

Deelgebied 3, Veessen

1. Beschrijving bestaande situatie

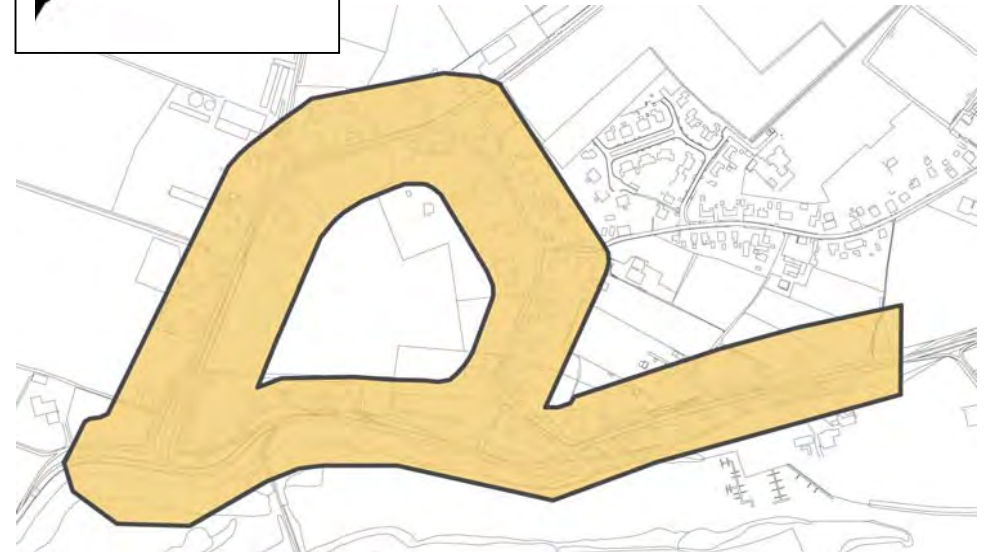
In dit deelgebied is onderscheid te maken tussen het historisch dorps bebouwingslint langs de Kerkstraat en de dijkbebouwing aan de IJsseldijk. Achter de dijk en tussen de twee uiteinden van de Kerkstraat staat ook individuele woningbouw.

Historische dorpsgebied

Kenmerkend van dit dorpsgebied is de boogvormige of lusvormige lintbebouwing van de Kerkstraat die begint en eindigt bij de IJsseldijk. Het binnengedeelte van de boog is open landschap. Het bebouwingsbeeld (het hallehuistype komt vaak voor in de Kerkstraat) is nog vrijwel traditioneel. Een aantal panden stamt uit het begin of de eerste helft van de negentiende eeuw en hoewel sommige bouwwerken gerenoveerd zijn (bijvoorbeeld een hallehuis met latere aanbouw aan de voorgevel waardoor het een T vorm gekregen heeft), is er zorg en aandacht besteed aan de oorspronkelijke uitstraling en detaillering. De lintbebouwing heeft de huidige dichtheid in de loop der tijden gekregen. Vooral in de twintigste eeuw zijn de ruimten tussen de traditionele bouwvormen vaak ingevuld. De latere bebouwing, uit de eerste helft van de twintigste eeuw en naoorlogs, is opgebouwd uit een laag - soms twee lagen - met kap is qua schaal en uiterlijk (kleur en materiaalgebruik) relatief sober en heeft geen storende werking op het algemene beeld. Het draagt zelfs bij aan een zekere dynamiek van dit gebied. De gebouwen zijn opgetrokken uit oranje of roodbruine baksteen en bedekt met donkere dakpannen (soms geglazuurd) of riet. Wit gepleisterde gevels en oranje dakpannen treden sporadisch op bij traditionele of latere bebouwing. De kappen zijn zadeldaken met of zonder wolfseinden.



De kerk van Veessen





Zicht op de Kerkstraat met open binnenuimte

Bij de historische of traditionele bebouwing is het trasraam vaak gepleisterd in lichtgrijs of donkerrood. De latere bebouwing heeft vaak een donkere gemetselde plint. Bij recentere woningen zijn de topgevels soms voorzien van horizontale houten delen. Deze zijn zoals het merendeel van het houtwerk lichtkleurig (wit of gebroken wit). Donkergroene windveren en draaiende delen komen in mindere maat voor. De bebouwing staat in één rooilijn. Per straatdeel staan de panden relatief in één lijn maar deze varieert in het gebied.



Hallehuis: gepleisterde gevels en rood trasraam



Gerenoveerd "schildershuis" aan de Kerkstraat

Sommige panden staan dicht bij de openbare ruimte en er is dan ook bijna geen ruimte voor een voorerf. Waar een voorerf mogelijk is, is deze meestal afgebakend door een lage tot middelhoge haagbeplanting. Groene lage hekwerken zijn ook aanwezig maar verschijnen alleen bij recentere woningen. Boerenerven komen ook voor in dit gebied. Het gaat in het dorpsgebied om erven met een recente woning naar de weg gesitueerd en grote langwerpige schuren achter of naast het hoofdgebouw.



Aan de Kerkstraat



Naoorlogse vrijstaande woningen



Erfafscheiding met hekwerk

Dijkbebouwing

Beide flanken van de IJsseldijk, in het oostelijk gedeelte van Veessen, zijn bebouwd. Dit was al het geval in de eerste helft van de negentiende eeuw. Verdichting heeft ook plaats gevonden tot het eind van de negentiende eeuw. Sindsdien is het algemene beeld vrijwel intact gebleven. De molen is een beeldbepalend element van de dijkbebouwing.

Nabij openingen in het straatbeeld is de bebouwing vaak dubbel georiënteerd. De voorgevel aan de straat en de zijgevel op het talud leveren een aparte gevelbeeld. De bebouwing is dan relatief groot opgezet. De panden bestaan uit donkerrode bakstenen of zijn wit gepleisterd.



Molen aan de IJsseldijk



Hoekgeoriënteerd pand



Verskillende dakvormen en witte gevels



Opbouw op de taludrand van de IJsseldijk

Onder de overstekende bakgoten zijn de gevels voorzien van een sobere en lichtkleurige lijst (gebroken wit of crème). De vele openingen in de gevel hebben rechte of gebogen rollagen en de luiken zijn donker van kleur, bijna zwart. Het houtwerk (dakranden, bakgoten, kozijnen en dakkapellen) is grotendeels wit of gebroken wit. De daken zijn daken met plat, schilddaken en zadeldaken en bedekt met donkere dakpannen.

Een licht of donkergrijze trasraam zowel op voorgevel als op de zijgevel siert de op de dijk aansluitende gevel.

Individuele woningbouw

Deze is te vinden, op een kleine schaal, achter de IJsseldijk binnen de lus van de Kerkstraat. In tegenstelling tot de dijkbebouwing staan de panden niet op het talud maar aan de voet daarvan. Ze tonen een variatie aan bouwstijlen en bouwperiodes. Het merendeel van de woningen staat met de nok evenwijdig aan de dijk. De bebouwing

bestaat uit orangerode metselwerk met een donkere plint of lichtkleurige trasramen (grijs en oker) en de zadeldaken hebben donkergrijze, oranje of zelfs donkerrode dakpannen. Bij recentere woningen zijn houten delen in donkere kleuren te vinden. De traditionelere vormen hebben donkergroene luiken met witte en rode motieven. In het algemeen is het houtwerk wit.



Bebouwing achter de dijk



Traditioneel kleurgebruik

2. Beleidsuitgangspunten Welstand

Het beleid richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Door de bijzondere situatie van het historische dorpsgebied van Veessen met de van oorsprong agrarische bebouwing achter de dijk en de karaktervolle dijkbebouwing is voor de welstandsbeoordeling gekozen voor welstandsniveau 2.

3. Beoordelingscriteria

ALGEMEEN

- In de situering, de structuur, de opbouw en de breedte van de bebouwing is het oorspronkelijke ruimtelijke karakter, met als uitgangspunt kleinschaligheid, diversiteit en de historische ontwikkeling, afleesbaar.

SITUERING

- Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- Bedrijfsbebouwing en bijgebouwen staan op het achtererf.
- Verspringingen in de rooilijn blijven binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.
- Het overwegend half open bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden wordt in stand gehouden.

MASSA EN VORM

- De massa en vorm van nieuwbouw zijn zorgvuldig ingepast tussen de bestaande bebouwing.
- bij vrijstaande woningen kiezen voor een eenvoudige hoofdvorm, met een daaraan ondergeschikte plaats voor aan- en bijgebouwen.
- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen zijn toevoegingen per woning ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.
- De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving blijven gehandhaafd.

GEVELS

- Renovatie en/of nieuwbouw respecteren de oorspronkelijke gevelopbouw.
- Wanneer aaneengebouwd wordt; de gevelindeling afstemmen op de oorspronkelijke parcellering en gevelbreedtes.
- Het handhaven van de architectonische eenheid tussen boven- en ondergevel in geval een winkelpui of etalage wordt gebouwd.

- Bij splitsing van ruimten blijft de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden; bij samenvoeging van meerdere panden, blijft de individualiteit van de panden voorop staan.
- Bij verbouw en renovatie wordt aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.
- De plaatsing en behandeling van de hoofdentree heeft bijzondere aandacht verkregen.

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

- Bij nieuwbouw bestaan gevels in hoofdzaak uit baksteen.
- Voor de daken worden donkere of rode dakpannen toegepast.
- Bij verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik tot uitgangspunt genomen.
- Sterke kleurcontrasten worden vermeden, zowel in de gevels van het gebouw zelf als met de omgeving van het gebouw.
- De kleuren van dakpannen en gevels zijn op elkaar afgestemd.
- Glas, spiegelende oppervlakken, kunststof en plaatmateriaal worden in principe niet toegepast bij beplating van gevels.

DETAILLERING

- Bestaande ornamentiek en specifieke details worden bij verbouwingen gerespecteerd.
- Gevelreclame aan panden met een commerciële functie past binnen de structuur en de detaillering van de gevel.

4. Criteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken

Zie ook algemene sneltoetscriteria voor veel voorkomende bouwwerken.
In aanvulling op deze criteria gelden de volgende bepalingen:

PUIEN EN WINKELPUIEN

- Pui ontwerpen in goede samenhang met de architectuur van het oorspronkelijke pand, passend bij de schaal en de maat van de totale gevel.
- Geblindeerde etalages of dichte gevelvlakken zijn niet toegestaan.
- Duurzame materialen toepassen, afgestemd op aanwezige materialen v.d. oorspronkelijke gevel.
- Detaillering afgestemd op oorspronkelijke detaillering van de gevel.
- Reclame en naamsaanduiding integreren in het ontwerp van de pui.
- Voorkomen van rolluiken door bouwkundige maatregelen in het ontwerp op te nemen.
- Geen opvallende en/of contrasterende kleuren toepassen.

AAN- EN UITBOUWEN

- Bijbouwen worden bij voorkeur achter de hoofdbouw op de kavel geplaatst en worden in massa, maatvoering en stijl afgestemd op de hoofdmassa.
- Bijbouwen voor de voorgevelrooilijn worden niet toegestaan.
- Materialen, kleuren en detaillering van de aan- en bijbouwen zorgvuldig afstemmen op die van het hoofdgebouw.

ROLLUIKEN

- Opnemen in de gevelstructuur (in of achter de gevel aanbrengen).
- Materiaal en kleur afstemmen op de overige gevel.
- Rolluiken uitvoeren in hekvorm, minimaal 75% transparant.