van voorwerpen die de veiligheid van het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer in gevaar kunnen brengen, ten behoeve van de beveiliging van een weg, spoor- of waterweg of een spoorweg- of luchtvaartterrein, of ten behoeve van verkeersregeling, verkeersgeleiding, wegaanduiding, het opladen van accu's van voertuigen met een elektromotor als hoofdmotor, verlichting of tolheffing,
c. bovenleidingen met de bijbehorende draagconstructies of seinpalen,
d. ondergrondse buis- en leidingstelsels,
e. een container voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet milieubeheer, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

1°. niet hoger dan 2 m, en
2°. indien bovengronds geplaatst: de oppervlakte niet meer dan 4 m2,

f. een elektronische sirene ten behoeve van het waarschuwen van de bevolking bij calamiteiten of de dreiging daarvan, alsmede de daarbij behorende bevestigingsconstructie,g. straatmeubilair;

19. een magazijnstelling die uitsluitend steunt op een vloer van het gebouw waarin zij wordt geplaatst, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet lager dan 3 m en niet hoger dan 8,5 m, en
b. de magazijnstelling niet is voorzien van een verdiepingsvloer of loopbrug;

20. een bouwkeet, bouwbord, steiger, heistelling, hijskraan, damwand of andere hulpconstructie die functioneel is voor een bouw-, onderhouds- of sloopactiviteit, een tijdelijke werkzaamheid in de grond-, weg- of waterbouw of een tijdelijke werkzaamheid op land waarop het Besluit algemene regels milieu mijnbouw van toepassing is, mits geplaatst op of in de onmiddellijke nabijheid van het terrein waarop die activiteit of werkzaamheid wordt uitgevoerd;

21. een ander bouwwerk in voor- of achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 1 m,
b. de oppervlakte niet meer dan 2 m2, en
c. het voor- of achtererfgebied als gevolg van het bouwwerk voor niet meer dan 50% bebouwd.

Artikel 3

Een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de wet is niet vereist, indien deze activiteit betrekking heeft op:
1 een op de grond staand bijbehorend bouwwerk in achtererfgebied, mits niet hoger dan 5m
2 een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
a niet hoger dan 5 m, en
b de oppervlakte niet meer dan 70 m2
3 een dakkapel in het voor dakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zij dakvlak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
a redelijke eisen van welstand zijn niet van toepassing
b voorzien van een plat dak,
c gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75m,
d onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,
e bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok, en
f zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;
4 een sport- of speeltoestel anders dan voor uitsluitend particulier gebruik, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
a niet hoger dan 4 m, en
b uitsluitend functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
5 een zwembad, whirlpool, jacuzzi of vijver op het erf bij een woning of woongebouw, mits deze niet van een overkapping is voorzien;
6 een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering, voor zover het betreft:
a. een voeder- of mestsilo, of
b. een ander bouwwerk niet hoger dan 2 m;
7 een verandering van een bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
a. geen verandering van de draagconstructie
b. geen verandering van de brandcompartimentering of subbrandcompartimentering,
c. geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte, en
d. geen uitbreiding van het bouwvolume.

Bijlage 2 - Begrippenlijst

A

Aanbouwen:	Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.
Aangekapt:	Met kap bevestigd aan dakvlak.
Aanzichten:	De mogelijke kanten van een bouwwerk waar je naar kunt kijken; de gevels.
Aardtinten:	Rood/bruine tinten.
Accent:	Plek die nadruk krijgt.
Achtergevellijn:	Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen
Achterkant:	De achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zij erf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen
Afdak:	Hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen.
Afgeknot dak:	Een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt
Afstemmen:	In overeenstemming brengen met.
Algemene criteria:	Een aantal vakkundige beoordelingsaspecten, die gezamenlijk het algemene toetsingskader vormen van de welstandsadvisering.
Antennedrager:	Antennemast of andere constructie bedoelt voor de bevestiging van een antenne.
Antenne-installatie:	Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
Asymmetrische kap:	Zadeldak met twee ongelijke dakvlakken.
Authentiek:	Overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk.

B

Band:	Horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen, kunststeen of baksteen
Bebouwing:	Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
Beeldkwaliteitplan:	Hierin wordt bij ontwikkelgebieden de criteria en aanbevelingen verwerkt om te komen tot een ruimtelijk kwalitatieve inpassing van de ontwikkeling in de omgeving.
Beschot:	Houten bekleding van een muur, inwendig als een lambrisering, meestal niet tot de volle hoogte.
Bedrijfsbebouwing:	Gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.
Behouden:	handhaven, bewaren, in stand houden.
Beleidsintentie:	Na te streven bedoeling van het beleid.
Belendende:	Naastgelegen, (direct) grenzend aan.

Bijgebouwen:	Grondgebonden gebouw meestal van één bouwlaag dat los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.
Blinde wand, muur of gevel:	Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.
Boeiboord:	Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.
Boerderij:	Gebouw/gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis.
Borstwering:	Lage dichte muur tot borsthoogte.
Bouwblok:	Een geheel van geschakelde bebouwing.
Bouwen:	Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.
Bouwlaag:	Horizontale reeks ruimten in een gebouw.
Bouwperceel:	Een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
Bouwwerk:	Algemene benaming voor alle soorten gebouwde objecten.
Bovenbouw:	Bovenste, uit een oogpunt van gebruik meestal belangrijkste gedeelte van een gebouw, meestal in tegenstelling tot de onderbouw, het dragende gedeelte, fundament.
Bungalow:	Meestaal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.

C

Carport:	Afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning.
Classicisme:	Stroming in de bouwkunst, bouwstijl.
Conformeren:	Zich voegen naar, gelijkvorming maken, aanpassen aan, afstemmen op.
Context:	Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.
Contrasteren:	Een tegenstelling vormen.
Criteria:	Datgene waarop de beoordeling wordt gebaseerd.

D

Dak:	Overdekking van een gebouw of onderdeel ervan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak.
Dakafdekking:	Vlak of hellend dak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht.
Dakhelling:	De hoek van het dakvlak.
Dakkapel:	Ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.
Daknok:	Hoogste punt van een schuin dak. Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak
Dakopbouw:	Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.
Dakraam:	Raam in een dak.

Daktrim:	Afwerking bovenzijde dakrand ten behoeve van waterkering.
Dakvlak:	Een vlak van het dak/kap.
Dakvoet:	Laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn.
Damwandprofiel:	Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.
Detail:	Ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.
Detaillering:	Vormgeving van de uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen.
Diversiteit:	Verscheidenheid, afwisseling, variatie.
Drager en invulling:	De drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden).
Duurzaam/Bestendig:	behoud van kwaliteit in loop der tijd, ook onder invloed van fysische klimaat te plaatse.

E

Ensemble:	Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.
Erf:	al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbied.
Voorerf:	gedeelte van het erf dat aan de voorzijde van het gebouw is gelegen
Achtererf:	gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen
Zijerf:	gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen
Eerste verdieping:	Tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.
Erker:	Kleine toevoeging van meestal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.
Exces:	Een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is.
Excessenregeling:	Omschrijving van situaties waarin handhavend opgetreden kan worden om een exces tegen te gaan.

F

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

G

Galerij:	Gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.
Gebiedscriteria:	Criteria gebaseerd op de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van een gebied om het gewenste bebouwingsbeeld te realiseren.
Gebouw:	Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gedekte kleuren:	niet-opvallende, rustige kleuren (bijvoorbeeld donker rood, dondergroen, donderbruin en grijs)
Gepotdekseld:	Horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende gevelbeplating (oorspronkelijk houten planken).
Gevel:	Verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.
(Gevel)geleding:	Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, verspringingen of andere gevelkenmerken en -detailleringen.
Gevelmakelaar:	Decoratieve bekroning van een geveltop.
Goot:	Waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.
Gootklos:	*Zie klossen.*
Gootlijn:	Veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.

H

Hardheidsclausule:	Richtlijn waarmee in bijzondere situaties gemotiveerd afgeweken kan worden van de geldende gebiedscriteria.
Hoekaanbouw:	Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.
Hoek- en kilkeper:	snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.
Hoofdgebouw:	Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
Hoofdvorm:	De basisvorm, grondvorm van een bouwwerk.
Hoogwaardig materiaal	materiaal dat duurzaam is en bij veroudering / in de tijd het oorspronkelijk beeld behoudt

I

Industriebebouwing:	Bebouwing met een industriële bestemming.
Inferieur materiaal:	armoedige materialen waarvan bekend is dat die onevenredig 'lelijk' verouderen en/of die een groot contrast vormen met de kwalitatief betere materialen van de bestaande bebouwing.
Installatie:	set van beeld- en/of geluidsapparatuur, het aanbrengen van technische toestellen (montage) en/of deze toestellen zelf

K

Kap:	Samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.
Kavel:	Grondstuk, kadastrale eenheid.
Keper:	Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.
Kern:	Veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van een dorp of stad.
Klossen:	Uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten.
Koofbord:	Gebogen vlak dat de overgang vormt van en vlakke zoldering of vlak plafond naar de muur.
Kop:	In het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw.

L

Lak: Afwerklaag van schilderwerk.

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

Latei: Draagbalk boven gevelopening.

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

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

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

Lineair: Rechtlijnig, langgerekt.

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

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

M

Maaiveld: Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht, de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels, op het tijdstip van de aanvraag om bouwvergunning.

Mansardekap: Een dak met aan twee zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak, waarbij het onderste gedeelte van het dak steiler is dan het bovenste deel (waardoor een geknikte vorm ontstaat). Dakhelling 52-70 graden gemeten vanuit de goot voor het onderste dakvlak, De helling van het tweede dakvalk, naar de nok bedraagt minimaal 20 en maximaal 45 graden. (Bij andere verhoudingen raakt de mansardekap uit verhouding.)

Markies: Opvouwbaar zonnescherm.

Massa: Zichtbaar volume van bebouwing.

Metselverband: Het zichtbare patroon van metselwerk.

Middenstijl: Verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.

Monument: Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van d ntenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzag van het ontwerp van dit plan.

Muurdam: Op de erfgrens aan de gevel gemetselde muur.

N

Natuurlijke waarde: De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

Negge: Het vlak c.q. de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.

O

Objectcriteria: Criteria die gelden voor specifieke objecttypen zoals bv. windmolens en ligboxstallen.

Omgevingsvergunning: Een geïntegreerde vergunning voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu.

Ondergeschikt: Voert niet de boventoon.

Onderbouw: Het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met meerdere verdiepingen.

Ontsluiting: De toegang tot een gebouw, gebied of een terrein.

Ontwikkelgebied: Grotere nieuwbouw of herbouwlocatie.

Oorspronkelijk: Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.

Oorspronkelijk bouwwerk: Reeds aanwezige, vergunde bouwwerk

Oorspronkelijke gevel: Gevel van een gebouw zoals deze nieuw is gebouwd.

Ornament: Versiering

Openbaar groen: Met het openbaar groen wordt bedoeld hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. Een weiland, bos of water kan in dit verband niet worden aangemerkt als openbaar groen.

Openbare ruimte: Publieke ruimte die voor iedereen toegankelijk en/of beleefbaar is. Het is een fysieke plaats waar een groot deel van het publieke leven zich afspeelt. Meeste openbare ruimte bevind zich in de openlucht. Meestal eigendom en beheer van de publieke overheid. (bv. de straat, plantsoen, waterwegen, bos, enz)

Opmaak: De ordening van kleur en materialen waarmee een bouwwerk in aanzicht wordt gerealiseerd.

Orthogonaal: Rechthoekig.

Oriëntatie: De hoofdrichting van een gebouw.

Overhoeks: Diagonaal, vanuit de twee aansluitende zijden gezien (in een hoek situatie).

Overstek: Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

P

Paneel: Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

Parcellering: herkenbare onderverdeling, indeling in min of meer gelijkmatige delen.

Penant: Gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, metselwerk in een gevel langs openingen.

Pilaster: Weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgestel te dragen.

Plaatmateriaal: Materiaal van kunststof, staal, hout meestal ten behoeve van gevelbekleding.

Plint: Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.

Profiel: omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan

Profilering: aangebrachte vorm en maatvoering van profiel

Portiek: Gemeenschappelijke trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur.

R

Raamdorpel: Horizontal stenen element onder de onderdorpel van een houten kozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd.

Raamhout:	Hout waaruit ramen vervaardigd worden of omlijsting waarbinnen het paneel van een deur of beschot wordt ingesloten. Ook wel draaiende of schuivende delen van kozijn/post.
Reclamecriteria:	Criteria die gelden voor vormgeving van omgevings vergunningsplichtige reclame.
Referentiekader:	Het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar verwezen kan worden.
Renovatie:	Vernieuwing.
Representatief:	goed ogend, verzorgd, aansluitend bij de karakteristiek (vaak van een betreffend gebied)
Respecteren:	Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.
Rijenwoningen:	Geschakelde eengezinswoningen in een rij.
Ringkap:	*zie 'afgeknot dak'*
Ritmiek:	Regelmatige herhaling.
Rollaag:	Een in verband gemetselde laag van op hun kant of kop gemetselde stenen. Horizontale of gebogen rij stenen of betonbalk boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.
Rooilijn:	Lijn die in het bestemmingsplan of bouwverordening aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.
Ruimtelijke kwaliteit:	Optimaal samenspel tussen de gebruikswaarde, de toekomstwaarde en de esthetische waarde, ofwel de schoonheid van een gebied of een gebouw. (vrij naar Vitruvius)

S

Samenhang:	Wijze waarop aspecten/delen met elkaar verband houden, op elkaar zijn afgestemd: vormen van een logisch geheel.
Schilddak:	Dak, gevormd door twee driehoekige schilden aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijde.
Sculpturaliteit:	vorm expressie, van de aard van een beeldhouwwerk
Slagenlandschap:	Een landschap met langgerekte ontginningslinten met haaks daarop een stelsel van smalle kavels gescheiden door afwateringssloten.
Situering:	Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.
Sneltoetscriteria:	Criteria die gelden voor veel voorkomende kleine bouwplannen.
Speklaag:	lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk, doorgaans van Brabantse arduin, later ook van zandsteen.
Stijl:	Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.
Supervisor:	Persoon die tot taak heeft te bevorderen dat een hoogstaande ontwerpkwaliteit wordt bereikt: het gaat hierbij om de ontwerpkwaliteit van het afzonderlijke bouwproject, een goede afstemming met het ontwerp van de openbare ruimte en de afstemming met andere bouwprojecten binnen een stedenbouwkundig plan.

T

Tactiel:	Met de tastzin verbonden.
Tent-, punt- of piramidedak:	Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.

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

Tympaan: Driehoekig of segment -vormige bekroning van een (klassiek) gebouw of van een onderdeel daarvan.

U

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

V

Verdieping: bouwlaag

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

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

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

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

W

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

Welstandscommissie: Door de gemeenteraad benoemde commissie die aan B&W advies uitbrengt ten aanzien van de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand (zoals die in de welstandsnota zijn vastgelegd).

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

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

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

Z

Zadeldak: Een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.

Zijgevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Bijlage 3 – Beeldkwaliteitplannen ontwikkelgebieden

Deze bijlage bevat een lijst met de actueel geldende beeldkwaliteitplannen. Eerder vastgestelde beeldkwaliteitplannen die niet meer worden genoemd, kunnen worden beschouwd als uitontwikkelde gebieden. Hier zijn de nu de gebiedscriteria van toepassing. Bij deze lijst hoort een documenten map waar de geldende beeldkwaliteitplannen integraal zijn opgenomen. De beeldkwaliteitplannen zijn geordend naar de verschillende gebieden waar ze binnen vallen. Naast de vastgestelde beeldkwaliteitplannen, worden ook in procedure zijnde (ontwerp) beeldkwaliteitplannen benoemd. Het is een dynamische lijst, waar in de loop der tijd nieuwe documenten aan worden toegevoegd en/of verwijderd.

1. Station, centrum, Vlinderbuurt, Sportstad, middenzone Skoatterwâld

- Molenplein en omgeving — ontwep15032013
- Wooncomplex Nieuwburen — vastgesteld 14112011
- Sportstad Abelenstra stadion — vastgesteld 28032011
- Skoatterwâld Speciaal onderwijs — vastgesteld 12032012
- Heerenveen – Centrum – onderdeel gevelreclame — vastgesteld 03092001

2. Het Oranjewoud beschermd gezicht

3. Stedenbouwkundige hoofdlijnen: Oude linten

- Heerenveen Midden - Falkena Binnen — vastgesteld 14112011
- Herontwikkeling woningbouw Van Dekemalaan-oostzde — ontwerp15032013

4. Stedenbouwkundige hoofdlijnen: Hoofdentrees

5. Stedenbouwkundige hoofdlijnen: Lange lijnen

6. Heerenveen Noord en Midden

- Heerenveen Midden – Tellepark zuidblok — vastgesteld 12032012
- Heerenveen Midden – Taconishof — vastgesteld 14062012

7. Zichtzone bedrijventerreinen

- IBF (deels) — vastgesteld 2506200
- IBF inpassing zuivelfabrieken — vastgesteld 14122012
- IBF inpassing zuivelfabriek (2) — ontwerp 23042013

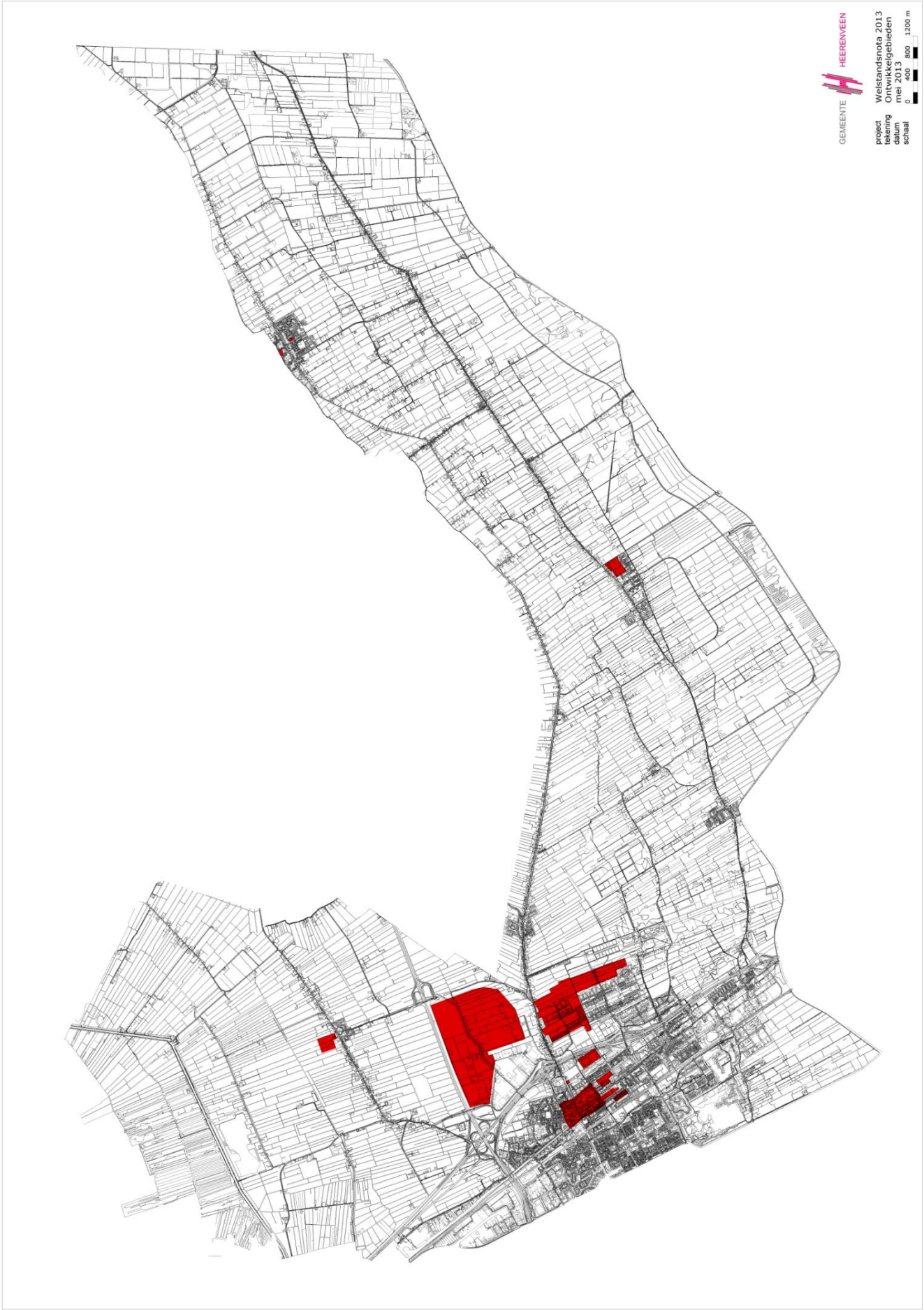
8. Groenstructuren

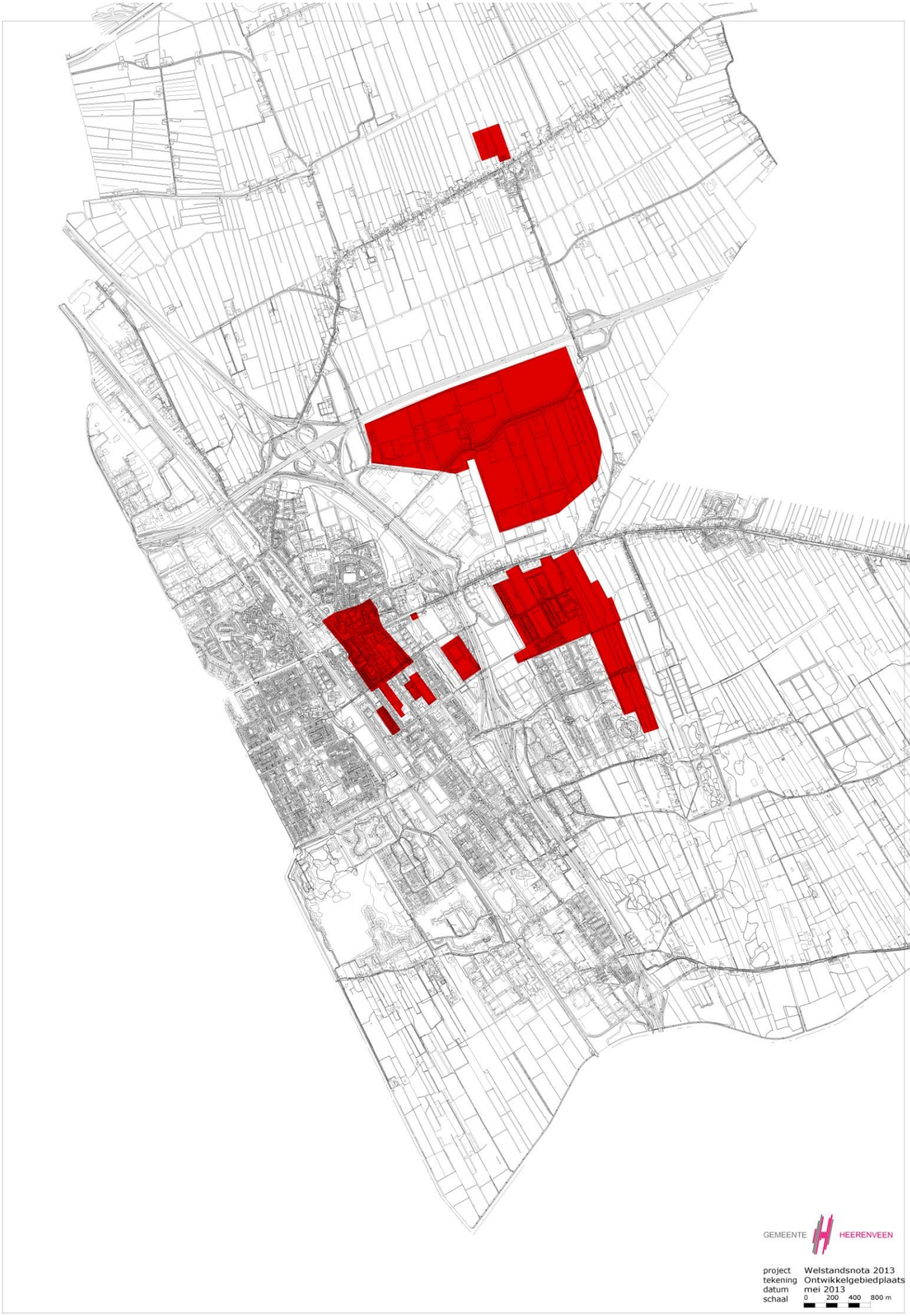
9. Buitengebied

- Tjalleberd De Eide — vastgesteld 07032011

10. Overige gebieden – witte gebieden

- IBF (deels) — vastgesteld 2506200
- Heerenveen Skoatterwald – fase 2 — vastgesteld 25062007
- Heerenveen Skoatterwald – Wetterstrip oost — vastgesteld 07122009
- Heerenveen Skoatterwald –Waterrandwoningen — vastgesteld 08122008
- Heerenveen Skoatterwald – Watervelden — vastgesteld 18062007
- Heerenveen Skoatterwald – Parkvilla's *verwachte vaststelling* 07072013
- Jubbega Woningbouw schoollocaties — vastgesteld 06022012
- Nieuwehorne – De Fjilden — ontwerp 09012013


GEMEENTE HEERENVEEN
project Welstandsnota 2013
tekening Ontwikkelgebieden
datum mei 2013
schaal 0 400 800 1200 m


GEMEENTE
HEERENVEEN
project Welstandsnota 2013
tekening Ontwikkelgebiedplaats
datum mei 2013
schaal 0 200 400 800 m