



1e Barendrechtseweg 143 t/m 177

Gemeente Barendrecht concept mei 2012

**DORP,
STAD &
LAND**

Adviseurs
Ruimtelijke Kwaliteit

beschermd dorpsgezicht



INHOUD

1. INLEIDING	4
2. BESCHERMD DORPSGEZICHT aanwijzen en begrenzing	5
3. RICHTLIJNEN bebouwing en erven	6
4. BESTEMMINGSPLAN	9

Colofon



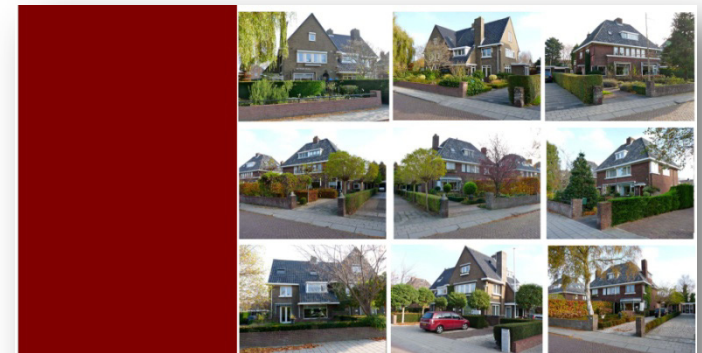
1. INLEIDING

De Monumentencommissie Barendrecht heeft Dorp, Stad en Land opdracht gegeven om een inventarisatie op te stellen van 9 cultuurhistorisch waardevolle objecten aan de 1^e Barendrechtseweg (nrs. 143 t/m 177). Deze inventarisatie heeft geleid tot een beschrijving en waardering van deze woningen. De Monumentencommissie is voornemens het ensemble aan te wijzen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht.

Voorliggende notitie vormt een logische vertaling van de visie en waardering in een begrenzing van het beschermd dorpsgezicht en richtlijnen voor nieuwe bouwplannen, renovatie en uitbreidingen.

Het gaat hierbij om waarborgen van de aanwezige kwaliteit. Ten behoeve van het behoud van de gewenste straatbeeld en ensemblewaarde zijn richtlijnen gegeven hoe de aanwezige kwaliteiten beschermd en versterkt kunnen worden.

Afsluitend wordt een advies gegeven over hoe het beschermde gezicht middels het bestemmingplan formeel vastgesteld kan worden.



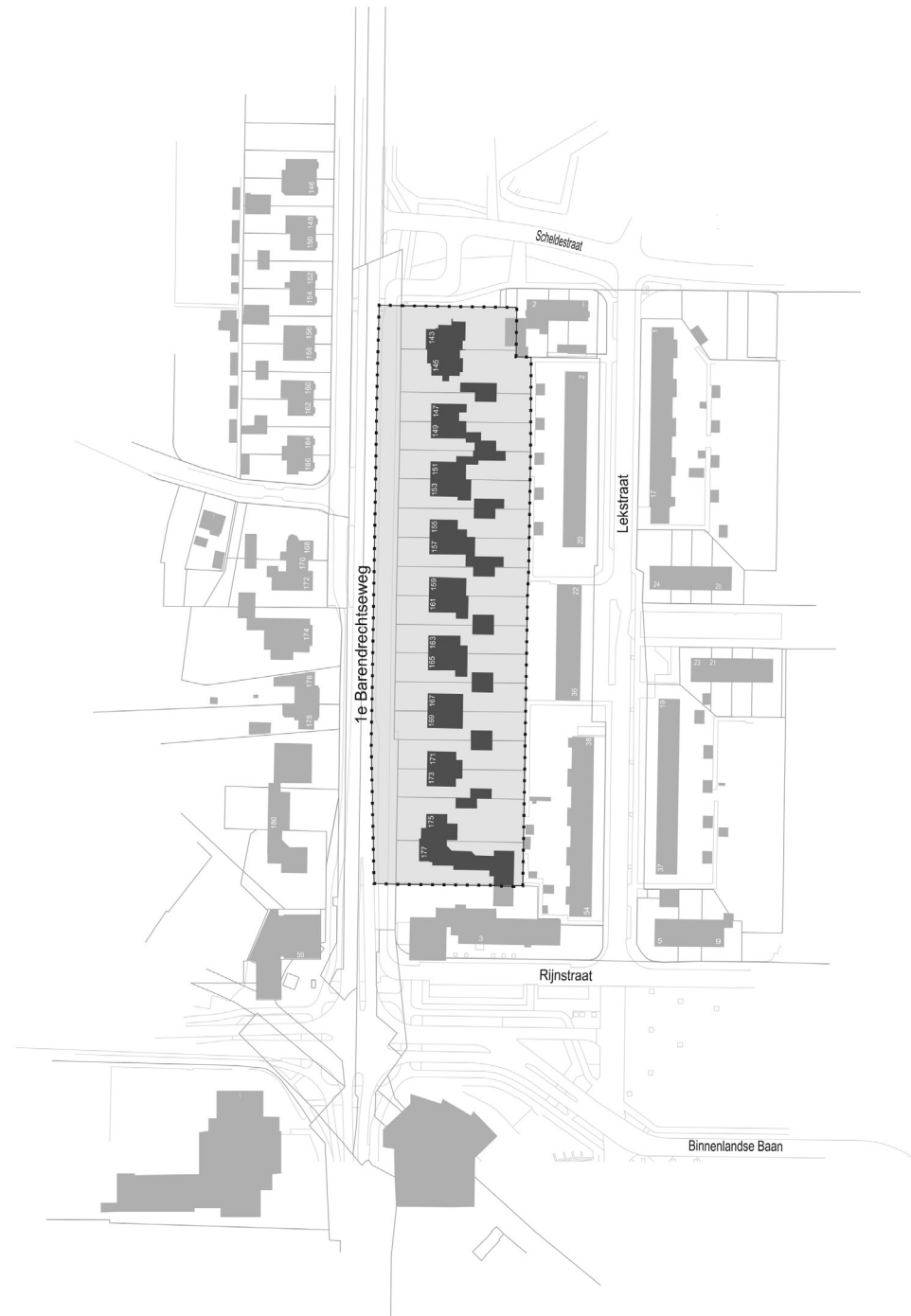
Inventarisatie Cultuurhistorische waarde
1^e Barendrechtseweg 143 t/m 177
Gemeente Barendrecht
Herzien CONCEPT maart 2012

2. BESCHERMD DORPSGEZICHT

Op basis van de huidige stedenbouwkundige samenhang en de aanwezige waardevolle architectonische karakteristiek, is het ensemble van een zodanig belang dat het behoort te worden aangewezen als een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Uitgangspunt is het handhaven van de structuur en samenhang (ensemblewaarde) van de bebouwing, erven en ventweg.

Met het aanwijzen als gemeentelijk dorpsgezicht wordt de cultuurhistorisch, stedenbouwkundig en architectonisch waardevolle betekenis gewaarborgd. Deze waarde is vooral herkenbaar aan de structuur van de ruimtelijke verkavelingsopzet, het ritmische bebouwingspatroon van gelijkwaardige bouwmassa's met verbijzonderingen aan de koppen en de beeldbepalende en voor de bouwperiode rond 1930 herkenbare architectuurstijl.

Voorgesteld wordt de begrenzing te beperken tot de kadastrale percelen en opstallen (woningen en bijbehorende erfbebouwing) aan de 1^e Barendrechtseweg 143 t/m 177 en de bijbehorende ventweg. Deze ventweg is een wezenlijk onderdeel van het karakter van de 1e Barendrechtseweg. Ruimtelijk gescheiden met een haag van de hoofdrijbaan, waarop het drukke verkeer zich afspeelt, fungeert de ventweg met trottoir als luwe overgangszone met een verblijfskarakter, onlosmakelijk samenhangend met de woningen.



3. RICHTLIJNEN

Voor nieuwe bouwplannen, renovatie en uitbreidingen kunnen onderstaande richtlijnen als zijnde leidend worden bij de planvorming. Deze richtlijnen vormen tevens het beoordelingskader voor de monumenten- en welstandscommissie. Dat betekent overigens niet dat elk bouw- of renovatieplan moet voldoen aan alle onderstaande richtlijnen. Het zijn geen voorschriften, maar vormen tezamen een kader waarbinnen een plan moet passen.

Overigens is het niet alleen het collectieve belang van het behouden van cultuurhistorische waarden dat hier een rol speelt, ook het individuele belang zal meewegen bij de beoordeling van een plan. Daarbij kan het mogelijk zijn dat dit belang met een kleine aanpassing in het plan alsnog een bijdrage levert aan het gewenste beeld. Beoordeling van plannen geschiedt daarom altijd in overleg met de initiatiefnemer en met inachtneming van onderstaande richtlijnen.

De richtlijnen hebben uitsluitend betrekking op het te beschermen dorpsgezicht en zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. Behoud van stedenbouwkundige structuur
2. Behoud van beeldbepalende architectuur
3. Behoud van samenhang (ensemblewaarde)

Positie op het erf

- *Behouden van aanwezige structuur en rechte rooilijn die alleen door ondergeschikte bouwdelen wordt doorbroken.*
- *De positie van de voorgevel/entrees respecteren.*
- *Bebouwd oppervlak hoofdbeouwing beperken tot bestaande situatie.*
- *Voortuinen vrij houden van bebouwing. Kleine bouwwerken ten behoeve van parkeren, berging, fietsstalling, emballage etc. achter de achtergevel van het hoofdgebouw situeren.*

Massa en vorm

- *Behoud van oorspronkelijke volume en hoofdvorm waaronder met name kapvorm.*
- *Behoud van samenhangende architectuur inclusief respecteren van de ondergeschikte bouwdelen zoals aanwezige erkers, dakkapellen, schoorstenen, balkons e.d.*
- *Bijgebouwen, aan- en uitbouwen op het achtererf maximaal één bouwlaag met eventueel een passende kap afgestemd op hoofdgebouw.*
- *Nieuwe dakkapellen alleen op achterzijde hoofdgebouw met beperkte maat en vorm als een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak. De voet los van de goot of lijst situeren, maar dakkapel niet boven de helft van het dakvlak plaatsen.*

Gevelbeeld

- *Bij renovatie is de oorspronkelijke architectuur richtinggevend. Bij vervangende nieuwbouw is het uitgangspunt om een relatie aan te gaan met het architectuurbeeld door gebruik van bestaande karakteristieken.*
- *Van belang is het behoud van de bestaande horizontale gevelgeleding en -opbouw door bijvoorbeeld daklijst en brede vensterpartijen. Doorbreking van deze horizontale geleding door verticale opgaande bouwdelen dient ondergeschikt te zijn.*
- *Indien aanwezig de symmetrie in de gevel respecteren.*
- *Oorspronkelijke gevelindeling met diverse logisch geplaatste gevelopeningen aan de voor- en zijgevel behouden.*
- *Respecteren van oorspronkelijke uitvoering van kozijnen en ramen. Historische vensterdetails behouden en waar mogelijk verbeteren.*
- *Duidelijk aanwezige dakoverstekken en daklijsten behouden ten bate van een duidelijke beëindiging van de gevel.*
- *Behoud van beperkt aanwezige gevelversieringen en ornamenten.*
- *Dakvlak aan voorzijde vrijhouden van dominante toevoegingen. Dakramen aan de voorzijde zijn in ondergeschikt formaat mogelijk. Zonnecollectors alleen op achterzijde.*

Materialen en kleuren

- *Gevelmaterialisering beperken tot het aanwezige metselwerk in gele of donkerrode kleur in halfsteens verband met enige detaillering (vlechtwerk, rollagen).*
- *Eenheid per gevel behouden, binnen één gevel geen diversiteit in gevelmaterialisering. Uitsluitend onderscheid in materiaal bij versiering, ornamenten en plint.*
- *Behouden van handvorm- en vormbaksteen. Geen strengperssteen voorzien van een structuur of tekening door stempelrollen.*
- *Respect voor het oorspronkelijke voegtype.*
- *Daken bedekken met gesmoorde opnieuw verbeterde Hollandse pannen.*
- *Aanwezige plinten of trasramen behouden, vormgegeven in oorspronkelijke/bestaande materialisering.*
- *Deuren, kozijnen en ramen in hout uitvoeren.*
- *Vaste delen kozijnen bij voorkeur in wit uitvoeren. Draaiende delen kunnen ook in kleur. Referentiekleuren voor houtwerk zijn wit (lood-, titaan- of bentheimerwit), monumentengroen en donkerblauw. Geen contrasterende kleuren zoals felle of neonkleuren.*
- *Beglazing uitsluitend transparant, geen spiegel- of getint glas. Glas-in-lood behouden en indien mogelijk op een cultuurhistorisch verantwoorde wijze en vormgeving terugbrengen. In geval van isolatieglas voorkeur voor 'monumentenglas', zoals type Ruysdael e.d.*

Erfbebouwing

- *Erfbebouwing en -afscheidings als onderdeel van het gehele ensemble situeren en vormgeven.*
- *Bijgebouwen en erfafscheidingen uitvoeren in metselwerk passend bij het hoofdgebouw. Damwandprofiel, plaatmaterialen of betonbouw is niet toegestaan. Vrijstaande houten bijgebouwen in gedekte kleur schilderen.*

Puienbeleid

- *Bij gebruik als kantoor dienen eventuele reclameuitingen te passen bij de schaal van de gevel en geïntegreerd te worden in de gevelstructuur en architectuur.*
- *Rolluiken en –hekken dienen voor minimaal 70% uit open traliewerk te bestaan. De maat afstemmen op aanwezige glasopening. Alles aan de binnenzijde van de gevel monteren.*
- *Airco-units en (schotel)antennes in pandig of onzichtbaar vanaf de openbare ruimte plaatsen.*
- *Muziekinstallaties en camera's alleen indien noodzakelijk en dan ondergeschikt en passend in gevelstructuur/-beeld.*

Erven

- *Behoud van oorspronkelijke/huidige percelen met relatief ruime en grotendeels onbebouwde tuinen.*

Ventweg

- *Behoud van de ventweg met trottoir door een groenstrook gescheiden van de hoofdrijbaan als luwe overgangszone met een verblijfskarakter, nauw samenhangend met het woningenensemble.*
- *Behoud van het lineaire karakter met royaal trottoir, inritten en langsparkeren op de rijbaan (geen parkeerhavens).*
- *Behoud van de groenstrook met haag, zo mogelijk aan te vullen of te vervangen door een laanbeplanting van bomen.*
- *Bestratingmateriaal in een sobere, eenvoudige uitvoering met een helder onderscheid tussen rijgedeelte en trottoir. De inrittenzones gelijk aan het trottoirmateriaal.*
- *Straatmeubilair zo beperkt en eenvoudig mogelijk, lantaarnpalen e.d. alleen in de groenstrook.*

4. BESTEMMINGSPLAN

Bescherming van cultuurhistorisch waardevolle gebieden op gemeentelijk niveau is een strikt gemeentelijke aangelegenheid en kan naar eigen inzicht ingevuld worden en overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening uitgevoerd worden.

In de monumentenverordening is aangegeven dat na het vaststellen van een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht een nieuw bestemmingsplan met grondige onderbouwing moet worden vastgesteld. Eventueel bestaande bestemmingsplannen moeten zó worden aangepast dat de cultuurhistorische waarden van het gebied veilig worden gesteld.

Gebiedsaanduiding of dubbelbestemming

Voor het beschermd dorpsgezicht kan in het bestemmingsplan een zogenaamde 'gebiedsaanduiding' opgenomen worden. Bij gebiedsaanduidingen gaat het veelal om zones en (deel)gebieden die aan sectorale regelgeving zijn ontleend, zoals het besluit tot beschermd dorpsgezicht en bijbehorende richtlijnen. Er kan ook een zogenaamde 'dubbelbestemming' opgenomen worden.

Vanwege de bijzondere status, het geen gebruik/functie betreft en de koppeling met sectorale regelgeving heeft een gebiedsaanduiding de voorkeur. Belangrijkste is om een keuze te maken die op gemeentelijk niveau wordt toegepast.

Planregels

Een gebiedsaanduiding kan vergezeld worden van aanduidingregels onder de algemene regels van het bestemmingsplan. Het is afhankelijk van de gewenste mate aan bescherming om invulling te geven aan de planregels voor het beschermde dorpsgezicht.

Het bestemmingsplan kan de mogelijkheid opnemen voor het stellen van nadere eisen (artikel 3.6 lid 1 onder d Wro) door het college en daarbij (indirect) verwijzen naar de redengevende omschrijving en richtlijnen. Deze nadere eisen kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, de dakvorm, de nokrichting en dakhelling alsmede de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers.

Met uitsluitend stellen van nadere eisen blijven de bouwregels van de onderliggende bestemming uitgangspunt. Het college kan dan met de nadere eisen in ieder geval sturing geven aan uitwerking van eventuele bouwplannen. De inhoudelijke gronden blijven discussieerbaar, waarbij het college advies kan inwinnen van de monumentencommissie.

Er kunnen ook bouwregels opgenomen worden. Met bouwregels kan gestuurd worden op het onveranderd laten van de aanwezige bouwkenmerken zoals hoofdafmetingen, verhoudingen, dakvorm etc.

Colofon

In opdracht van:

Monumentencommissie Barendrecht
Binnenhof 1
2991 AA Barendrecht

Uitgevoerd door:

SCHOUT rv&b
ruimtelijke vormgeving en beleid
Dhr. S. Schout
Resedastraat 9, 4818GR Breda
06 24606699
info@schoutrvb.nl
www.schoutrvb.nl

Onder supervisie van:

Dorp, Stad en Land
Stationsplein 45a
Postbus 29129
3001GC Rotterdam
010 280 94 45
dsl@dorpstadenland.nl
www.dorpstadenland.nl

Nadeel is dat hiermee weinig ruimte is voor vernieuwing en interpretatie, waardoor alleen met een afwijkingsregeling een binnenplanse afwijking mogelijk is.

Een afwijkingsregeling kan eventueel gekoppeld worden aan toetsing door de monumentencommissie die vervolgens gebruik kan maken van de vastgestelde richtlijnen.

Tenslotte kan ook een sloopvergunningenstelsel (artikel 3.3 onder b Wro) opgenomen worden voor bebouwing binnen het beschermd dorpsgezicht. Een omgevingsvergunning voor het slopen op grond van het bestemmingsplan is enkel vereist als dit in het bestemmingsplan uitdrukkelijk is bepaald. Deze vergunning voor slopen is een verbodsbepaling om te voorkomen dat gebouwen of delen daarvan gesloopt worden. De verbodsbepaling dient gekoppeld te worden aan voorwaarden en eventuele uitzonderingen.

Conclusie

Geadviseerd wordt een gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan op te nemen met een regeling voor het stellen van nadere eisen verwijzend naar de gestelde richtlijnen en gekoppeld aan een advies van de monumentencommissie. Tevens wordt voorgesteld in het bestemmingsplan adequate bebouwingsregels op te nemen afgestemd op de aanwezige bebouwingskarakteristiek en een sloopvergunningenstelsel voor de hoofdbebouwing.